

令和7年度 第1回 高森町都市計画審議会

開催日時：令和7年10月8日（水）午前10時から午前11時30分

開催場所：高森町役場 大会議室（傍聴者なし）

出席委員：細江昭委員、今川実章委員、齋藤天委員、河合隆俊委員、樋口真なつ委員
(欠席委員 堀政則委員、折井克壽委員)

審議議題：令和7年度審議会スケジュールの確認と審議内容について

1 開会

(幹事：多田井建設課長)

定刻になりましたので、ただいまから令和7年度第1回高森町都市計画審議会を開会いたします。私、本日、司会を務めさせていただきます建設課長の多田井と申します。よろしくお願ひいたします。

本日は、大変お忙しい中、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。
それでは、お手元の次第に従いまして、進めさせていただきます。

2 あいさつ

(幹事：多田井建設課長)

続きまして、壬生町長よりごあいさつ申し上げます。

(壬生町長)

皆様おはようございます。平日の大変お忙しい中、委員の皆様にはご都合をつけていただきまして誠にありがとうございます。日頃は町の都市計画につきまして、それぞれの立場からご理解とご協力をいただきまして、この場をお借りして感謝を申し上げます。

さて、都市計画審議会ですけれども、高森町の都市計画がありまして、内容の変更や、新たに都市計画決定をする際にこの審議会をお願いしているところであります。今回議題にさせていただく件は、この春に山吹の下河原の未来ビジョンに基づきまして、開発等を行っていく手続きの進むための準備というところになるかと思います。

リニア中央新幹線や三遠南信自動車道が新たにこの地域の活性化の役に立っていく中で、高森町の土地利用をどのようにしていくかが非常に重要になってきます。

リニア中央新幹線の開通がいつになるか未定ですが、町として事前に準備していくところで、山吹ほたるパークサッカー場であったり、現在工事を進めておりますMIZBEステーションの周辺地域をどのようにしていくのかということで、山吹下河原未来ビジョンを策定させていただきました。

町全体としては都市計画マスタープラン、山吹下河原地区につきましては立地適正化計画の策定を進めております。この2つに関しましては、町の都市計画審議会の中で決定していくものとは若干異なりますが、最終的には議会の承認を経るため、皆様ぜひ前向きなご検討をお願いいたします。今回委員の中には樋口様が公募で来ていただいておりますので、皆様含め活発

な意見の中で、最終的に高森町の目指す姿をご検討いただくほか、今回議題に上がらない内容でもご意見をいただければと思います。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

3 委員紹介

(幹事：多田井建設課長)

3 委員紹介ということで、本日が初めての審議会となります。「会議次第」の裏面に委員名簿を付けてございますが、私の方から委員の皆様をご紹介申し上げます。

まず、学識経験者といたしまして、区長会会長の細江 昭 様。同じく、農業委員会会長の今川 実章 様。同じく、高森町商工会会長の堀 政則 様でございます。堀様は本日欠席でございます。

続きまして、高森町議会・総務民生委員長の 齊藤 天 様。同じく、 産業建設委員長の河合 隆俊 様 でございます。

続きまして、関係行政機関の委員といたしまして、長野県飯田建設事務所長 折井 克壽様でございます。折井様は本日欠席でございます。

続きまして、公募委員としてご就任いただきました、樋口 真なつ様でございます。
それぞれ委嘱状をお手元に置かせていただいておりますが、委員の皆様におかれましては、ご快諾いただきまして、誠にありがとうございます。改めて感謝申し上げます。

続きまして、お手元の会議次第の資料の3ページをご覧いただきたいと思います。会場配置図、座席表でございます。審議会での座席の席順につきましては、お配りいたしました委員名簿の順とさせていただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして、当審議会の幹事について申し上げます。
資料4ページをご覧ください。高森町都市計画審議会条例になりますが、第7条第1項におきまして「幹事は、審議会の庶務を処理する幹事若干人を置く」とされ、第2項において「町職員のうちから町長が任命する」とあり、本日、建設課職員が就任しておるところでございます。何卒、よろしくお願ひいたします。

4 審議会成立宣言

(幹事：多田井建設課長)

4 審議会成立宣言です。高森町都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、本審議会は「委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない」とされています。本日、ご出席いただいております委員は5名でございます。委員総数7名の半数以上に達しております。

すので、本審議会は成立しております。

5 会長選出

(幹事：多田井建設課長)

続きまして、会長の選出に移りたいと思います。

会長の選出に当たりましては、審議会条例第5条第1項により「学識経験者から任命された委員のうちから、委員の選挙により定める」とありますが、慣例により、学識経験者の方からの推薦とさせていただきたいと存じます。いかがでしょうか。

ご推薦はありますでしょうか。

(今川委員)

細江委員を、推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

(幹事：多田井建設課長)

ただいま、今川委員から、細江委員を推薦するというご発言がございました。細江委員にお願いすることによろしいでしょうか。

異議なし

異議なしというご発言でございますので、細江委員が会長に選出されました。よろしくお願ひいたします。

では、細江委員は、会長席へご移動いただければと思います。よろしくお願いします。

それでは、早速でございますが、ただいま就任されました細江会長様から、ごあいさつをいただければと思います。よろしくお願いいたします。

(細江会長)

ただいま、選任を賜りました、区長会長の細江であります。どうぞよろしくお願いをいたします。

本日のこの会議は、都市計画審議会条例に基づく会議ということで、これを司るということの立場にあたりまして、大変緊張しております。

緊張の中ではありますが、町の健全な発展と健全な地域社会が約束されますよう、慎重を期して臨みたいと考えております。

不慣れなものではありますが、委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

(幹事：多田井建設課長)

細江会長、どうもありがとうございました。

続きまして、審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長の職務を代理する委員を、あらかじめ会長が指名することとなっております。

細江会長のほうから職務代理者の方を指名していただきたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

(細江会長)

ただいま説明がありましたとおり、会長が事故あるときの職務代理者をあらかじめ選んでおくということでございます。この審議会におきましては、今川委員にお願い致したいと思いますので、よろしくお願ひします。

(幹事：多田井建設課長)

ありがとうございました。それでは、今川委員、よろしくお願ひいたします。

議事に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。

本日お配り致しました資料は、

- ・会議次第の資料
- ・資料 1. 都市計画の決定者
- ・資料 2. 市町村が定める都市計画決定（変更）手続き
- ・資料 3. 令和 7 年度 都市計画審議会の開催・審議スケジュールについて
- ・資料 4. 特定用途制限地域 審議事項の概要
- ・資料 4-2. 特定用途制限地域 都市計画決定の案
- ・資料 4-3. 特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例案
- ・資料 4-4. 特定用途制限地域 都市計画策定の経緯の概要
- ・資料 5. 都市計画マスタープラン・立地適正化計画 審議事項の概要
- ・資料 5-2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定委員会 名簿

の全部で 10 種類です。

ご確認をいただき、不足資料等ございましたら、お申し出ください。

資料のご確認はよろしいでしょうか。

それでは、これより議事に入りますが、審議会条例第 5 条第 2 項の規定によりまして、議長は会長が当たるものと規定されておりますので、細江会長に議事をお願いしたいと思います。それでは、細江会長、議事進行のほど、よろしくお願ひいたします。

(細江議長)

規定によりまして、私が議長を務めさせていただきます。

6 議事

(1) 議事録署名委員の指名

(細江議長)

それでは、議案に入る前に、議事録署名委員を私から指名させていただきますが、よろしい

でしょうか。

それでは、この当日配付資料の2ページにあります、この順番で議事録署名者を指名させていただきます。それでは、本日は今川委員と齋藤委員、お二人にお願いいたします。

(2) 事務報告

(細江議長)

続いて、事務報告を幹事よりお願いいたします。

(幹事：建設課 松村主事)

本日幹事を務めさせていただきます、建設課、計画建設係の松村と申します。私からは本審議会の概要や今年度の審議会開催を予定しております審議事項の概要やスケジュール等をご説明させていただきますのでよろしくお願ひ致します。

2点ほど、事務報告をさせていただきます。

1点目ですが、今回が初の審議会ということでございますので、本審議会の位置付けや、本年度のスケジュールについて若干ご説明をさせていただきます。

お配りしております資料1をご覧ください。こちらは都市計画の決定者についての資料になります。都市計画は県または市町村が定めるものになり、内容により資料1の表のように決定者が定められています。

主には、大規模な計画や、市町村にまたがるような計画は県が決定し、市町村単位で運営上に必要な計画は市町村が決定をします。

続きまして資料2をご覧ください。こちらは市町村が定める都市計画の決定までに至る法的な手続きのフローになります。

都市計画の決定までの流れとしましては、まず市町村が県に対し事前相談を行い素案の作成をします。

必要に応じて町と県で何度か打合せを実施し、県知事へ事前協議を行い、事前協議の内容を県で検討したのち、協議への回答が町へされます。

その後、町は町民の方々から意見をいただく公聴会を開催し、必要に応じて事前に計画の内容等を確認いただくよう都市計画審議会を開催します。本日の審議会はこちらと同様のものになります。

公聴会、都市計画審議会でいただいた意見を反映させたのち、都市計画案の作成を行い、県知事への協議と公告・縦覧を実施します。

協議内容や縦覧状況を踏まえ県が内容の検討を行ったのち、協議への回答が町へされます。

ここで都市計画審議会を開催し、審議会での議を経て都市計画の決定がされるという流れになります。

本年度審議会でご審議いただきます内容といたしまして、特定用途制限地域の策定と、都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定の2案があります。

いずれもこの策定・作成に際しては、都市計画法第19条と都市再生特別措置法第81条第22項の規定により、町の都市計画審議会の議を経る必要がある、または市町村の都市計画審議会の意見を聴かなければならないものになります。そのため、この審議会において審議いただくことになります。

続きまして資料3をご覧ください。こちらは今年度の審議会の開催と審議のスケジュールになります。

今年度は審議会を全部で3回予定しております、本日10月8日が第1回になります。内容としましては審議スケジュールと審議事項の確認になります。

第2回は11月下旬から12月上旬に開催を予定しております、特定用途制限地域の決定の案についてご審議いただきます。

第3回は1月下旬から2月上旬に開催を予定しております、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画についてご審議いただきます。

個別の詳細や計画決定案の経過につきましては、後ほど幹事のほうから説明があります。私からは流れやスケジュールについてご説明をさせていただきました。

2点目です。この後行われる審議における採決方法についてあります。採決方法は、県の都市計画審議会に準じまして、本審議会の中で反対意見があった場合につきましては、無記名投票により行い、それ以外は、簡易採決とさせていただきたいと思います。

以上で事務報告を終わります。

(細江議長)

事務局の事務報告につきまして、何か質疑ございますか。

ないようでしたら、事務報告は、これで終了します。

質疑無し

(3) 本年度審議事項概要 第1号について

(細江議長)

それでは本年度の審議事項概要 第1号「特定用途制限地域について」という議題でございます。それでは、説明をお願いします。

(幹事：建設課 高田主査)

建設課、計画建設係の高田と申します。よろしくお願いします。本年度の審議事項概要第1号「特定用途制限地域について」ご説明させていただきます。

それでは着座にて説明させていただきます。

はじめに資料4「特定用途制限地域 審議事項の概要」にて、都市計画法および建築基準法に基づき制定を目指す、特定用途制限地域の概要と、都市計画案をご説明いたします。

1、特定用途制限地域制度の概要になります。

まず、特定用途制限地域とは、都市計画法第8条第1項第2号の2及び建築基準法第49条の2に基づき、用途地域の定められていない区域において、合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。13種の用途から選択して定める制度である用途地域とは異なり、用途の定めのない地域の建ぺい率、容積率のまま、良好な住環境にそぐわないおそれのある建築物など建築を制限する必要がある用途について制限することが可能です。

特定用途制限地域は、都市計画法第15条の規定により、市町村が都市計画を定めるものになります。策定は、県知事の同意を受けたのち、都市計画審議会にて審議の後、高森町が決定します。決定とともに規制内容等を示した条例を制定することで、制度が運用されます。条例案が資料4-3になります。こちらについては後程ご説明いたします。

今回、高森町として特定用途制限地域を計画決定する目的は、山吹区からの下河原地区の土地利用に関する要望を受け、令和4年度から地元の皆さまと検討を重ね、令和6年度に完成了「山吹下河原未来ビジョン」にて示された将来像を具体化する、というのが目的となります。

特定用途制限地域の都市計画決定、および特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例が施行された際の影響についてですが、まず、新たに開発、建築物の建設を行う場合への影響としては、条例に示される制限された用途の建築物が、新たに建設されることができなくなります。

続いて既存の建築物への影響についてですが、こちらは建築基準法第86条の7の規定される通り、条例施行時点ですでにあった建物については、その条例の効力が適用されません。また、上記建築物を同一敷地内で、同様の用途にて増改築する場合には、増築前の床面積の1.2倍を超えない範囲で増築することができます。ただしこちらは、現状の用途の定めのない地域の建ぺい率、容積率の基準内に限ります。

続いて、高森都市計画特定用途制限地域の決定案の内容になります。

こちらは資料4-2をご覧ください。

こちらが現在都市計画決定に向けて、長野県知事との協議のための資料であり、8月に長野県知事への事前協議にて提出した法定の計画案になります。

3ページをご覧いただきますと、計画書として、今回特定用途制限地域を設定する地域、面積、制限すべき特定の建築物の用途の概要が記載されています。規制すべき用途の概要に関しては、後ほど別の資料にてご説明いたします。

つづいて5ページ目には、理由書が掲載されています。山吹下河原の土地利用の現状、エリア内で予定されるMIZBEステーションに関する記載、都市計画区域マスタープランや高森町土地利用計画などの、他の計画における記載内容が記載され、次にこの地域の土地利用上の課題として、地域への様々な期待感があることと反して、住民の望まない土地開発等が危惧される、また現状の土地利用計画では土地利用の計画に関する法的な拘束力がないことから、土地利用の規制により適正な誘導を図る必要があることが記載されています。

続いてこういった現状と課題から、山吹下河原未来ビジョンの策定による土地利用構想の実現をめざし、ビジョンの実現のため、一定の建築物の用途の制限を設けると、そういった内容で記載がされております。

7ページでは高森町都市計画図において、特定用途制限地域の計画地を明示し、9ページにおいては拡大された計画図が示されています。

以上、資料4-2が都市計画決定案の法定資料であり、こちらに条例案、施行規則案、農林漁業の計画との調整、まちづくりプランや土地利用計画など他の計画との調整、土地利用現況図などを協議用添付資料として添付し、長野県知事と計画決定における事前協議を行ったところでございます。

資料4に戻っていただき、策定に向けたスケジュールをご覧ください。こちらではこれまでの策定に向けた手続きと併せて、策定に向けたスケジュールを記載しております。

令和6年5月に山吹下河原未来ビジョンを策定公表したのち、建設課にて特定用途制限地域の研究検討を進めてまいりました。そして計画案を作成し、山吹区役員の皆さんにご提案・ご説明したのち、5月28日の山吹区下平地区での意見交換会を皮切りに、6月末までに、地区で5回、全町向け1回、商工会向けに1回の計7回の意見交換会、また町ホームページでの意見募集を実施しました。

その後飯田建設事務所、長野県都市まちづくり課との下協議を行った後、意見交換会の結果を含め最終計画案を作成し、山吹区、全町で説明会を行い、8月27日に計画決定の案を長野県知事へ事前協議書として提出し、10月3日に概ねのご同意を頂く回答を頂きました。

今後のスケジュールとしましては、10月27日の特定用途制限地域の決定の案に関する公聴会を予定しております、本日より計画案の閲覧が始まっております。

その後、10月中を目途に長野県知事へ本協議書を提出します。長野県知事協議は20日程度の期間を要し、期間中計画案を縦覧します。その後県知事より協議結果をいただき、11月下旬から12月上旬ころに、第2回高森町都市計画審議会を開催し、特定用途制限地域決定の案について、ご審議を賜るというスケジュールとなります。決定することが適当であるとご審議を頂けました折には、高森町12月の定例の議会に条例案を提出し、可決を頂けましたら、令和8年4月より制度の施行開始という、こういったスケジュールとなります。

続いて、都市計画案の概要ということで、山吹下河原で計画する特定用途制限地域の内容についてご説明いたします。

2.3ページには規制の概要を、4ページに特定用途制限地域のブロック分けの図面、5ページには山吹下河原未来ビジョンのゾーン分けをしたビジョン図が掲載されていますので、見比べながらご覧いただければと思います。

まず、計画の前提として、既存の住宅や商工業施設等に、原則として不利益がないことを前提として、ビジョン図に沿った形で策定を進めました。

まずは山吹下河原全体に対しての検討として、山吹下河原未来ビジョンでは、この地域は大きく分けると来場者でぎわう商業系エリアと、住居や農地など居住者のエリアを望むため、青少年健全育成への影響が懸念されるものや危険物を取り扱う工場等は、エリア全体を共通として規制するものとしました。こうした中で青少年健全育成への影響が懸念されるものとして、主に風営法に規定される施設であったり、また射幸心をあおる、ギャンブル性のあるものとし

て、公営ギャンブルの場外売り場を規定し、危険物を取り扱う工場として、環境を悪化させる恐れのある施設や、危険物を地上で貯蔵または処理する施設を規定しました。

続いて4ページの図面にある通り、このエリアを「国道153号線沿線地区」、商業・公共施設周辺の「活性化促進地区」、住居・農地等を中心とする「田園居住地区」の3つのブロックに分け、それぞれについて用途制限の方針を作成しました。

まず国道153号線沿線のブロックについて、こちらは既存の商業施設や工場等が多数営業していること、国道沿線の交通量を生かした商業等の機能を排除しないという考え方から、道路中心から両側50mを用途地域の準工業地域並みとし、比較的規制の少ない地域とすることとしました。この規制では、エリア全体で規制されるものが含まれますので、先ほどの風営法の関係、また危険物を取り扱う工場等が同様に規制されることとなります。

続いてMEGAドン・キホーテUNY高森店等の商業施設周辺やMIZBEステーション予定地周辺の地域は、サッカー場の新設や既存の大型店舗が多く、将来的にはファミリー層等でにぎわう地域として考え、用途地域の商業地域並みとし、工場類のみを規制することとしました。この規制では、エリア全体で規制されるものに加え、床面積150m²を超える工場、床面積300m²を超える自動車修理工場が規制されることとなります。

最後に、既存住宅地や農地を中心とするそのほかの区域については、住宅地または農地の保全を望むゾーンであるため、住宅などを中心としながらも緩やかな制限となる、用途地域の第二種中高層住居専用地域並みとし、大型店舗や工場類を望まない地域とすることとしました。この規制では、エリア全体で規制されるものに加え、3階建て以上または床面積1,500m²を超える店舗や事務所、自家用倉庫・ホテル・旅館・ボーリング場・ゴルフ練習場・カラオケボックス・ゲームセンター・劇場・映画館などといった遊戯施設・床面積300m²を超える単独車庫・倉庫業倉庫・工場・自動車修理工場・作業場の床面積50m²を超えるパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等といったものが制限の対象となります。

以上が特定用途制限地域の概要および高森町での特定用途制限地域の計画決定案のご説明となります。

続いて資料4-3では、制度を運用管理するため、予定では12月議会に提出させていただく予定の条例の原案です。用途を制限すること、既存建築物への緩和について、建築基準法等を引用しながら記載しています。2ページの附則、施行期日については、都市計画の決定の告示の日からとありますが、こちらは令和8年4月1日となる見込みです。3ページ目には、ブロックを位置づけるため道路や河川で示し、先ほど各ブロックの規制内容のご説明をさせていただいた内容について、それぞれの規制について、建築基準法や風営法の規定から用途を指定しているものになります。こういった条例に基づき、制度を運用していくこととなります。

続いて資料4-4では、経緯の概要という県への協議書類の添付資料から抜粋したスケジュールになります。資料4の中にもスケジュールがありましたら、長野県の協議の中でもこちらを提出し、同意を得た上で進めてきたものになりますので、こちらもご確認くださいますようお願いいたします。

以上で、特定用途制限地域の審議事項概要のご説明は以上となります。

(細江議長)

詳細な説明、ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたら、委員の方々から、挙手してお願ひいたします。

— 質疑応答 —

質疑無し

(細江議長)

質疑・意見はよろしいでしょうか。

それでは次の議題に移らせていただきます。

(4) 本年度の審議事項概要 第2号について

(細江議長)

それでは本年度の審議事項概要 第2号、「都市計画マスターplanおよび立地適正化計画について」という議題でございます。それでは、説明をお願いします。

(幹事：建設課 高田主査)

それではこちらも建設課、計画建設係の高田から、本年度の審議事項概要第2号「都市計画マスターplan・立地適正化計画」ご説明させていただきます。

着座にて説明させていただきます。

それでは資料5「都市計画マスターplan・立地適正化計画 審議事項の概要」にて、策定を目指す都市計画マスターplanおよび立地適正化計画の制度概要と現状の計画案をご説明いたします。

1、都市計画マスターplan・立地適正化計画の概要になります。

まず、都市計画マスターplanについてでございます。都市計画マスターplanとは、都市計画法上の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すものであり、町の都市計画自体の根拠になるもので、都市計画に即す事業を実施する上での根拠となるものになります。将来の土地利用の変化に備え、町の意思を明らかにするものであり、高森町が都市計画を決定する際は、このマスターplanに即したものでなければならないということになります。

都市計画法第18条の2にはこのことと共に、都市計画マスターplanは市町村の総合計画である高森町まちづくりplan・区域マスターplan、こちらは飯伊地区区域マスターplanが該当しますが、これらに即して作成されること、住民の意見を反映したものでなければならないこと、マスターplanを定めた際は遅滞無く公表することと規定されています。都市計画マスターplanは法令上、厳密には都市計画審議会でご審議いただく、採決するといったものではありませんが、高森町の都市計画の根幹になるものでありますので、審議会において意見交換させていただければと考えています。

次に立地適正化計画の概要になります。

立地適正化計画は都市再生特別措置法に規定される、都市計画実現のための計画であり、“都市計画マスターplanの高度化版”ともいわれるものであります。都市再生特別措置法第81条には、市町村は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画を作成するこ

とができる旨が規定されており、この計画に基づき誘導区域を設定するなどより住宅また都市機能増進施設の立地を緩やかに誘導することで、人口減少や高齢化が進む中、地域の活力を維持する、医療・福祉・商業等の生活機能を確保する、居住や都市の生活を支える機能を誘導するなどにより、コンパクトなまちづくりを目指すことが目的となります。

都市再生特別措置法第81条第22項には、立地適正化計画を作成するときは、住民の意見を広く反映させること、また市町村の都市計画審議会の意見を聴かなければならないことが規定されています。

続いて2の策定に向けたスケジュールをご覧ください。こちらではこれまでの策定に向けた手続きと併せて、策定に向けたスケジュールを記載しております。

令和6年12月24日に第1回策定委員会を開催とありますが、都市計画マスタープランと立地適正化計画の策定にあたっては、学識経験者や地域の関係団体、行政・教育、PTA、公共交通、福祉など広く多様な皆様に策定委員を依頼し検討を進めてまいりました。資料5-2として策定委員の皆さまの名簿がお手元にございますのでご確認いただければと思います。そして3月26日に第2回策定委員会を開催し、5月には長野県都市まちづくり課との事前協議を実施しました。その後7月15日に第3回策定委員会、9月29日に第4回策定委員会を開催し、すべての計画案に関して策定委員会での議論を終了しました。現在は第4回策定委員会でのご意見を基に最終調整を行っており、計画案が整いましたら、地域への説明会やパブリックコメントを実施し、広くご意見を募っていくというスケジュールとなっています。

説明会やパブリックコメントでいただいたご意見について検討し、最終計画案を作成し、1月中旬頃に第5回策定委員会を開催し、策定委員の皆さまからご承認を頂けましたら、2月上旬頃に第3回の都市計画審議会を開催させていただき、都市計画マスタープランと立地適正化計画に関してご意見を賜るというスケジュールとなります。これらの計画は都市計画審議会の中で採決をとるといった内容ではなく、計画の案について皆さまからご意見を頂く場となります。ご意見を頂く際に、都市計画マスタープランも立地適正化計画も大変分量の多い計画となりますので、第3回都市計画審議会開催の際には、あらかじめ計画案をお送りし、当日ご意見を頂戴するといった流れになろうかと思いますが、よろしくお願ひ致します。内容についてご意見を賜りました後に、最終計画案を作成し、3月の議会全員協議会にて報告を申し上げ、令和8年度4月より制度を開始するといったスケジュールとなっております。

つづいて3の各計画の策定に伴う具体的な影響になります。

まず、都市計画マスタープランについては、事業を行う上での根本の計画になりますので、住民の皆さまや事業者などが届け出を有する事柄が発生することはありません。

つぎに立地適正化計画につきましては、後ほど詳しくご説明させていただきますが、一定の開発行為や分譲地開発を行う場合には、届出が必要になる場合があります。詳細は後程ご説明いたします。

つづいて4の計画案の構成になります。

それぞれの計画は2ページと3ページに示しておりますとおり、都市計画マスタープランは5章、立地適正化計画は7章立ての計画となっています。

まず都市計画マスタープラン第1章では、現状と課題として、高森町の都市計画や土地利用などの現状を把握し改善点を明確にすることで課題解決への方向性を示している章になります。こちらは後程ご説明する立地適正化計画の第1章と共有する内容となっています。

第2章では全体構想として、目指すべき町の将来の姿を明確にして、実現に向けたまちづくりの将来像や土地利用の構成・地域の拠点とその役割・動きの中心となる軸等の都市構造の方針など基本的な考え方を示しています。

第3章では分野別構想として、土地利用、市街地整備、道路、公園、上下水道といった都市施設、景観、都市防災、脱炭素といった分野に基本方針や施策を定め、統合的かつ効果的にまちづくりを進めるための指針を示しています。

第4章では地区別構想として、町内7区の特性や資源などを、土地利用・住民アンケートによる住民満足度・重要度・ワークショップにより現状と課題をまとめ、都市構造、土地利用、公共交通、道路、都市防災、都市景観といった分野について、区ごとまちづくりを進めるための指針を示しています。

第5章では、計画の実現に向けてということで、計画を実現させるための手段や体制の整備、継続的な推進を図るための仕組みを示しています。

続いて立地適正化計画になります。

第1章では、現況と課題となりまして、先ほどの都市計画マスタープランと内容を共有する章となります。

第2章では、まちづくりの基本方針として、目指すべき町の将来の姿を明確にし、実現に向けたまちづくりの方向性を示しています。

第3章では、目指すべき都市の骨格構造としまして、都市計画マスタープラン第2章における将来の都市の骨格となる拠点や公共交通軸を抽出し、目指すべき都市方向性を示しています。第4章では、誘導施設・誘導区域について、誘導区域・誘導施設の設定方針、災害ハザードなど誘導区域から除外すべき区域の方針、中心拠点、地域・生活拠点の設定、都市機能誘導区域の検討、誘導施設の検討、居住誘導区域の検討の順に記載し、人口密度の維持やまとまりのあるコンパクトな都市を実現するための指針と方向性を示しています。

第5章では、誘導施策として、第4章で設定した各誘導区域への都市機能や居住の誘導などの計画を実現するための手段や必要となる事業について示しています。

第6章では、防災指針として、町内全域で抱える災害リスクを分析・抽出したうえで防災指針を作成し、住宅や施設を誘導区域内に誘導を図っていくため誘導区域内の災害リスクの回避や低減への取り組み方針を示しています。

第7章では、数値目標と運用管理方法として、施策の効果を評価するための評価指標と持続可能な運用管理方法を示しています。

それぞれの計画は、こういった成り立ちの計画となっておりまして、最終的な計画案の中身については、先ほどのスケジュールのとおり、皆さまには2月頃を予定する第3回都市計画審議会においてご意見を頂く形になりますのでよろしくお願ひいたします。

続いて5は誘導区域の概要と設定方針となります。この誘導区域の設定が立地適正化計画

の中心となりますので、制度の概要と現在の計画案における内容をご説明させていただきます。立地適正化計画では、まとまりがありコンパクトな都市を実現するために、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域には、「誘導施設」を設定するありますが、それぞれの用語がどういった内容、都市計画区域における位置関係を示したイメージ図がこちらになります。色のついている箇所が都市計画区域で、立地適正化計画は都市計画区域全域に及ぶ計画であり、高森町においては山間地を除くほぼ全域がこの区域にあたるものとなります。

この区域の中で一定の土地利用の方向性、つまりどういった開発がなされるか、制限されるかなど、規制等によりその方向性が示された区域、イメージ図においては点線で示されているのが用途地域とありますが、用途地域であったり、山吹下河原に設定する特定用途制限地域であったり、そのほか都市計画法に基づく地区計画など、そういった法に基づく規制により土地利用の方向性が示された地域において、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定することとなります。

イメージ図からも読み取れますが、集約という観点になりますので、居住を誘導する区域の中に、都市機能誘導区域を設定、またそういった機能を公共交通で繋ぐことで、都市機能誘導区域を中心としたコンパクトなまちづくりを促進するものとなります。またこちらもイメージ図にある通り、用途地域外にもオレンジ色の丸で示された拠点があると思います。高森町でも、用途地域である出砂原から役場あたりを中心とした地区の他にも、町内で居住をしている場所はもちろんあります。そういった箇所については、誘導区域を設定するのではなく、それを地域ごとの拠点等に設定し、そういった拠点からも公共交通等で誘導区域とつながることによって、ネットワークを維持していくことも、立地適正化計画の一部となります。立地適正化計画におけるコンパクトなまちづくりはこういったイメージであることをご理解いただければと思います。

続いて各誘導施設の概要と高森町の立地適正化計画における設定の方針です。

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

こうした中で計画案においては、人口密度が高い、医療施設・介護福祉施設・商業施設から800m圏内、鉄道駅から800m圏内またはバス停から300m圏内、指定避難所、福祉避難所から500m圏内である地域を“居住誘導区域とする区域”として、そこから「災害時に被害が想定される区域（土砂災害警戒区域（レッド・イエロー）・浸水想定規模が3m以上の区域など）、保安林・農業振興地域、工業専用地域および工業系企業集積区域を除いたエリアを基本として検討しました。また誘導区域の境界線は道路や河川などの地形地物により設定することとした。

続いて都市機能誘導区域です。

まず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とされています。こうした中で計画案においては、「高森町都市計画マスタープラン」「高森町土地利用計画」

「山吹下河原未来ビジョン～土地利用計画～」における都市の拠点として、都市機能の充実を図ってきた地区とありますが、こちらが高森町都市計画における用途地域設定している下市田から吉田にかけての地域と、特定用途制限地域を設定していく予定の山吹下河原地域を指していますが、これらの地域を都市機能誘導区域に定めるべき拠点地区として現況を整理し、鉄道駅から800mまたはバス停300mといった徒歩圏であることを基本に、既存の施設を維持し、新たに施設を誘導すべき区域を都市機能誘導区域として、かつ原則として居住誘導区域内で設定をしました。

但し例外事項として、居住誘導区域では洪水浸水想定区域3m以上の区域については除外する区域に該当しますが、市田駅北部の下伊那厚生病院の周辺については、町民の生活の基幹となる機能を担う施設を有していることから、例外的に居住誘導区域からはみ出す形で都市機能誘導区域に含めることとしています。また山吹下河原の国道と天竜川の間で、すでに事業用地として土地が利用されている区域においても今後居住を誘導する余地がないことから、居住誘導区域をはみ出して都市機能誘導区域を設定することとしました。

次のページには、都市機能誘導区域と居住誘導区域の区域案と、誘導区域とすべき区域と除外すべき区域を重ねて誘導区域を検討した際の概要図を、5ページに下市田～吉田地区、6ページには山吹下河原地区について記載をしています。

続いて6の誘導施設の設定では、誘導施設の概要と高森町の立地適正化計画において、都市機能誘導施設に誘導するべきもの、誘導施設の設定方針に記載しました。

まず誘導施設とは、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のことを指します。都市機能誘導区域及び都市全体における人口構成や将来人口の人口推計、施設の充足状況や配置から、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

誘導施設の検討を行う上での視点としては、①から⑤の視点、拠点が担う役割を果たすために必要な施設であるか、日常生活に欠かせない施設であるか、コンパクトに住まうことにより効率良く運営できる施設であるか、転居する際に居住場所を決める要因となる施設であるか、災害発生時に必要不可欠な施設であるか、という5つの視点で検討をしました。

誘導施設となりうる施設としてはページ真ん中の表が一例となりまして、現在の計画上の誘導施設の設定は、8ページの表にて左側に誘導施設が記載され、真ん中にそれぞれの都市機能誘導区域が示されています。この表において青い色のついたひし形が示してある施設が、その都市機能誘導区域において設定する誘導施設となります。

7ページに戻っていただき、7の誘導区域と誘導施設の届出制度になります。

2ページで簡単に触れさせていただきましたが、誘導区域、誘導施設を設定すると、個人や事業者が一定の開発等の行為を行う際に、都市再生特別措置法第88条、第108条、第109条の規定および都市再生特別措置法施行令第33条の規定により市町村長への届出が必要になります。

まず居住誘導区域につきましては、区域外に3戸以上の住宅を建築又は建築目的で開発行為を行う場合、また2戸以下でも住宅建築目的で1,000m²以上を開発する場合に、届出をしていただくこととなります。

つづいて都市機能誘導区域につきましては、都市機能誘導区域外に、立地適正化計画で定め

る誘導施設を建築する場合、また、都市機能誘導施設内にある誘導施設を除却する場合に、届出をしていただくこととなります。

もう一度8ページをご覧いただきますと、先ほどご説明申し上げた通り、指定する予定の誘導施設と、真ん中2列のそれぞれの都市機能誘導区域について、青い色のついたひし形が示してある施設が、指定された誘導施設となります。ご覧いただきました通り、下市田地区については、左列のすべての施設を誘導区域に指定していますが、山吹地区では保育施設や商業施設等のみが指定されています。そのため、例えば役場や総合福祉センター、郵便局など下市田地区で指定されていて、山吹地区では指定されていない施設を、山吹地区に設置する場合には、どちらの地区も都市機能誘導区域ではありますが、下市田地区の区域外ということで、届出を要することとなります。また右列のとおり都市機能誘導区域外についてはすべて届出が必要となります。山間部の都市計画区域の外については、立地適正化計画の区域外ということで、届出の対象外となります。

これら届出制度の取り扱いは、誘導施設を区域外に立ててはいけないということではなく、町としては、誘導施設は誘導区域に緩やかに誘導するという計画で立地適正化計画を策定するので、一度誘導区域への立地を検討していただきたいということを意思表示するものであります。そのうえで区域外に設置されるとなつたのであれば、届出を出していただいて設置していただくということになります。つまり行為をやめていただくといったことができるものではなく、誘導区域への設置を検討いただくこと、それにより、長期的な視点で誘導施設の緩やかな誘導をかけていくということが目的となります。

以上、長時間のご説明となってしまいましたが、都市計画マスターplanおよび立地適正化計画の制度概要と、策定する計画案の概要のご説明は以上となります。

(細江議長)

詳細な説明、ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたら、委員の方々から、举手してお願いいたします。

一 質疑応答 一

(今川委員)

土地利用計画と今回の計画で定めるエリアの関係性を教えてください。

(幹事：建設課 高田主査)

基本的には都市計画マスターplanと立地適正化計画を検討するうえでは既存の計画については配慮しており、そういう計画があるうえで設定をしているものになります。

(今川委員)

土地利用計画と立地適正化計画の関係性についてお聞きしたい。

(幹事：建設課 高田主査)

土地利用計画はその名の通り高森町としてその場所の利用方法の方向性を示したものでありまして、立地適正化計画は少子高齢化等の未来を見据えてある程度まとまったまちづくりを目指していくことを根本にしています。

土地利用計画のゾーン分けも基本的にはこの計画の中には組み込まれています。

基本的には都市計画マスタープランであったり特定用途制限地域などと整合を取りながら計画を進めています。例えば山吹下河原地域は土地利用計画上は商工業地域になりますが、商工業地域として成り立たないような計画にはしていかないよう注意をしています。立地適正化計画につきましては、誘導させていただく居住地域と、生活のためにより必要な施設について誘導施設として設定させていただいて、中心となっていく地域に寄せていくことをめざすという計画になりますが、その他の地域は町民の方が自由に使っていただく中で土地利用計画があるので、そちらを参考にしていただくようになりますので、共存していくような形になります。

(今川委員)

土地利用計画等が策定された経緯を含んで今回の計画を策定していくべきだと思い発言をさせていただきました。

(幹事：建設課 高田主査)

ありがとうございます。基本的には流れを汲んでいますとご認識いただければと思います。

山吹下河原未来ビジョンはある意味山吹下河原地区の土地利用の計画になりますので、これらの計画や土地利用計画などに基づいて策定を進めている状況でございます。

(細江議長)

他にご意見等ある方はいらっしゃいますでしょうか。

(河合委員)

スケジュールの中で確認させていただきたいと思います。今後、11月から12月にかけて地元への説明会となっていますが、具体的な日付は決まっていますでしょうか。

(幹事：建設課 高田主査)

今のところ日付までは決まっておりませんが、11月の下旬に近づくかと思われます。

現在計画の最終調整中になり、地元ともこれから調整になりますので、11月の頭から説明会は難しいかと思われます。

(河合委員)

日程等決まりましたら地元への周知をよろしくお願いします。

(幹事：多田井建設課長)

補足になります。日程等につきましては申し上げた通り決まっていないということになります。地元への説明につきまして、先ほどもご説明申し上げました通りかなりボリュームが多い内容になりますし、説明会の参加範囲についても検討をさせていただきまして、町全体で1回もしくは2回程度にさせていただくこともあります。

(細江議長)

その他にありますでしょうか。

(齋藤委員)

資料5の2ページ、第3章分野別構想の中の⑥脱炭素について、もう少し詳しく説明をお願いします。

(幹事：建設課 高田主査)

こちらにつきましては長野県が策定したゼロカーボン宣言についてや、高森町でもゼロカーボン

ボンシティ宣言を発出しております関係で、そういう計画の内容を記載させていただいています。その中で、集約型都市への変換で公共交通の充実といったところで排出される二酸化炭素を抑制といったものを目指していくことになっております。他には森林保全等といったところで脱炭素や省エネルギーの普及による二酸化炭素の排出の抑制といった現状の町の取り組みを記載させていただいております。

(細江議長)

その他にありますでしょうか。

これ以上、質疑・意見はないようですので、以上でこの議題の質疑を終了します。

それでは、本日予定していました議事はこれですべて終了です。ご協力ありがとうございました。では、以降は幹事でお願いします。

7 その他

(幹事:多田井建設課長)

はい、細江会長、どうもありがとうございました。

7 その他に移ります。まず、議事録につきましては、議事録署名委員に署名いただき、ホームページにて公開いたしますのでご承知おきください。

次に、事務連絡になりますが、公募委員の樋口様には、町から会議に出席いただきました謝礼をお支払いするにあたっての請求書とマイナンバー申告書をお渡ししております。こちらをご記入の上、役場建設課までご提出をお願いいたします。

全体を通して何かご質問等ありますでしょうか。

(細江委員)

審議会開催の際は事前に資料を送付していただきたいです。

(幹事:多田井建設課長)

今回の審議内容につきましては、ボリュームがありますので、次回以降の審議会では、開催の2週間前後を目安に資料を事前送付させていただきます。内容をご了承いただいたうえで、審議会への出席をお願い申し上げます。

8 閉会

(幹事:多田井建設課長)

以上をもちまして、令和7年度 第1回高森町都市計画審議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたりありがとうございました。

署名

齋藤 天

今川 美章