令和７年度　第３回　高森町都市計画審議会

開催日時：令和８年２月３日（火）午前10時から午前11時
開催場所：高森町役場　３階　大会議室（傍聴者なし）
出席委員：細江昭委員、今川実章委員、堀政則委員、齋藤天委員、河合隆俊委員、
折井克壽委員、樋口真なつ委員
審議議題：高森町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について

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３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。よろしくお願いいたします。

本日は、大変お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは早速ですが、お手元の次第に従いまして、進めさせていただきます。

２　審議会成立宣言

（幹事：多田井建設課長）

２　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」とされていますが、本日は全員の委員がご出席ですので、本審議会は成立しております。

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
・議案書の鑑
・資料1.高森町都市計画マスタープランの素案
・資料2.高森町立地適正化計画の素案
・資料3.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4.高森町都市計画マスタープラン（案）の概要
・資料5.高森町立地適正化計画（案）の概要
・資料6.都市計画マスタープランおよび立地適正化計画の計画案に関する説明会質疑

の全部で８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、よろしくお願いいたします。

（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。

---

３ 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。前回は堀委員と河合委員のお二人にお願いさせていただきましたので、本日は折井委員と樋口委員の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　主事松村）
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。
この後行われる審議における採決方法についてご説明させていただきます。採決方法は、本審議会の中で異議があったものにつきましては、高森町都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、出席した委員及びこの議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決することになります。
それ以外は異議の有無をお諮りする異議なし採決とさせていただきます。

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。

（３）議案審議

（細江議長）
それでは議案第１号「高森町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について」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：建設課髙田主査）
建設課、計画建設係の髙田と申します。よろしくお願いします。議案第１号「高森町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について」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。

本日の議案でございますが、事前に郵送で議案と資料１都市計画マスタープラン（素案）と、資料２立地適正化計画（素案）をお送りさせていただきました。また、本日皆さまの机に、資料３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４として資料１をまとめた都市計画マスタープランの概要、資料５として資料２をまとめた立地適正化計画の概要、資料６として 12 月 16 日に高森町福祉センターで、18 日やすらぎ荘にて開催した住民説明会における質問回答の記録を準備させていただきました。資料 1、資料２が本日の議題となりますが、100 ページを超える資料が２つと、かなりボリュームがある計画でありますし、事前の送付させていただきご覧いただいている部分もあるかと思いますので、本日のご説明に関しては主に資料３から６を用いて、それぞれの計画の要点をご説明させていただきたいと思いますのでよろしくお願い致します。一部、10 月の第１回都市計画審議会にてご紹介した内容と重複する部分もありますがご了承いただければと思います。
また、都市計画マスタープランと立地適正化計画という２つの計画でありますが、密接に関係する計画でありますので、分量は多いですがまとめてご説明させていただきますので、お時間を頂きますがよろしくお願い致します。

それでは、まずは資料３都市計画マスタープラン・立地適正化計画　審議事項の概要ご覧ください。この後計画の概要版にて計画案の概要をご説明いたしますが、そのまえに制度の概要の確認させていただき、本日まで策定に向けて進めてきたこれまでの経過をご説明いたします。
まず資料上段の①でありますが、都市計画マスタープランの概要となります。都市計画マスタープランとは「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、町の都市計画自体の根拠であり、都市計画に即す事業を実施する上での根拠となるものであります。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、このマスタープランに即したものでなければなりません。さらに都市計画法第 18 条の２には、都市計画マスタープランは市町村の総合計画、現在の高森町においては第７次振興総合計画、高森町まちづくりプランでありますが、こちらと長野県が飯伊地区において策定している区域マスタープラン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、マスタープラン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。

続いて②でありますが、立地適正化計画の概要となります。立地適正化計画は、“都市計画マスタープランの高度化版”といわれておりまして、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住宅や都市機能増進施設の立地を、緩やかに誘導することにより、人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するととも

に、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、居住や都市の生活を支える機能の誘導による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。
また、同じく都市再生特別措置法第 81 条の第 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、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と規定されています。
立地適正化計画では、都市機能や居住の誘導により「コンパクトなまち」を実現するために、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域内には「誘導施設」を設定する必要があります。
下段がイメージ図となりますが、薄く色が塗られた都市計画区域の中で、用途地域が点線で囲われています。用途地域はその土地に建てることができる建築物の用途を制限する計画を都市計画決定する制度で、いわゆる土地利用の方向性が定められた区域となります。この土地利用の方向性が定められた区域の中に、生活に必要とされる機能を誘導する都市機能誘導区域と、そのまわりで居住を誘導する居住誘導区域を設定することで、コンパクトなまちづくりを目指す、という制度となっています。後程ご説明いたしますが、高森町の立地適正化計画の計画案では、市田駅から役場を中心とする用途地域の区域と、前回の都市計画審議会で決定することが適当であると決議いただきました、山吹下河原に設定する特定用途制限地域を、この土地利用の方向性が定められた区域として、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定している、というものになります。

つづいて 2 ページをお願い致します。策定に向けたこれまでの検討経過となります。1 ページでご説明申し上げましたとおり、都市再生特別措置法第 81 条第 22 項では、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、都市計画審議会の意見を聴くこととされておりまして、これまでの検討については次のように行ってまいりました。両計画の検討にあたっては、高森町都市計画マスタープランおよび高森町立地適正化計画策定委員会を組織し、計画の検討を行ってまいりました。先に 3 ページに移っていただきますと、策定委員会の委員の皆さまの名簿となっております。学識経験者として信州大学工学部水環境・土木工学科の森本助教、また関係団体として、区長会、医療機関、社会福祉協議会、公共交通、学校 PTA、農業委員会、金融商工関係、自然愛護会、高森消防署、建築士事務所協会、町議会、関係行政機関として天竜川上流河川事務所と飯田建設事務所と、17 名の方に策定委員をお願いし、計画検討を進めてまいりました。2 ページの経過に戻っていただきますと、本日に至るまでの検討の経過をお示ししております。令和 6 年 12 月 24 日に第 1 回策定委員会を開催しました。令和 7 年 3 月に第 2 回策定委員会を開催し、5 月には県庁担当課と事前協議を実施しました。続いて 7 月、9 月と策定委員会を開催し、10 月 8 日には令和 7 年度第 1 回都市計画審議会にて、調査審議として事前確認をしていただきました。その後 12 月にはパブリックコメント、2 回の住民説明会を開催し、その結果を基に令和 8 年 1 月に第 5 回策定委員会を開催し、本日お示しさせていただいている計画案を取りまとめました。
今後の予定としましては、住民周知を実施しながら、3 月末に正式に公表させていただき、4 月より計画がスタートし、届出制度等も始まるといった想定となっております。
以上が制度の概要とこれまでの経過のご説明となります。

続いて本日の本題となります、高森町都市計画マスタープラン案と、高森町立地適正化計画案のご説明に入らせていただきます。

まず、高森町都市計画マスタープラン案のご説明をさせていただきますので、資料 4 高森町都市計画マスタープラン概要版をご覧ください。
まず、計画策定の目的でございます。まずは先ほどご説明申し上げました都市計画マスタープランの概要が記載されておりまして、3 段落目から高森町が計画策定する目的となります。高森町を含めた周辺市町村では、リニア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。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る、という点が、高森町都市計画マスタープラン策定の目的となります。
策定にあたっては、計画策定までの経緯については、下記のフローのとおりですが、詳しくは資料 3 にてご説明申し上げた通りです。
都市計画マスタープランの計画期間についてですが、令和８年度を初年度とし、20 年後の令和 27 年度を目標年度とする長期的な方向を示す計画とします。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、整合を図ってまいります。
つづいて２ページをお願いします。
計画の体系のご説明になるのですが、先に、事前にお送りしました資料 1 にて計画作成の前段の検討内容に触れさせていただきます。資料 1 の 3 ページをご覧いただきますと、下段に都市計画マスタープランの構成をお示ししております。第 1 章現況と課題、第 2 章全体構想、第 3 章分野別整備構想、第 4 章地区別構想、第 5 章計画の実現に向けてという章立てとなっています。8 ページからは高森町の現況と課題ということで、高森町の各種現況データや住民アンケートやまちづくり懇談会におけるワークショップなどの結果をまとめ、28 ページで課題をまとめ、計画の骨格を作成する作業を行っています。

資料３の 2 ページに戻っていただきますと、第７次高森町振興総合計画で示されている高森町の将来像である、「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～」をもとに、「目指すべきまちづくりの姿」を、「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」と定めました。この内容は言葉のとおりでありますが、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というもので、集約型都市構造、コンパクトなまちづくりを見据えて、効率的な行政運営を図り、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ていきたいという思いが詰まったものとなっています。
そしてこのあるべき姿へ向かうための基本方針として、自然との共生、コンパクトなまちづくり、災害対応、利便性、行政と町の連携の５つを基本の方針として計画を検討しました。

続いて将来人口フレームになります。
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。今後の人口動態は、「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 年の将来人口を 11,150 人と定めています。
つづいて３ページをお願いします。
こちらで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いた将来都市構造を示しています。
高森町の都市構造は、長野県の示す区域マスタープランの構成に沿って、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した。
上段の図と、下段の表と比べてご覧いただければと思います。
土地利用構成としては、用途地域を中心とする都市的な土地利用を促進する都市活力ゾーン、住宅と農地が混在する農地保全ゾーン、上段道路西側一帯の森林保全ゾーンに分かれます。
拠点としては、市田駅から役場や学校周辺で公共施設が集積し町の都市機能の中心となる赤い点線の丸で囲った地域拠点、山吹の JR 下平駅周辺や下市田の商業施設が集積しているオレンジ色の点線の丸で囲った地域を地域生活拠点、工業団地や工場等の集積地である青色で囲んだ産業振興拠点、賑わいと交流を生み出すかわまちづくりエリアや高森温泉など緑色の点線の丸で示した交流拠点、各区の会所などを中心とする地域交流の中心となる黄色い点線の丸で示した地域コミュニティ拠点を設定しています。
軸はこれらを繋ぐ地域交流軸と、国道 153 号や中央道など、県内、全国の都市とつながる広域交流軸を設定しています。以上の要素によって、将来都市構造か構成されることとしています。

次に４ページをご覧ください。
ここでは分野別整備構想として、左側に記載する都市計画分野ごとに基本的な考え方と施策の方針をまとめています。
土地利用では、用途地域や土地利用計画に基づく適正かつ計画的な土地利用誘導といった考えの中、用途地域に即した土地利用や土地利用計画の推進を掲げています。
市街地整備では、暮らしの安全性や快適性の確保、インフラの計画的整備、交通ネットワーク整備といった考えの中、都市基盤の整備、定住促進、空き家の利用促進、駅前の一体的整備などを掲げています。
都市施設の交通・道路では、地域間アクセスの向上、主要道路の整備、快適に利用できる公共交通の整備といった考えの中、広域交通網の強化、交通安全施設の整備、公共交通の利便性向上などを掲げています。
都市施設の公園緑地では、公園の適正な維持管理、遊歩道の整備といった考えの中、公園の機能充実や計画的な維持管理、緑化の保全と調和、川辺の活用などを掲げています。
都市施設の上下水道では、安全安定した良質な水の供給や社会基盤としての適正な維持管理などを掲げています。
景観形成では、高森町景観計画に基づき、自然と暮らしが調和する景観形成といった考えの中、自然景観、田園景観の保全などを掲げています。

都市防災では、町民の生命と財産を守る安全で快適な生活の確保といった考えの中、都市防災機能の強化や既存建物の安全対策などを掲げています。
脱炭素のまちづくりでは、低炭素なまちづくりの実現、CO2 排出増加抑制する都市構造への転換といった考えの中、集約型都市構造への転換、公共交通機能の充実、省エネルギー性能の高い建築物の普及などを掲げています。

次に５ページから８ページまでは、地区別構想となっていまして、町内７区ごとに、現状や各地区でのワークショップの結果、分野別整備構想の内容などを加味して、まとめたものになります。
山吹区は、赤い点線で囲われた下河原未来ビジョンの区域の中心で商業施設が立地する地域生活拠点では、適正な土地利用を図りつつ、機能の集積や利便性の向上による魅力的な拠点にしていくとともに、山吹区には工業系の用途地域、山吹第一工業団地や大規模工場の立地など産業振興拠点も複数あるので、持続的な地域産業振興や産業の集積を図ります。また、MIZBE ステーション予定地として交流拠点における賑わいの創出を目指し、山吹区事務所や北小学校を中心コミュニティの活性化を図る、といった内容となっています。
吉田区は、国道沿線に工業系の用途地域があり、産業基盤の強化、産業の集約化を図るのと、国道を南にいくと、用途地域、特に市田駅周辺の商業地域を中心とする地域拠点のエリアとなることから、都市機能の維持、強化、活性化を図ります。また吉田区民会館を中心に地域活動やコミュニティの活性化を図ります。
下市田区は、市田駅や役場周辺を中心とする用途地域の区域であり地域拠点のエリアとなることから都市機能の維持、強化、活性化を図ります。また国道沿線は現在ある都市機能の維持や利便性の向上により地域生活拠点として活性化を図ります。天竜川の河原地域には工業団地、産業用地があるので、産業基盤の強化、雇用の確保により地域経済の発展を図ります。また下市田区民会館を中心に地域活動やコミュニティの活性化を図ります。
上市田区は、原町陣屋区民会館を中心とする地域コミュニティの活性化を図るとともに、景観重点地域であるフルーツライン、上市田地区独自の景観形成住民協定により、農地を保全しつつ景観に配慮した宅地化をという土地利用を目指します。
牛牧区は、町内の交流拠点の中心となる信州たかもり温泉により賑わいや健康機能の向上を図り、また伝承館を中心とする地域コミュニティの活性化を図るとともに、牛牧区地区独自の景観形成住民協定により、農地を保全しつつ景観に配慮した宅地化をという土地利用を目指します。
大島山区は、大島山区民会館を中心とする地域コミュニティの活性化を図るとともに、上段道路や不動滝など、景観の保全や生活道路の整備による利便性の確保を図ります。
出原区は、出原区民会館を中心とする地域コミュニティの活性化を図るとともに、大島山区と同様に地域上段の景観の保全や生活道路の整備による利便性の確保を図ります。
以上が、高森町都市計画マスタープランの計画案の概要となります。

つづいて、高森町立地適正化計画の計画案についてご説明いたします。お手持ちの資料５高森町立地適正化計画（案）の概要という資料をご覧ください。
まず計画策定の目的になりますが、日本の総人口減少が進む中、国では、将来のまちづくりに

おいて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取り組みを推進しています。高森町においても「高森町立地適正化計画」を策定することにより、人口減少が進行する中であっても、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を一定の区域に誘導し、その周辺に居住を誘導するとともに、従来の地域コミュニティ等とは公共交通で結ぶことにより、一定エリアにおいて人口密度の維持を図り、町全体として持続可能なまち「集約型都市構造」の実現を目指すことを目標として位置づけております。
計画策定までの経緯はこちらのフローのとおり都市計画マスタープランと同様に進めてきておりますので、資料3にてご説明申し上げました通りです。
計画の目標年度は、マスタープランと同様に、令和８年度を初年度とし、20 年後の令和 27 年度を目標年度とする長期的な方向を示す計画とします。都市経過マスタープランと同様に、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、整合を図ってまいります。
続いて立地適正化計画におけるまちづくりの方針になりますが、先に高森町立地適正化計画案の構成をご紹介いたしますので、資料2の3ページをご覧ください。3ページ下段で立地適正化計画の章立てを記載しております。第1章が立地適正化計画の概要、第2章高森町の現況と課題となっており、ここまでは都市計画マスタープランと重なる内容となっています。続いて第3章立地適正化計画におけるまちづくりの方針、第4章目指すべき都市の骨格構造、第5章誘導区域・誘導施設、第6章誘導施策、第7章防災指針、第8章数値目標と運用管理方法、第9章付属資料という構成となっています。

資料5の概要版にもどっていただき、1ページの下段をご覧ください。こちらは都市計画マスタープランにおける目指すべき町の姿である、「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」が、立地適正化計画でも同一でありますので、こちらが立地適正化計画においても基本理念となります。立地適正化計画の中ではこの目指すべき姿に近づくための解決課題として4点の誘導方針を定めています。１つ目が、JR 市田駅周辺、役場周辺、JR 下平駅周辺などの拠点への都市機能の集約と魅力の向上。２つ目が住み替え、移住、定住希望者の適正な誘導と居住地として選ばれる環境づくり。3つ目が誰もが安心して暮らし続けるために必要な機能の適正配置。4つ目が公共交通の利便性向上で、以上の4点を主な視点として機能などの誘導を促すための施策を検討実施していく、という計画となります。
２ページに移っていただきますと、目指すべき都市の骨格構造となります。こちらは都市計画マスタープランの将来都市構造を基本としています。マスタープランにて拠点地域と位置付けている市田駅を中心とした下市田から吉田地域に係る用途地域の地域を赤い点線で囲った中心拠点、下市田の国道沿いや JR 下平駅周辺のマスタープランにて地域生活拠点と位置付けている茶色の点線で囲った地域と黄色の点線で示す地域コミュニティ拠点を公共交通で結び連携を図るという構造を目指す計画となります。
つづいて３ページをご覧いただきますと、誘導区域、誘導施設になります。立地適正化計画では、都市機能や居住の誘導により「コンパクトなまち」を実現するために、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域内には「誘導施設」を設定する必要があります。
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になります。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になります。
居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域となります。
高森町立地適正化計画案では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定は、「用途地域内もしくは山吹下河原未来ビジョンにて土地利用の方向性を示した区域内」に設定していくこととしまして、目指すべき都市の骨格構造のうち、中心拠点としたJR市田駅から高森町役場を中心とする用途地域がひかれた地域である下市田地区、また地域生活拠点としたJR下平駅から国道153号沿線の大型商業施設が集積している地域である山吹地区を拠点地区と設定し、誘導区域を設定しています。
続いて４ページをご覧いただきますと、誘導区域の設定の根拠のご説明となっています。誘導区域設定の経過としては、3ページで示されている拠点地区、誘導区域の候補となるエリアを設定したうえで、まず２段目の赤い枠のとおり、誘導区域から除外するエリアを抽出しました。具体的には、誘導区域に含めてはならないとされている区域、適当ではないと判断される場合は含まないこととする区域、慎重に判断することが望ましい区域の3点について確認し、法令により誘導区域に含めてはならないとされる、農振農用地、保安林土砂災害警戒区域であったり、適当ではないと判断される場合には含まないこととする、土砂災害警戒区域や3メートル以上の浸水想定区域であったり、慎重に検討が必要な工業系の用途地域や土地利用がなされている区域となっており、これらにより除外すべき区域となる部分を確認したうえで、誘導区域候補エリアの都市機能・誘導施設の現状、充足状況の確認、また土地利用計画など関連計画との確認を行いました。また、各拠点地区における役割と課題を整理し、続いて青枠である都市機能誘導区域の設定を行いました。都市機能誘導区域については、駅やバス停からの徒歩圏内であることや、避難指定場所からの距離などを基本として、それぞれの区域のはたすべき役割や現状の都市施設等の充足状況などを考慮して都市機能誘導区域を設定しました。
誘導施設の設定については、それぞれの区域の役割を整理し、拠点地区の役割を果たすための必要性、日常生活に欠かせない、集約化による効率、住民にとっての魅力向上、災害時に不可欠な施設などの視点から、必要な施設を選定しました。
つづいて居住誘導区域の設定を行いました。居住誘導区域は、4ページ上部の赤枠のとおり確認した誘導区域から除外すべき区域を除き、人口密度が高い地域、公共交通利便性、距離、日常サービス施設や避難所などを考慮し設定しました。
５ページに移っていただきますと、下段に下市田地区、山吹地区の都市機能誘導地域、居住誘導地域を示した地図を示しています。
また、4ページで確認した、誘導区域の設定の計画経過に関しては、資料②立地適正化計画案の40ページから74ページにかけてまとめてございます。1例でありますが42ページで浸水想定や土砂災害など各ハザードの影響区域を、46ページでは駅・バス停からの距離を、65ページでは人口密度、67ページでは医療施設や商業施設からの距離を示した図面を作成し、検討を行ってきた経過がまとめられています。
こういった検討を重ねて、最終的に５ページに示した区域を設定いたしました。
概ね4ページでお示しした誘導区域設定の原則に沿って区域を設定していますが、一部例外と

している部分もございますのでご説明させていただきます。
1 点目ですが、本来都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものでありますが、下市田地区の市田駅の北側の部分で、オレンジ色の居住誘導区域を、青色の都市機能誘導区域がはみ出している区域がございます。このはみ出している部分に該当するのは下伊那厚生病院になりますが、この天竜川に近い部分は、3mを超える浸水想定区域となっていて、本来は適当でないと判断される場合は誘導区域から除外するエリアとなりますが、下伊那厚生病院は町の医療の中心となる誘導施設でありますので、この部分は居住誘導区域に設定せず、都市機能誘導区域が居住誘導区域をはみ出す形で設定しています。
2 点目になりますが、山吹地区においても、国道と天竜川の間で、居住誘導の余地がない部分に関しては、居住誘導区域に設定せず、都市機能誘導区域が居住誘導区域をはみ出す形で設定しています。以上 2 点が、4 ページ上部の赤枠でお示しした誘導区域から除外すべき区域にある、「適当でないと判断される場合は含まないとされる区域」にあたりますが、町の現状の土地利用や誘導施設の設定の経過を考慮して、例外的に誘導区域に含めて設定しています。
5 ページ上段は下市田地区、山吹地区それぞれの地区にて設定する誘導施設の一覧です。中心拠点として広く誘導施設を設定している下市田地区と、地域生活拠点として商業機能の性質が強くなる山吹地区で、それぞれの地域で誘導施設の設定の内容も異なっていますのでご覧いただければと思います。

続いて 6 ページに移っていただきますと、届出制度のご説明となります。
立地適正化計画がスタートしますと、都市再生特別措置法に基づき、一定の誘導施設の建設や休廃止をするとき、また一定規模の住宅を建築したり住宅建築のための開発を行う場合に、事業者、建築主が町に届出をしなければならなくなります。
まず誘導施設についてですが、誘導施設は都市機能誘導区域内に誘導していくというのが、立地適正化計画の考え方ですので、誘導区域に設定した施設を設置する時、設置する場所が都市機能誘導区域外の場合は、町に届出が必要になります。加えて、現在都市機能誘導区域の中で営業・運営がされている誘導施設が、休止または廃止したいとなった時も町に届出が必要になります。
続いて居住誘導区域に関する届出ですが、住宅や住宅建築のための開発を居住誘導区域外で行う場合には届出が必要になります。ただし、この時に届出を要する規模があり、住宅の場合は 3 戸以上の建築や、3 戸以上の建築を目的とする開発、または住宅建築を目的とする 1,000 ㎡以上の開発という一定規模を超える開発、建築を行う場合は届出が必要になります。面積などと立地する区域による届出の必要、不要をまとめた図が以下になりますので、またご覧いただければと思います。
続いて 7 ページをお願いします。
6 の誘導施策でありますが、届出制度の適切な運用と併せて、下記 4 項目、7 つの視点に基づき、高森町独自の施策や各種上位・関連計画で位置づけられている施策等を一体的かつ効果的に展開することにより、誘導方針の実現を図りたいと考えておりますので、今後施策、事業の検討を進めてまいりたいと思っています。

続いて 7 の防災指針ですが、立地適正化計画における防災指針は、主には都市機能誘導区域内

や居住誘導区域内における防災・減災に向けた取り組み方針を示すもので、令和2年より定めることが規定されています。
高森町では、防災力の強化による安心と快適さを兼ね備えた持続可能なまち、という防災まちづくりの将来像をたて、誘導区域だけでなく町内全域を対象として、町が抱える洪水・土砂災害・地震などの災害リスクを網羅的に把握したうえで、町の防災計画関係機関の計画をと連携し必要な対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に指針を策定します。
取組方針としては、まず総合的な対応として、土地利用状況を踏まえた災害リスクの回避や施設整備や地域防災力向上による災害リスクの低減を基本とします。
また関係機関と連携した取り組みの推進ですが、国や県、民間事業者と連携し、役割を明確にしていきます。
時間軸を意識した災害リスクの回避・低減への取り組みについては、計画の見直しなど、相当な期間を要してしまうこともある中で、対応方針の検討にあたっては時間軸を意識し、事前防災の観点を含めて災害リスクの低減を図ります。
全町的な取り組みの推進は、誘導区域だけでなく、町全域での災害リスク低減を図ることとします。
具体的には在外ハザードエリアへの立地や建築規制、移転促進などのリスク回避、マイタイムラインや企業版BCP（事業継続計画）の作成支援など、地域防災力の強化によるリスク低減となります。特に災害リスクの低減に関しては、直近でハザードマップに家屋倒壊等氾濫想定区域というハザードが追加となり、これまでの避難計画に立ち退きによる非難の追加を検討していただくことなども必要になってきますので、そういったことへの支援や情報提供などによる、ソフト面での災害リスクの低減といった内容となっています。
続いて8ページをお願いします。
ここではそれぞれの項目に対する目標として評価指標を定めます。数値目標の設定に際しては、人口減少が進行していく中でも人口に対する利用率の向上等を図っていくという目的で、原則「現状維持以上」としています。ただし、町が策定している関連する計画で、既に目標値が設定されている場合については、その目標値と目標年度を適用し、防災に関する指標「災害リスクが高いエリアの人口割合」については「現状維持以下」とします。なお、一番下の住宅の耐震化率につきましては、今年度高森町耐震改修促進計画の改定を進めておりますので、年度末に策定予定である耐震改修促進計画の数値にて記載することとしています。

以上が計画案のご説明となります。

最後に意見募集の結果と計画の最終案の作成までの経過をご説明いたします。資料3に戻っていただき、4ページをご覧ください。ここでは意見募集等の結果をご説明いたします。
３パブリックコメントの結果になりますが、ご説明申し上げました計画案の概要版と、資料１、資料2の両計画の全文をホームページと役場建設課窓口にて公表し、12月1日から12月26日までの期間でパブリックコメントを実施しました。意見はホームページ上での入力フォームへの入力、または意見書様式にご記入いただいて直接提出、郵送、FAX、電子メールにより受け付けておりましたが、パブリックコメントの結果、意見の提出は0件でありました。
4地域説明会での質問と回答になりますが、説明会は12月16日に福祉センター大ホール、12

月 18 日に山吹のやすらぎ荘にて実施し、参加者は合計 8 名でありました。説明会でいただいたご意見、および事務局からの回答は資料 6 のとおりとなっておりますので資料 6 をご覧ください。質問の中には町の個別の事業に対するものもございましたので、抜粋してご紹介いたします。
1 番でありますが、10 万人規模の都市であればコンパクトシティは理解できるが、高森町において必要があるのか、という質問でありました。策定委員会においても同様の質問が出されていますが、これに対し、信州大学の森本助教からは、小規模な自治体においても、インフラの効率化等の観点からコンパクトなまちづくりを進めていくことは今後に向けた重要な条件であり、高森町においても取り組むべきであるとの助言をいただいていますし、町としても、効率的な行政運営を行う上で必要であると考えています。また、人口減少の時代であるからこそ、行政運営をコンパクトにまとめ、持続可能な町としていく必要性については、住民の理解も得られるものと考えていますと回答しております。
次に２番ですが公共交通政策について具体的にどうしたいのかわからないという質問についてですが、町としては、これまでも公共交通の充実に取り組んできており、その点については一定の理解を得ているものと考えています。今後は、効率性や使い勝手といった観点から、実際に利用されている方の意見を丁寧に伺いながら検討を進めることで、より利用される公共交通の充実につなげていきたいと回答しました。
次に 3 番ですが急な話で住民に理解されにくいのではないかという質問については、これまでは区域マスタープランに基づき運用していた都市計画に対し、コンパクトなまちづくりを進めていくために町として独自の計画を作ってものであり、これまでの都市計画に関して住民の皆さまにお示しする機会がなかった点は反省すべき事項であると、回答しました。
つづいて 6 番ですがこれまでの検討経過とパブリックコメントの状況についてのご質問でありました。令和 6 年度のまちづくり懇談会、農業の地域計画をテーマとしたワークショップ、令和 5 年度の都市計画に関するアンケート、中学 2 年生を対象とするアンケートなどこういった意見を踏まえて計画の骨格を形成し、策定委員会で検討をしてきたこと、パブリックコメントはこの時点では意見がなかったことを回答しました。
2 ページに移っていただき、7 番では具体的な事業の内容について質問がありましたが、都市計画を計画実行していくには、県との協議を経て都市計画決定を行い進めていきますが、現状では具体的に決定しているものはなく、今後のまちづくりに関する取組が本計画と乖離しないよう方針を定めているものであると回答しました。
９番では、住民意見から始まった山吹下河原未来ビジョンの策定から特定用途制限地域の決定までの経過を紹介してほしいというご質問でありましたので、経過をご説明し、住民の皆さまからのご提案をお願い申し上げました。
11 番では国道 153 号の拡幅計画についてご質問があり、現在は高森町の区間は計画がなく、リニア北バイパス期成同盟会において要望活動を行っているところであると回答しております。
続いて 3 ページに移っていただき、16 番ですが、誘導という言葉が出てくるがどの程度の誘導なのかという質問がありましたが、誘導に向けた具体的な施策はそれぞれの自治体で検討するもので、現状高森町では個別な事業は考えておらず、拠点を示して集約して区意思を示したという段階で、具体的な誘導の施策については今後検討していくことを回答しました。

最後に17番ですが、誘導区域に関する届出制度について、どの程度の効力があるのかという質問でありましたが、あくまで届出制度で、建築等の行為を一律に制限するものではありませんが、建築や開発の相談があった際には町としては誘導区域を示して立地適正化計画のことをお伝えすることで事業者等に検討をいただければと回答いたしました。
以上、賜りましたご意見を基に、事務局にて計画内容を検討・精査した結果、パブリックコメントおよび地域説明会にて公表した計画案を最終計画案とすることとしまして、1月30日に開催しました第5回策定委員会にてその旨を報告し、委員の皆さまの了承を頂き、策定委員会としての最終計画案となりましたので、本日都市計画審議会の皆さまに計画案に対するご意見を頂く運びとなったところでございます。

以上、長い説明となって大変申し訳ありませんでしたが、以上で資料の説明とさせていただきますのでよろしくお願い致します。

（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、挙手してお願いいたします。

―　質疑応答　―

（齋藤委員）
パブリックコメントについて、ホームページにも掲載されていたということですが、ビュー数はどれくらいでしたか。

（幹事：建設課髙田主査）
パブリックコメントをする際には音声放送、文字放送での広報を行ったところでありますけれども、ホームページのビュー数までは確認できておりませんでした。確認が可能かを確認したいと思います。
※後日確認の結果、パブリックコメントの実施期間中のビュー数は55件･90回となります。

（齋藤委員）
説明会は何名ほど参加されましたか。

（幹事：建設課髙田主査）
説明会は2回開催させていただいて、合計で8名の参加になりました。

（今川委員）
都市計画マスタープランの計画の進行概要と立地適正化計画の運用管理方法を謳っていますが、長期スパンの20年で計画をされているということで、立地適正化計画では5年ごとに定期的に見直しをすると片方ではありますが、都市計画マスタープランには記載がないので、こちらも入れてもらうとよいかと思います。

（幹事：建設課髙田主査）
策定委員会の中でも、移り行く情勢の中なので、定期的に見直しをしてもらうよう意見をいただいております。立地適正化計画に5年ごと見直しを明記しているのは、国の立地適正化計画の方針の中で5年ごとに見直しをするように努めることとされているため、明記させていただいておりますが、基本的には年々進行管理をしていきたいと考えております。その中で計画の見直しの部分につきましては、立地適正化計画の5年に1回の見直しに合わせて都市計画マスタープランの進行管理もある程度実施していく必要があると考えていますが、基本的には計画全体の見直しについては、長期計画になりますので、時々の情勢に合わせて日々見直しを実施し、必要であれば5年の手前でも計画の内容を見直しながら続けていくことになると考えています。

（折井委員）
都市計画マスタープランの関係で、資料4の1ページ目の国道153バイパスと記載があるが、バイパスの検討がされているのでしょうか。

（幹事：多田井建設課長）
153号のバイパスの検討と文言で概要版となっておりますけども、153号の今後どうあるべきなのかリニア北バイパス促進期成同盟会を形成しておりますので、その中で今後の在り方を検討しているということであります。特にバイパス化が適切ですとか、県道4車線化が適切だとか、そのような方向性が示されているわけではないですけども、書き方としてバイパスの検討とさせていただいたというご理解をいただければと思います。

（折井委員）
誤解を招く表記は避けたほうが良いかと思います。

（幹事：建設課髙田主査）
こちらの資料は計画の概要版ということで、意見募集の際にも使用し公表しましたが、最終的な計画案の公表の際には誤解がないよう再度内容を精査して、正式な概要版として掲載をしたいと思います。ご意見ありがとうございます。

（折井委員）
立地適正化計画の関係で、防災力も非常に大切だと考えており、今回もご説明いただきましたが、資料5の4ページに記載の誘導区域から除外すべき区域の浸水深3m以上というのは何か規定があるのでしょうか。

（幹事：建設課髙田主査）
基本的には今回の計画の中では、高森町の土地の形質上天竜川の近づくほど居住する方が多いため、浸水想定区域すべてを除外していくのは現実的ではないと判断し、ある程度避難が可

能なところまでは誘導区域に含める計画として検討しました。浸水深3m以下というのは建物の2階などへの垂直避難によって避難が可能であると思われると考慮して計画をさせていただきました。

（折井委員）
届出につきまして、こちらは把握するところまでが限界なのか。

（幹事：建設課髙田主査）
こちらにつきましては、国土交通省に確認させていただきましたが、届出の内容について、許可しないということは想定していないとのことでした。届出はあくまで都市再生特別措置法に基づく届出になりまして、高森町の立地適正化計画に基づくというよりは、立地適正化計画を策定したことによって、都市再生特別措置法に基づく届出が必要になるということになります。都市再生特別措置法に基づいて一定の届出はお願いしますが、許可しないとすることができるわけではないと回答をいただいております。そのため、折井委員がおっしゃったとおり、届出を受けた行為について把握するといった形になると想定しています。

（細江議長）
その他にありますでしょうか。

―意見・質問なし―

それでは、議案第1号につきましてお諮りいたします。高森町の本都市計画審議会として、この「高森町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について」、諮問のとおりとすることが妥当である旨、答申することにご異議ございませんでしょうか。

―異議なし―

ご異議が無いようですので、高森町都市計画審議会として、この「高森町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について」は、諮問のとおりとすることが適当である旨、答申することとさせていただきます。
答申書の文面につきましては、私のほうにご一任いただければと思いますがよろしいでしょうか。

―異議なし―

ありがとうございます。それではそのようにさせていただきます。
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。

（幹事：多田井建設課長）

細江会長、長時間にわたりスムーズな進行をありがとうございました。

本日の議事録につきましては、前回と同様に後日になりますが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こちらにつきましてもご承知おきください。

以上で、本日の議案審議は以上になります。

4　その他

（幹事：多田井建設課長）

4　その他に移ります。

本日の都市計画審議会をもちまして、本年度予定をしておりました審議会は以上となります。委員の皆様のご協力により審議会の運営も滞りなく進めることができました。1年間大変お忙しい中ご出席、ご審議をいただきまして、事務局一同、心より感謝をいたしております。誠にありがとうございました。

来年度の審議会開催につきましては、現時点での予定はございませんので、ご承知おきください。

全体を通して何かご質問等ありますでしょうか。

―質問なし―

5　閉会

（幹事：多田井建設課長）

それでは以上をもちまして、令和7年度　第3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

飯田建設事務所

折井克壽

樋口真なつ