

山ノ内都市計画用途地域の変更
(山ノ内決定)

計画書

山ノ内町

山ノ内都市計画用途地域の変更（山ノ内町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	構成比
第一種低層住居専用地域	約 10ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	5.0%
第一種中高層住居専用地域	約 44ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.1%
第一種住居地域	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.6%
第二種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.6%
準住居地域	約 16ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.0%
商業地域	約 69ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	34.7%
合計	約 199ha	—	—	—	—	—	100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画区域の健全な発展と秩序あるまちづくりを進めるため、合理的な土地利用を図るため、用途地域を変更するものである。

山ノ内都市計画用途地域の変更（山ノ内決定）

新 旧 対 照 表

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	構成比
第一種低層住居専用地域	約 10ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	4.7% 5.0%
第一種中高層住居専用地域	約 44ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.6% 22.1%
第一種住居地域	約 26ha 約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.1% 10.6%
第二種住居地域	約 49ha 約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.9% 19.6%
準住居地域	約 16ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.5% 8.0%
商業地域	約 69ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	32.2% 34.7%
合計	約 214ha 約 199ha	—	—	—	—	—	100%

上段の朱書きは変更前の数値を示す。

変更理由書

1 都市の将来像における位置づけ

「山ノ内町都市計画マスタープラン」（平成 21 年 12 月策定、令和 5 年 3 月改定）では、町のまちづくりの基本理念を「都市と自然、市街地と農村、生活と観光が共生した環境を次世代につなぎ、夢と希望があふれるまち」とし、これを実現させるために、「都市環境と自然環境が共生したまち」、「市街地と農村集落が共生したまち」、「住民生活と観光振興が共生したまち」の 3 つを基本目標とし、都市計画を推進している。

2 都市計画の必要性

当町は、昭和 48 年に用途地域の当初決定を行っている。その後、都市計画法の法改正等により、現在の用途地域は平成 8 年 4 月に都市計画決定されたものである。最終決定から 20 年以上が経過し、近年の社会情勢とりわけ人口減少が顕著であることから住居系用途として土地利用が進んでおらず、まとまった農地が残存する地区については、「山ノ内町都市計画マスタープラン」に基づき都市的土地利用から、現状に即した土地利用へと見直す必要がある。

3 都市計画変更の内容

「島崎地区」

本地区は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域が指定されている。

当初、観光エリアとしての整備構想や保育園を含む地域として、民間開発による住宅地を想定していたが、その構想もなくなり、土地利用のほとんどが農地で、現況用途と乖離がある。

また、人口が減少していること、土地の形状も急峻な地形となっていること、道路整備も進んでいないこと等の理由から宅地開発の需要がないため、用途地域を指定した都市的土地利用から持続可能な農地としての土地利用を図るため、用途地域の指定のない地域に変更するものである。用途地域界を河川やがけ等の地形地物、小字界とする。

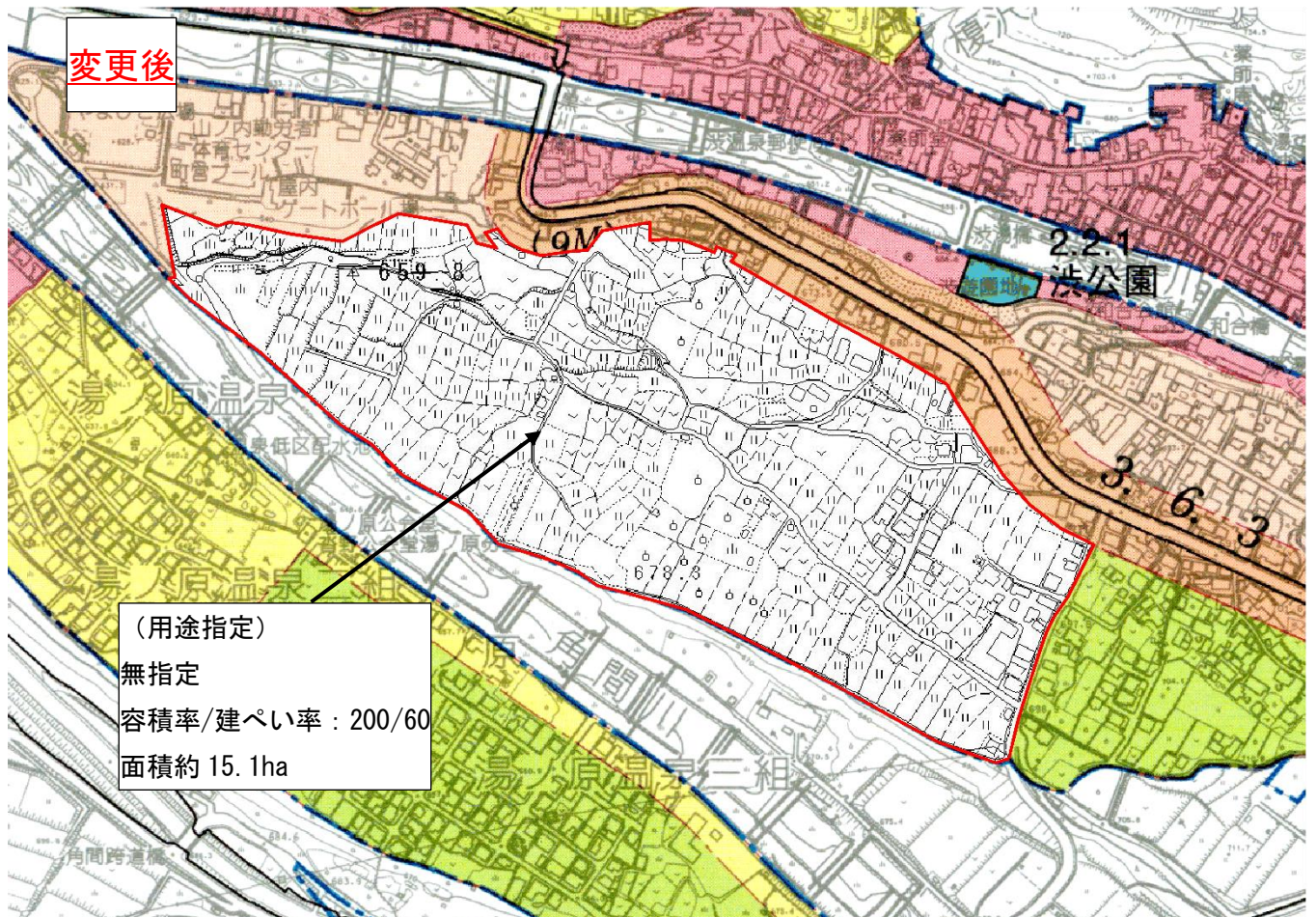
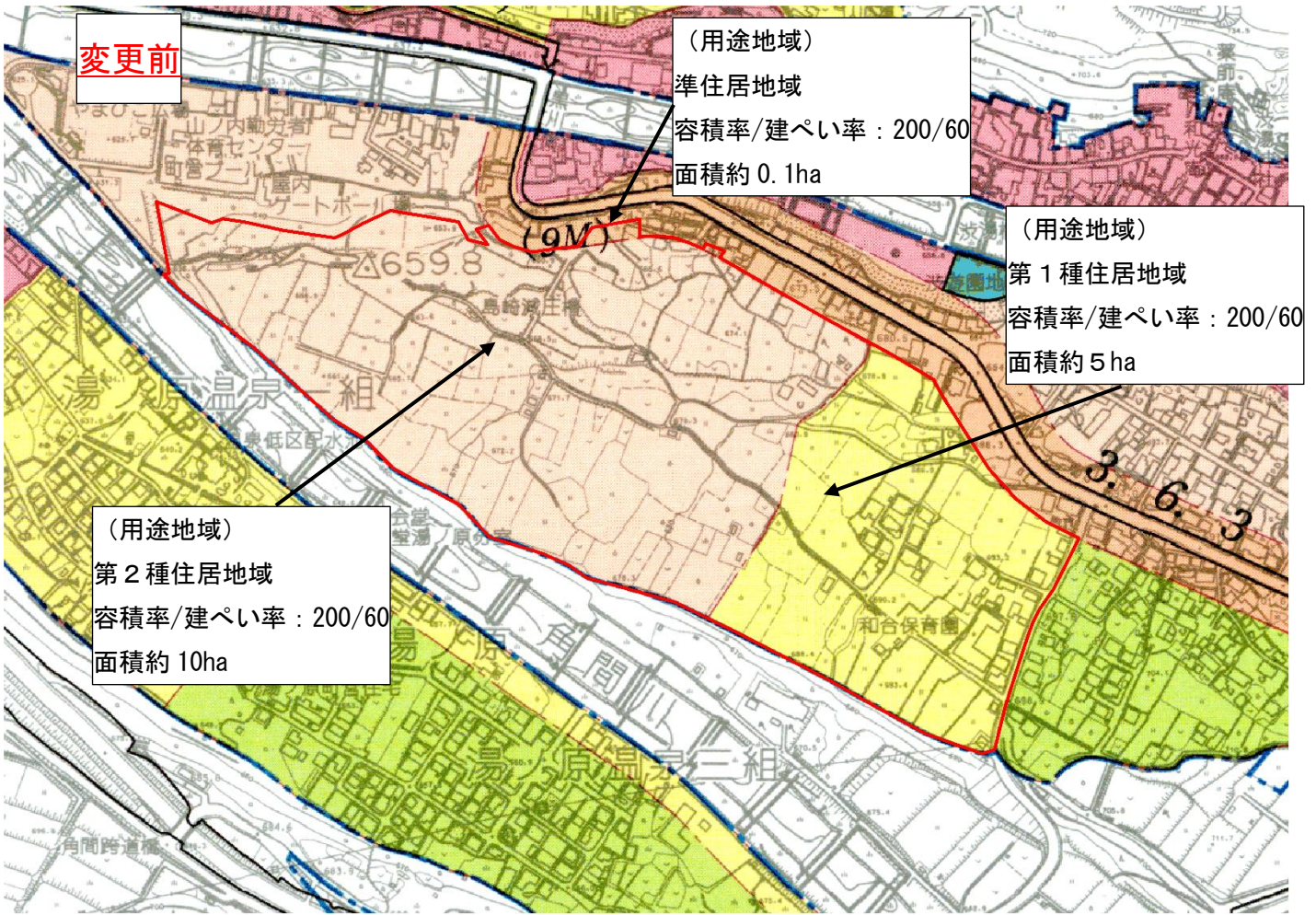
なお、令和 2 年度山ノ内都市計画基礎調査における人口推移及び将来人口の推計から、用途地域を縮小しても十分に人口が収容できる。

都市計画の策定の経緯の概要

山ノ内都市計画用途地域の変更

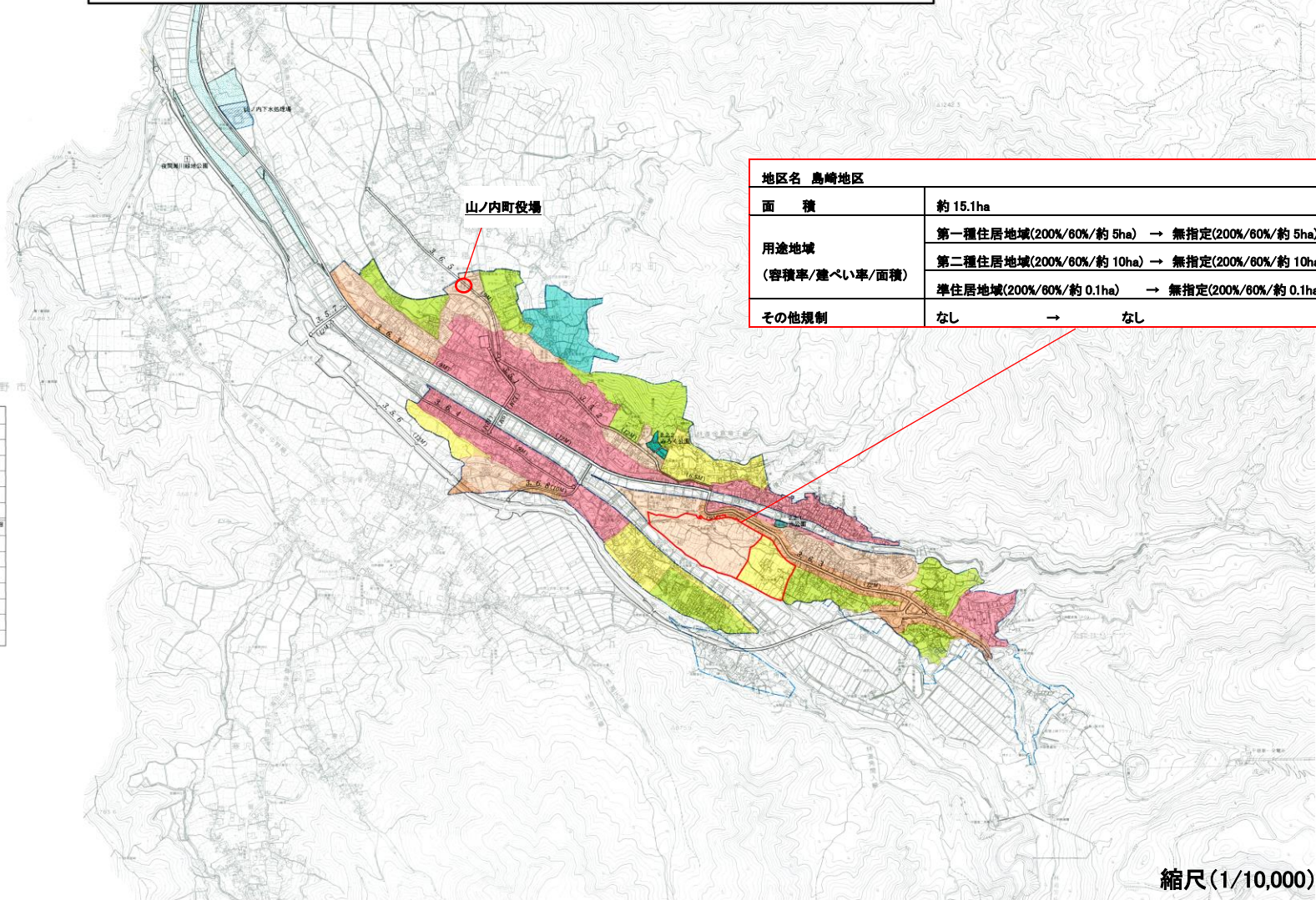
事 項	時 期	備 考
住民説明会	令和4年10月25日	
公聴会開催の公告	令和5年6月21日	町広報掲載等で周知
素案の閲覧	令和5年6月21日～7月5日	
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	令和5年7月12日	申出がないため中止
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	令和5年11月15日	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	令和5年12月11日	
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	令和5年12月11日～12月25日	町広報掲載等で周知
長野県知事協議回答	令和6年1月11日	
山ノ内町都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	令和6年1月22日	
都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	令和6年2月～3月	建設部、農政部と調整

用途変更計画図(島崎地区)



「山ノ内都市計画用途地域の変更」 総括図（山ノ内町 決定）

- 凡例
- 都市計画道路
 - 都市計画公園・緑地
 - 公共下水道計画区域
 - 汚水幹線
 - 下水処理場
 - 汚水中継ポンプ場
- | 用途地域区分 | 容積率 | 建ぺい率 | 高さ制限 |
|--------------|-----|------|------|
| 第1種中高層住居専用地域 | 50 | 80 | 10 |
| 第1種住居地域 | 60 | 200 | — |
| 第2種住居地域 | 60 | 200 | — |
| 準住居地域 | 80 | 200 | — |
| 商業地域 | 80 | 400 | — |
- | 道路番号 | 道路名称 |
|-------|--------|
| 3 5 1 | 湯田中橋梁線 |
| 3 5 2 | 中央線 |
| 3 6 3 | 志賀高原本線 |
| 3 6 4 | 南中野線 |
| 3 6 5 | 北中野線 |
| 3 5 6 | 箱山西野線 |
| 3 5 7 | 戸野川原線 |
| 3 6 8 | 北原堂川線 |
- | 公園番号 | 公園名称 |
|-------|------|
| 2.2.1 | 洪公園 |
| 2.2.2 | みち公園 |
- | 緑地番号 | 緑地名 |
|------|----------|
| ① | 夜間瀬川緑地公園 |
| ② | 夜間瀬川月川公園 |



地区名 島崎地区	
面積	約 15.1ha
用途地域 (容積率/建ぺい率/面積)	第一種住居地域(200%/60%/約 5ha) → 無指定(200%/60%/約 5ha)
	第二種住居地域(200%/60%/約 10ha) → 無指定(200%/60%/約 10ha)
	準住居地域(200%/60%/約 0.1ha) → 無指定(200%/60%/約 0.1ha)
その他規制	なし → なし

縮尺(1/10,000)

用途地域内の人口フレーム算定について

用途地域変更にあたり、変更後の用途地域の設定でも十分に人口が収容できるかどうか検証を行った。

また、算定ベースは山ノ内町用途地域の規模想定表により行った。

1. 現状の人口について

R2 都市計画基礎調査時点の基準年、平成 27 年で 12,429 人となっており、そのうち用途地域内の人口は 5,590 人である。

2. 将来想定される人口・分析について

基準年から 10 年後の令和 7 年度の総人口が 10,173 人となっており、そのうち用途地域内の人口は 4,870 人と想定される。(等差級数式)

3. 算定した人口及び収容可能人口を比較した結果について

2 より、用途地域内の人口は 4,870 人 (①) と算定される。

収容可能人口は、「人口密度 (人/ha) × 可住地面積(ha)」で計算する。

人口密度は、60 人と設定する。(国土交通省の都市計画運用指針の住宅用地の人口密度について、土地利用の密度の低い地域であっても 1 ha あたりの人口 60 人以上とすることが望ましいとされているため。)

可住地面積は、人口規模算定表の⑰住居系可住用途地域面積計の 119.4ha と設定する。

結果、収容可能人口は、7,164 人 (②) (60 人×119.4ha) と算出される。

①と②を比較すると、2,294 人 (7,164 人－4,870 人) の余剰人口がある。

よって、変更後の用途地域でも人口の収容が可能である。

山ノ内町用途地域の規模想定表

No.	区分		規模の想定			備考
			既決定	想定	今回設定	
	用途地域内人口対象面積					R2都市計画基礎調査の資料ベース 既決定：平成27年、想定：令和7年
①	行政人口（人）		12,429	10,173	10,173	
②	行政面積（ha）		26,590	26,590	26,590	
③	都市計画区域内人口（人）		12,429	10,173	10,173	
④	都市計画区域面積（ha）		21,198.6	21,198.6	21,198.6	
⑤	用途地域内人口(人)		5,590	4,870	4,870	想定は等差級数式による（R2都市計画基礎調査）
⑥	想定用途地域可住面積（ha）			81		⑤/60人(ha) = ⑥
⑦	既 決 定	用途区域総面積(ha)	214			
⑧		用途地域非可住面積(ha)	79.5			
⑨		用途地域可住面積(ha)	134.5			⑦ - ⑧ = ⑨
⑩		既決定人口倍率	1.59倍			⑦/⑨
			37.2%			⑧/⑦
⑪	新たに編入可能面積			0		⑥ - ⑨ = ⑪ (想定がマイナスのため0)
⑫	今 回	用途地域編入予定面積			△ 15.1	第一種住居地域約5ha減 第二種住居地域約10ha減 準住居地域約0.1ha減
⑬		用途地域非可住面積			0	
⑭		用途地域可住面積			△ 15.1	⑫ - ⑬ = ⑭
⑮	公園将来整備面積(ha)		整備済み面積 0.84	0.00		都市計画マスタープランの用途地域内公園面積
⑯	新たに用途地域編入可能 可住地に対する想定非可住目地面積			0		⑪・⑩倍 - ⑪ = ⑯
⑰	住居系可住用途地域面積計		134.5	134.5	119.4	既決定：⑨ 想定：想定⑥ = ⑨ + ⑪ 今回設定：⑨ + ⑭
⑱	可住地に対する人口密度		42	36	41	⑱ = ⑤/⑰
⑲	住居系非可住用途地域面積計		79.5	79.5	79.5	既決定：⑧ 想定：⑧ + ⑮ + ⑯ 今回設定：⑧ + ⑬
⑳	住居系用途地域総面積		214	214	198.9	⑰ + ⑲
㉑	住居系総面積に対する人口密度		26.1	22.8	24.5	⑤/㉑
㉒	可住地保留面積				15.1	⑰想定 - 今回設定
㉓	可住地保留人口				906	㉓ = ㉒・60人/ha

市町村名 山ノ内町

将来の見通し

行政区域		平成 7 年	平成 12年	平成 17年	平成 22 年	平成 27 年 (基準年次)	令和 2 年	令和 7 年 (10年後)	令和 12 年	令和 17 年 (20年後)	令和 22 年	令和 27 年 (30年後)	備考
	実績値	16,941人	15,900人	14,704人	13,678人	12,429人	人	人	人	人	人	人	人
政 区 域	1. 上位計画 (5次総合計画)						13,000人						
	2. 推計値 (等差級数式)						11,301人	10,173人	9,045人	7,917人	6,789人	5,661人	
	3. 推計値 (等比級数式)						11,503人	10,646人	9,853人	9,119人	8,439人	7,811人	
	4. 推計値 (指数式)						13,555人	12,549人	11,617人	10,755人	9,956人	9,217人	
	5. 推計値 (一次方程式)						13,606人	12,481人	11,357人	10,232人	9,107人	7,983人	
	6. 推計値 (二次方程式)						13,623人	12,446人	11,234人	9,986人	8,703人	7,385人	
	7. 推計値 (コーホート法)※						11,226人	10,068人	8,981人	7,951人	6,972人	6,064人	
都 市 計 画 区 域		平成 7 年	平成 12年	平成 17年	平成 22 年	平成 27 年 (基準年次)	令和 2 年	令和 7 年 (10年後)	令和 12 年	令和 17 年 (20年後)	令和 22 年	令和 27 年 (30年後)	備考
	実績値	16,941人	15,900人	14,704人	13,678人	12,429人	人	人	人	人	人	人	
	1. 上位計画 (5次総合計画)												
	2. 推計値 (等差級数式)						11,301人	10,173人	9,045人	7,917人	6,789人	5,661人	
	3. 推計値 (等比級数式)						11,503人	10,646人	9,853人	9,119人	8,439人	7,811人	
	4. 推計値 (指数式)						13,555人	12,549人	11,617人	10,755人	9,956人	9,217人	
	5. 推計値 (一次方程式)						13,606人	12,481人	11,357人	10,232人	9,107人	7,983人	
	6. 推計値 (二次方程式)						13,623人	12,446人	11,234人	9,986人	8,703人	7,385人	
7. 推計値 (コーホート法)※													
用 途 地 域 指 定 区 域		平成 7 年	平成 12年	平成 17年	平成 22 年	平成 27 年 (基準年次)	令和 2 年	令和 7 年 (10年後)	令和 12 年	令和 17 年 (20年後)	令和 22 年	令和 27 年 (30年後)	備考
	実績値	7,030人	6,494人	5,791人	5,322人	5,590人	人	人	人	人	人	人	
	1. 上位計画 (5次総合計画)												
	2. 推計値 (等差級数式)						5,230人	4,870人	4,510人	4,150人	3,790人	3,430人	
	3. 推計値 (等比級数式)						5,279人	4,985人	4,707人	4,445人	4,197人	3,964人	
	4. 推計値 (指数式)						5,631人	5,274人	4,939人	4,625人	4,331人	4,056人	
	5. 推計値 (一次方程式)						5,640人	5,235人	4,830人	4,425人	4,019人	3,614人	
	6. 推計値 (二次方程式)						5,509人	5,498人	5,751人	6,267人	7,046人	8,088人	
7. 推計値 (コーホート法)※													

※コーホート法：国立社会保障・人口問題研究所HP（平成31年3月推計）より。

市町村名 山ノ内町

土 地 利 用 別 面 積

市街地区区分	自然的土地利用							都市的土地利用									合計	可住地	(注2) 非可住地	
	農地			山林	水面	その他の自然地	小計	宅地			(注1) 公共・公益用地	道路用地	交通施設用地	その他公的施設用地	その他の空地	小計				
	田	畑	小計					住宅用地	商業用地	工業用地										小計
用途地域	ha 11.4	ha 33.4	ha 44.8	ha 12.2	ha 5.5	ha 4.3	ha 66.8	ha 71.8	ha 22.6	ha 3.4	ha 97.8	ha 18.4	ha 24.1	ha 1.2	ha 0.0	ha 5.7	ha 147.2	ha 214.0	ha 134.5	ha 79.5
用途地域外	142.7	1,060.2	1,202.9	17,820.3	369.5	209.9	19,602.6	200.8	113.2	32.9	346.9	83.6	268.3	1.7	0.0	678.2	1,378.7	20,981.3	19,902.2	1,079.1
都市計画地域合計	154.1	1,093.6	1,247.7	17,832.5	375.0	217.5	19,672.7	272.6	132.1	36.3	444.7	102.0	292.4	2.9	0.0	683.9	1,525.9	21,198.6	20,036.7	1,158.6
都市計画区域外	0.0	0.3	1.0	5,353.1	35.9	0.8	5,390.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	5,391.4	5,354.7	36.7
合計	154.1	1,093.9	1,248.7	23,185.6	410.9	218.3	25,063.5	272.6	132.1	36.3	444.7	102.0	292.4	2.9	0.0	684.5	1,526.5	26,590.0	25,391.4	1,195.3

注1. 「公共・公益用地」は、土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計。

注2. 非可住地は、以下のとおりとする。

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内で敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」。これらのほか、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

用途地域設定調書

地区名 面積	現用途地域 容積率/建ぺい率 その他制限 区域面積	新用途地域 容積率/建ぺい率 その他制限 区域面積	土地利用の現況及び動向 区域の課題・問題点等 変更の理由	将来市街地 像 講ずべき措 置の概要	不適格 建築物 の割合	関連する地 域地区等の 内容（実施 時期）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 島崎地区 ・ 15.1ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種住居地域 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 5 ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無指定 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 5 ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用の大部分が農地として形成されている。元々は人口増が見込まれたため、住宅系の用途を指定していたが、現在は人口減にある。 ・ 急峻な地形と北側には横湯川、南側には角間川が流れており、水資源が豊富な地域となっている。 ・ 今後、農業振興を図る地域として編入される見通しであることから、用途地域を変更する。 	農業振興を図る地域	-	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第二種住居地域 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 10ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無指定 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 10ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用の大部分が農地として形成されている。元々は人口増が見込まれたため、住宅系の用途を指定していたが、現在は人口減にある。 ・ 急峻な地形と北側には横湯川、南側には角間川が流れており、水資源が豊富な地域となっている。 ・ 今後、農業振興を図る地域として編入される見通しであることから、用途地域を変更する。 	農業振興を図る地域	-	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 準住居地域 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 0.1ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無指定 ・ 200%/60% ・ その他の制限なし ・ 約 0.1ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用の大部分が農地として形成されている。元々は人口増が見込まれたため、住宅系の用途を指定していたが、現在は人口減にある。 ・ 急峻な地形と北側には横湯川、南側には角間川が流れており、水資源が豊富な地域となっている。 ・ 今後、農業振興を図る地域として編入される見通しであることから、用途地域を変更する。 	農業振興を図る地域	-	

山ノ内町都市計画マスタープラン

令和5年3月

山ノ内町

目 次

第1章 都市計画マスタープランの概要	1
1. 都市計画マスタープランとは	1
2. 都市計画マスタープランの構成	3
3. 計画期間と目標年次	3
第2章 都市整備の現状と課題	4
1. 時代の潮流	4
2. 広域的にみた山ノ内町の位置付け	6
3. 山ノ内町の現状と課題	8
(1) 位置・地勢	8
(2) 沿革	9
(3) 気象	10
(4) 人口・世帯数	11
(5) 産業	15
(6) 土地利用	20
(7) 道路交通	31
(8) その他都市施設	38
(9) 環境	43
(10) 景観	44
(11) 防災	45
(12) 財政	46
(13) 町民アンケート	47
(14) 都市整備の課題	52
第3章 まちづくりの将来目標の設定	53
1. まちづくりの基本理念	53
2. まちづくりの基本目標	54
3. 将来人口フレーム	55

第4章 全体構想 56

1. 将来都市構造	56
(1) ゾーン	56
(2) 軸	57
(3) 拠点	57
2. 土地利用の方針	59
(1) 住宅地地域	59
(2) 沿道活用地域	60
(3) 商業地地域	60
(4) 農業集落地域	61
(5) 森林地域	61
(6) 上信越高原国立公園	61
3. 都市施設整備の方針	64
(1) 道路・交通の方針	64
(2) 公園・緑地の方針	65
(3) 下水道の方針	65
4. 自然環境保全・都市環境形成の方針	68
(1) 自然環境の保全	68
(2) 都市環境の形成	68
5. 都市景観形成の方針	69
(1) 良好な都市景観形成に向けた取り組み方針	69
(2) 景観ゾーン別の基本方針	69
6. 都市防災の方針	71
(1) 安全・安心な都市基盤の強化	71
(2) 防災体制の強化	71

第5章 地域別構想 72

1. 地域区分の設定	72
2. 中心地域の将来構想	73
(1) 地域の現状と課題	73
(2) アンケート調査結果による地域住民の意向	74
(3) 地域の将来像	76
(4) 土地利用の方針	76
(5) 都市施設整備の方針	77
(6) 自然環境保全・都市環境形成の方針	77
(7) 景観形成の方針	78
(8) 都市防災の方針	78
3. 農業集落地域(森林地域含む)の将来構想	80
(1) 地域の現状と課題	80
(2) アンケート調査結果による地域住民の意向	81
(3) 地域の将来像	83
(4) 土地利用の方針	83
(5) 都市施設整備の方針	84
(6) 自然環境保全・都市環境形成の方針	84
(7) 景観形成の方針	85
(8) 都市防災の方針	85
4. 国立公園地域の将来構想	87
(1) 地域の現状と課題	87
(2) アンケート調査結果による地域住民の意向	88
(3) 地域の将来像	90
(4) 土地利用の方針	90
(5) 都市施設整備の方針	91
(6) 自然環境保全・都市環境形成の方針	91
(7) 景観形成の方針	92
(8) 都市防災の方針	92

第6章 実現方策の検討 94

1. 主要な都市計画制度に関する方向性	94
(1) 用途地域の見直し	94
(2) 都市計画道路の見直し	95
2. 主な方針のアクションプログラム	97
3. 町民・事業者・行政の協働によるまちづくり	98
(1) 役割分担や推進体制の構築	98
(2) 庁内組織体制の強化	99
(3) まちづくりへの参加機会の拡大	99
(4) まちづくりに関する人材育成・活動支援	99
(5) 町民・事業者に対する情報提供	99
4. 都市計画マスタープランの適正な運用・管理	100

(4) 人口・世帯数

1) 総人口

本町の人口は、平成12年(2000年)以降、一貫して減少を続けており、平成12年(2000年)の16,384人が、令和2年(2020年)では12,148人と4,236人(25.9%)減少しています。

また、世帯数については、横ばい傾向を示しており、平成12年(2000年)に5,040世帯であったのが、令和2年(2020年)では5,032世帯と8世帯(0.2%)減少しています。

人口が減少傾向にあるなか、世帯数が横ばい傾向を示していることから、一世帯当たり人口は、平成12年(2000年)の3.25人/世帯であったのが、令和2年(2020年)では2.41人/世帯と減少しており、核家族化や小世帯化の進行がうかがえます。

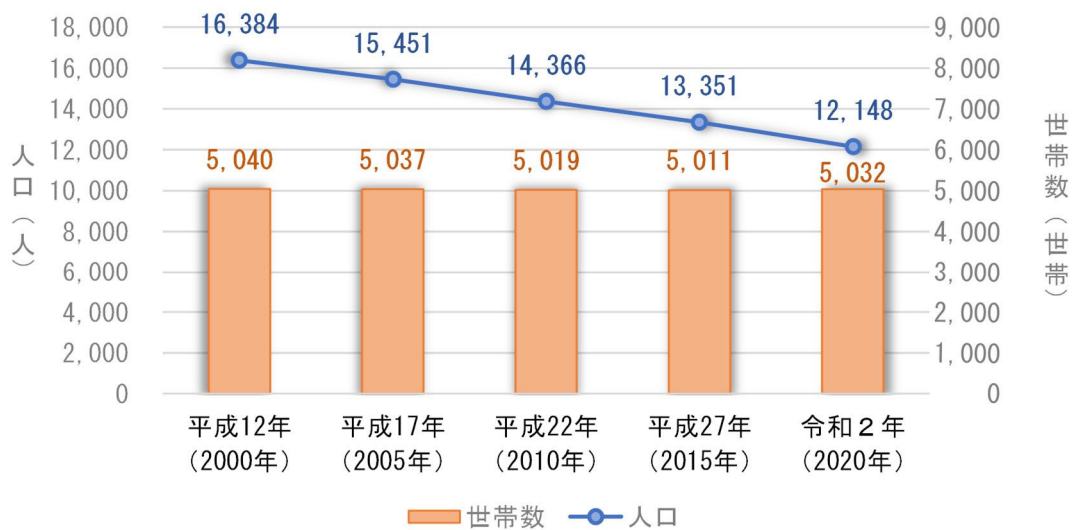


図. 人口と世帯数の推移

資料：住民基本台帳（各年4月1日現在、平成27年以降は外国人を含む）

第2章 都市整備の現状と課題

2) 地区別人口

平成24年（2012年）から令和3年（2021年）における地区別人口については、全ての地区で減少傾向を示しています。

また、10年間（平成24年（2012年）～令和3年（2021年））の減少率では、北部地区が－24.27%と最も減少しており、南部地区が－14.48% **東部地区が－14.43%** 西部地区が－12.95%となっています。

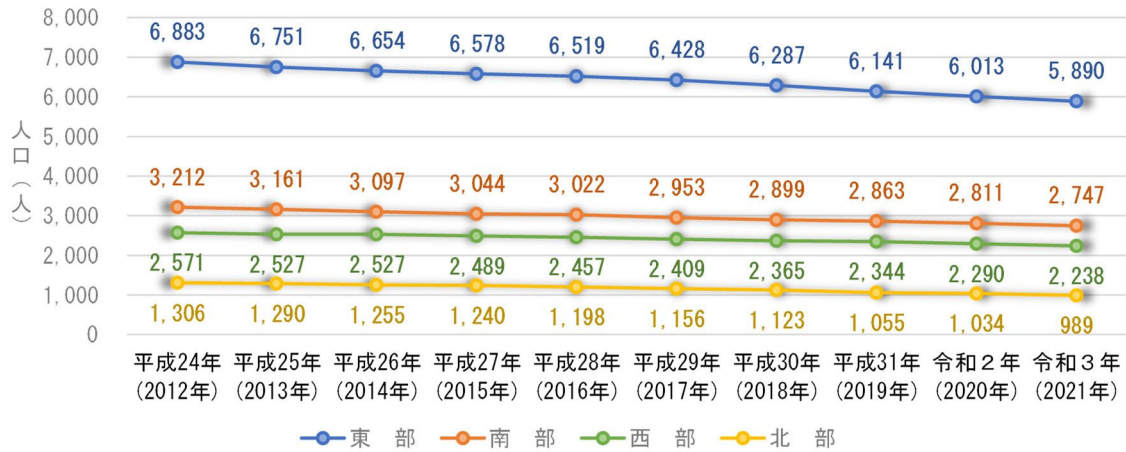


図. 地区別人口の推移

資料：住民基本台帳（各年3月31日現在）

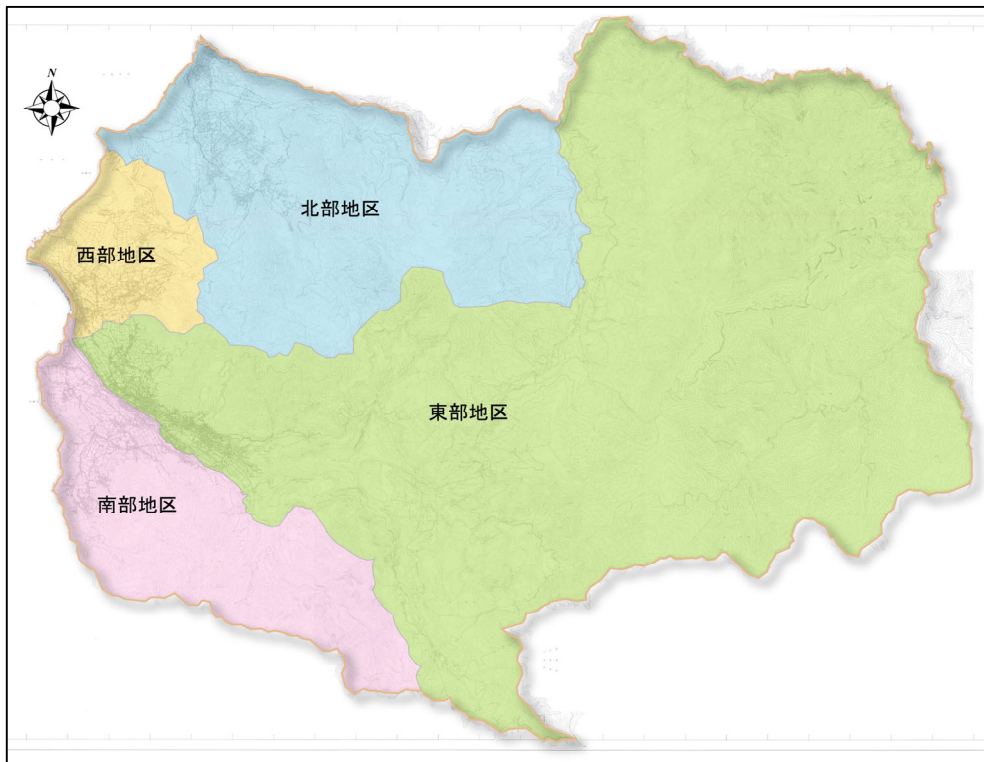


図. 地区区分図

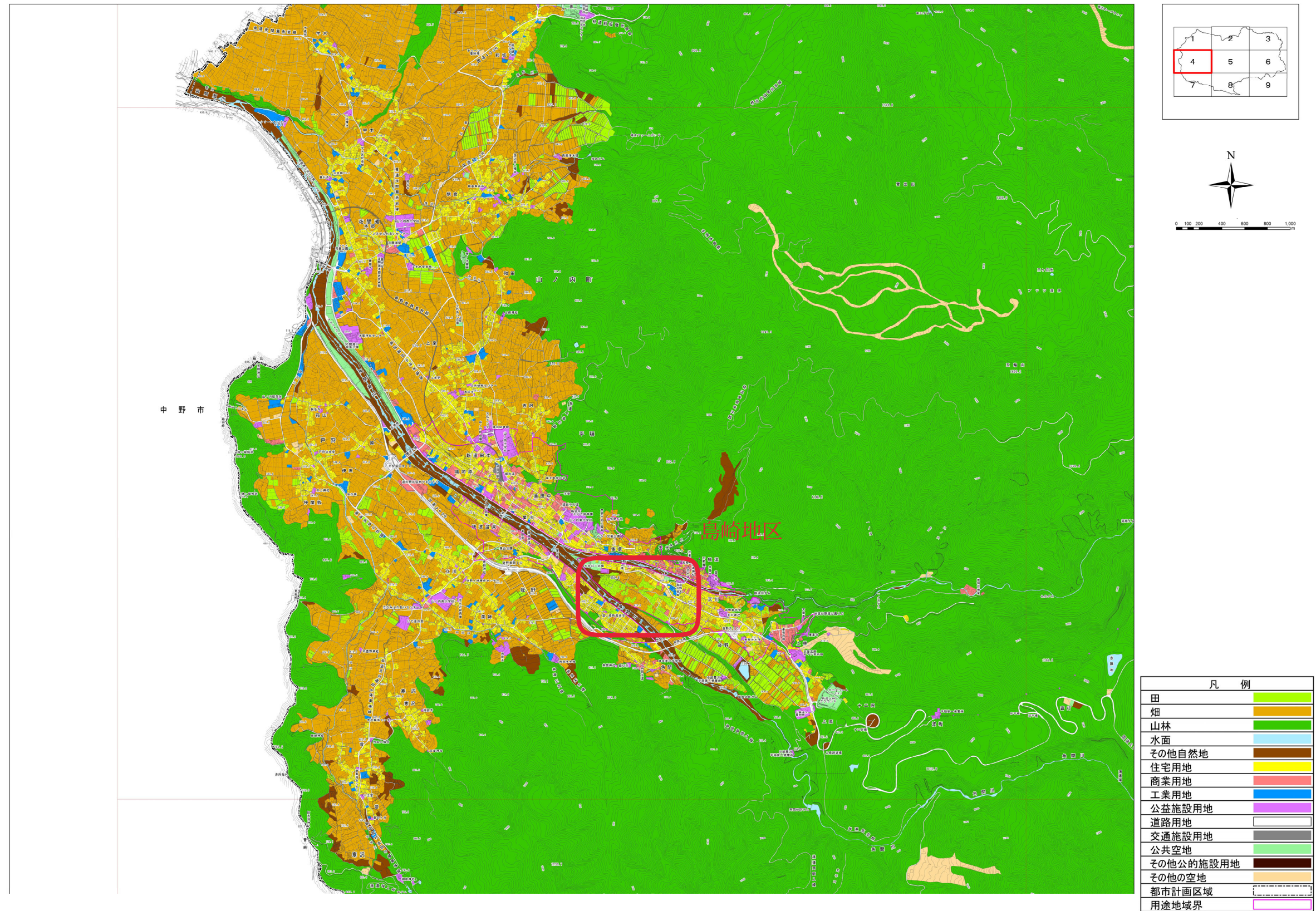


図. 土地利用現況図

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

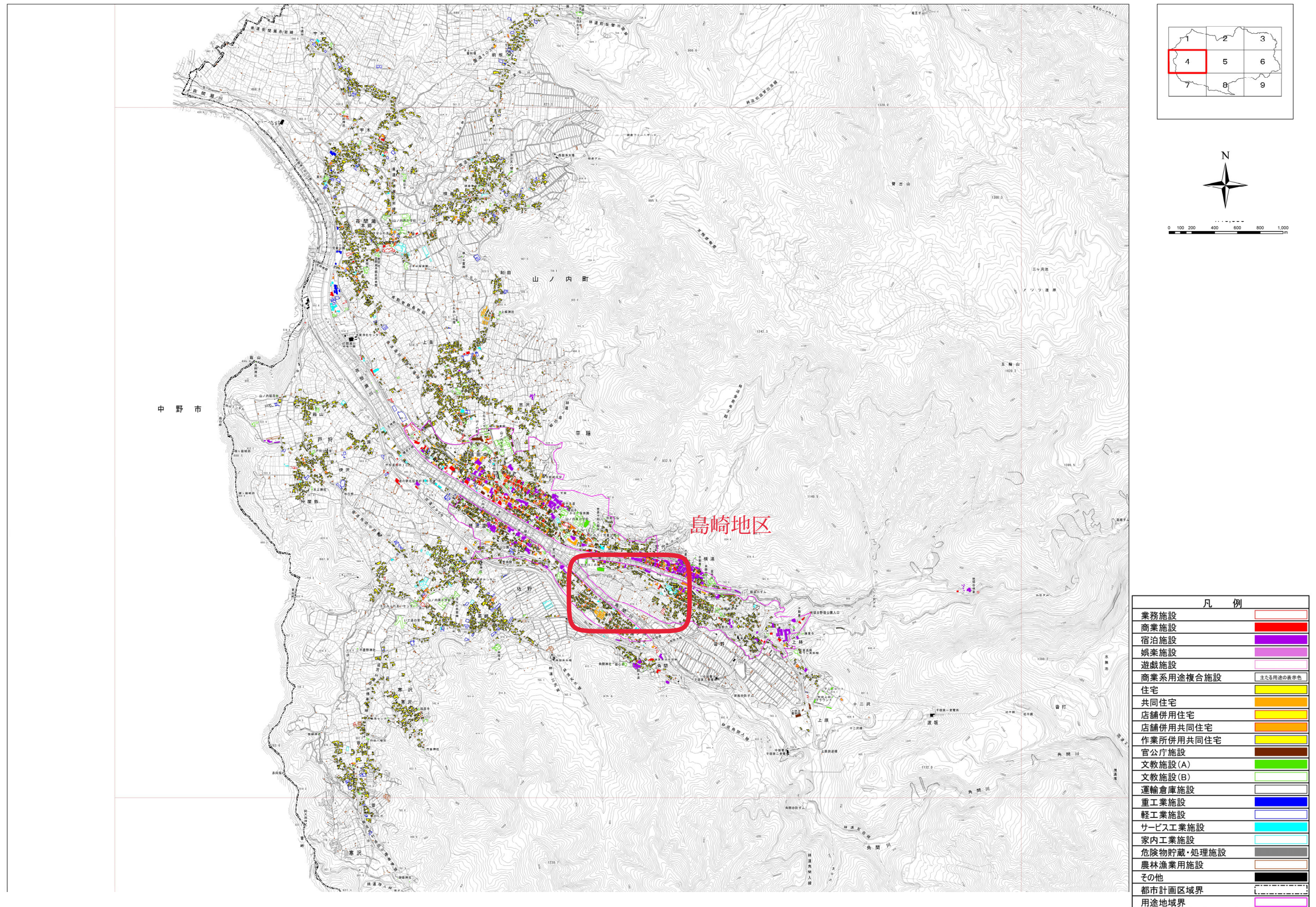


図. 建物用途別現況図

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

6) 用途地域指定状況

本町では、山ノ内都市計画区域が指定されており、現在、その区域面積は21,201ha（行政区画面積26,590haの79.7%）となっています。

また、非線引き用途地域を指定しており、現在、その区域面積は214ha（都市計画区域面積の1.0%）となっています。その内訳は、住居系用途地域が5地域（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、準住居地域）で145ha（用途地域面積の67.8%、以下同様）、商業系用途地域が1地域（商業地域）で69ha（32.2%）であり、工業系用途地域は指定されていません。

このほか、昭和14年（1925年）1月17日に「志賀高原風致地区」（面積：第1種328.0ha、第2種128.5ha、計456.5ha）が地区指定されています。

表. 用途地域指定状況

地域・地区	面積 (ha)	構成比 (%)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
都市計画区域	21,201	—	—	—
第1種低層住居専用地域	10	4.7	50	80
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—
第1種中高層住居専用地域	44	20.6	60	200
第2種中高層住居専用地域	—	—	—	—
第1種住居地域	26	12.1	60	200
第2種住居地域	49	22.9	60	200
準住居地域	16	7.5	60	200
田園住居地域	—	—	—	—
(住居系計)	145	67.8	—	—
近隣商業地域	—	—	—	—
商業地域	69	32.2	80	400
(商業系計)	69	32.2	—	—
準工業地域	—	—	—	—
工業地域	—	—	—	—
工業専用地域	—	—	—	—
(工業系計)	—	—	—	—
用途地域	214	100.0	—	—

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査、山ノ内都市計画図

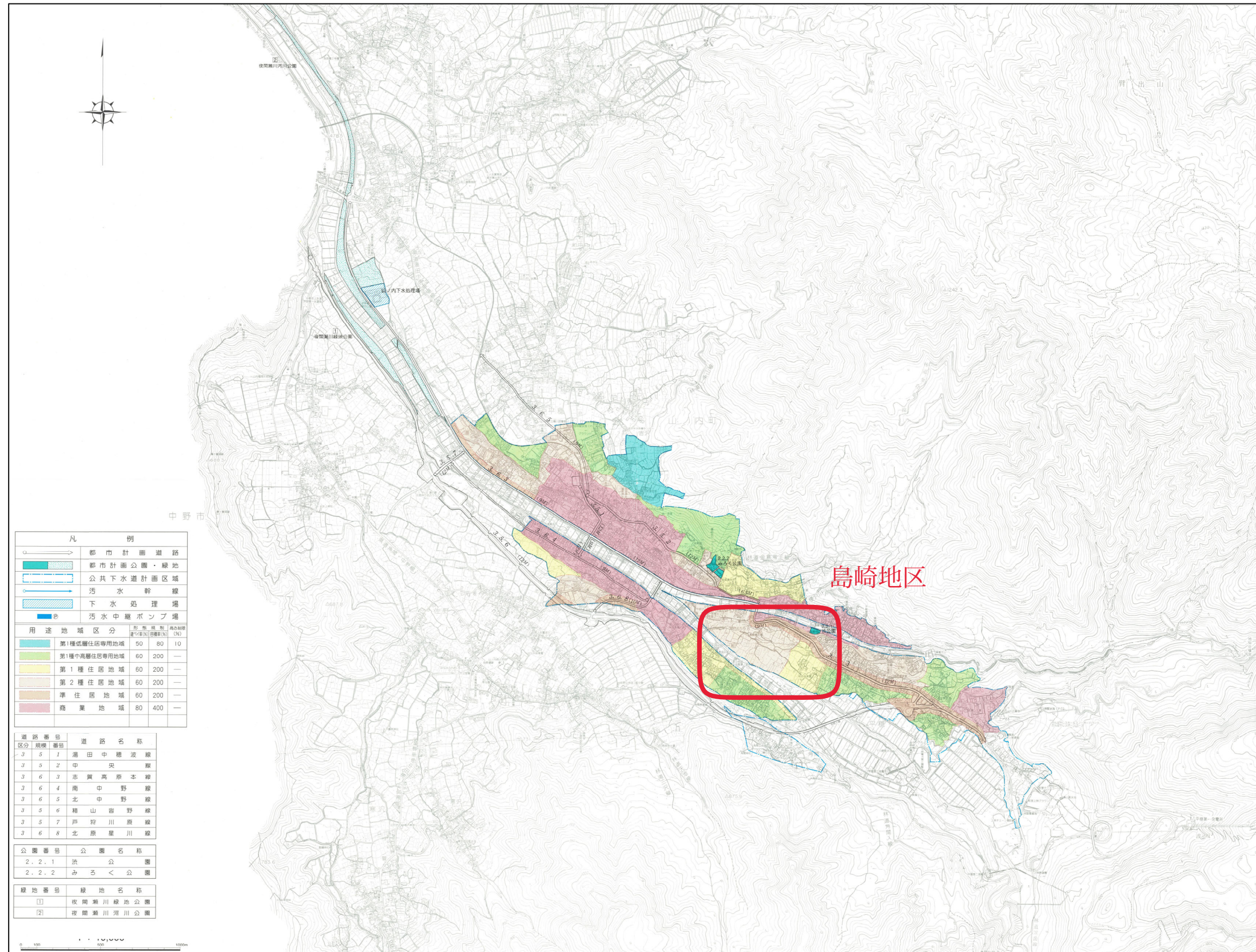


図. 山ノ内都市計画図

2. 土地利用の方針

下線：図面との関連箇所

- (1) 住宅地地域（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種住居地域が指定された地域）
- 住宅地については、用途地域の指定を維持しながら、住環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、良好な住宅地の維持向上を図ります。
 - 道路・公園などの都市基盤の整備・充実や、用途地域の指定に準ずる生活利便施設の立地を誘導することにより、快適で安全・安心に暮らせる住宅地の形成を図ります。
 - 高齢化の進行を踏まえ、バリアフリー化の促進などによる安全で快適な住環境の形成を図ります。
 - 移住定住を促進するため、マイホーム取得等の補助による支援や家賃補助制度の継続、宅地分譲の必要性や規模などの調査を行うとともに、新たな支援策を促進します。
 - 空き家バンク事業の推進や空き家を活用した住宅の改修・購入などの支援により、移住定住しやすい環境整備を促進します。
 - 木造建築物が密集した地区については、防災面での安全性を確保するため、耐震化の促進、防火対策などを推進します。
 - 低・未利用地や空き家については、適正な管理や有効活用を促し、良好な住環境の形成を推進します。
 - 小・中学校については、老朽化した校舎や設備について、計画的な改修・修繕を進めるとともに、少子化の進行を踏まえ、小学校の統合計画を推進します。
 - 「山ノ内町公共施設個別施設計画」に基づき、改修に適さない公営住宅は除却を進めるとともに、除却後の跡地利用を検討します。
 - 人口減少や少子高齢化の進行、自然環境との調和などを踏まえ、本町の地域特性に応じたまちづくりを推進するため、立地適正化計画の策定を検討します。
 - 現在の土地利用状況、地域住民の意向などを踏まえ、必要に応じて、用途地域の見直しを行います。

(3) 地域の将来像

本町の中心地であり、行政機能を始めとして鉄道駅などの公共交通の拠点周辺には都市機能※¹が集積するほか、温泉街として多くの来訪者が訪れます。

住民にとって住みよい居住環境の形成を図るとともに、「湯田中渋温泉郷」としての観光ブランドを今後も維持・向上させていくため、温泉街のまちなみ景観、道路と建築物等の沿道景観、近景の里山、遠景の山並み等の自然景観が調和するまちづくりに取り組みます。

※1 都市機能：店舗、飲食店などの商業機能、工場などの産業機能、事務所などの業務機能、劇場などの文化交流機能などをいう。

住んでいる人、訪れる人が元気でにぎわうまちの形成

(4) 土地利用の方針

- 今後も、大規模な開発を制限した適正な土地利用を誘導するとともに、歴史ある温泉街の風情と周囲の山・川を活かした土地利用の誘導を継続します。
- 湯田中駅周辺は、公共交通の維持に努めるとともに、観光バスや来訪者のための駐車場や、楓の湯を中心とした交流の場を活用し、賑わいの創出を図ります。
- 「山ノ内町公共施設個別施設計画」に基づき、湯ノ原団地や座王団地などの町営住宅については、老朽化が目立っており、良好な住環境を提供するための施設の改善、また、除却や除却後の跡地利用の検討を進めるとともに、老朽化が顕著な公共施設の整備・改善を推進します。
- 住宅地については、用途地域の指定を遵守しながら、道路・公園などの都市基盤の整備・充実などにより、良好な住宅地の維持向上を図ります。
- 定住・移住を促すため、住宅及び宅地の整備、低・未利用地や空き家の適正な管理や有効活用を促進し、良好な住環境の形成を図ります。
- 木造建築物が密集した地区については、避難・延焼遮断空間の確保に資する道路・公園等の整備、建築物の耐震化や倒壊等の恐れがある老朽建築物の除却や整備等を行い、災害に強く安全性を確保できる土地利用を推進します。
- 小学校については、「山ノ内町立小学校適正規模及び適正配置に係る基本方針」を踏まえ、小学校統合による空き校舎の利活用検討を含め、小学校の統合計画を推進していきます。
- 用途地域内において、農業振興に欠かせないエリアについては、用途地域の見直しを検討します。
- 沿道活用地域では、幹線道路沿道の交通利便性を活かした柔軟な土地利用に対応しながら、住宅のみならず、店舗やサービス施設等の商業業務施設の立地を誘導し、地域の生活利便性の向上と賑わいのある沿道利用型土地利用の形成を図ります。
- 商業地・温泉地については、賑わいに寄与する施設や生活利便施設の立地誘導、空き店舗の有効活用や起業家の支援、良好な景観形成などによる魅力向上を図ります。

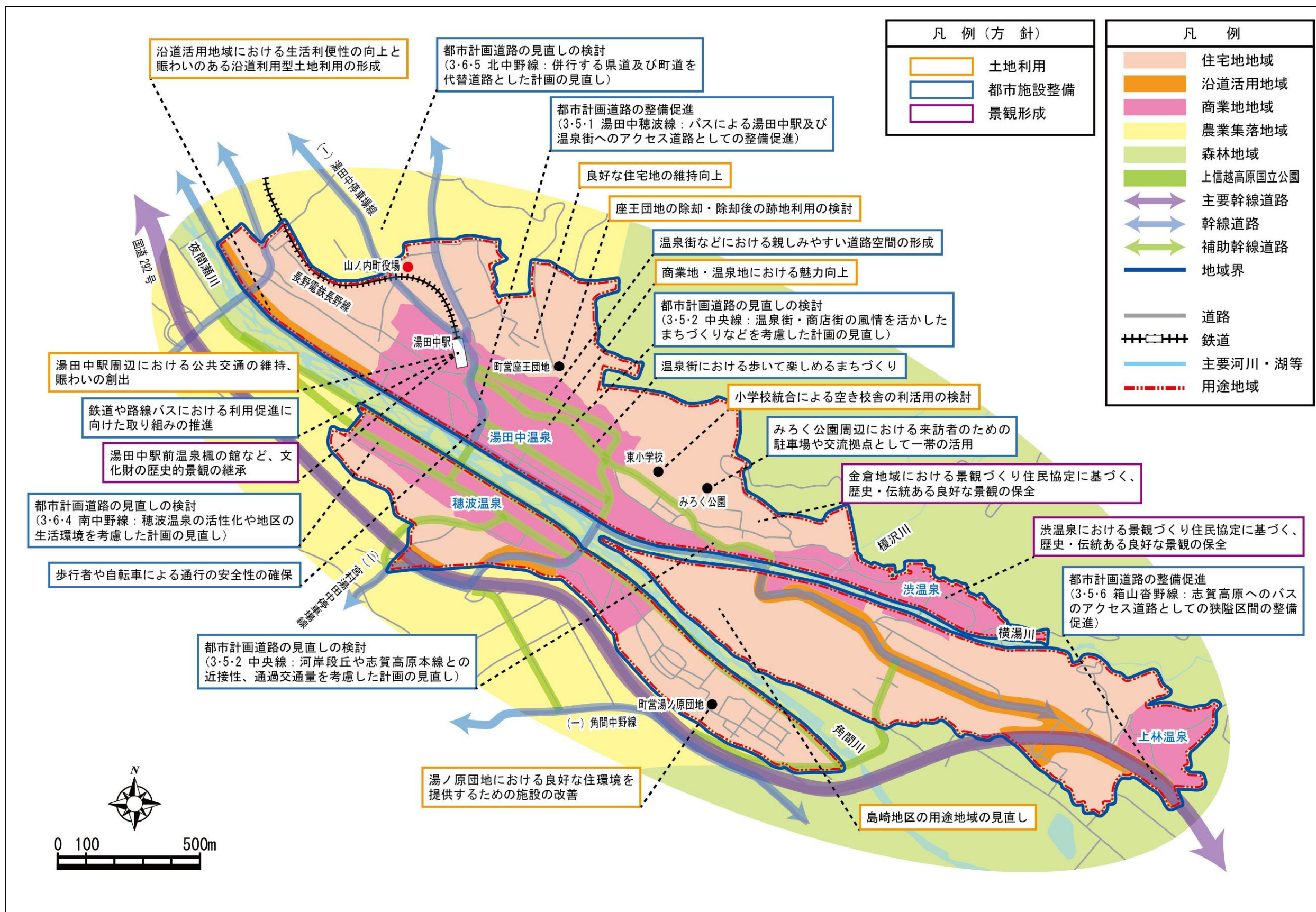


図. 中心地域のまちづくり方針

第6章 実現方策の検討

本町が当面取り組むべき都市計画制度の内容を「主要な都市計画制度に関する方向性」に示します。また、各種方針に基づく主な事項については、「主な方針のアクションプログラム」において実施方針を示します。

なお、その他の事項及び取組み内容については、各個別計画で示すものとします。

1. 主要な都市計画制度に関する方向性

(1) 用途地域の見直し

- 用途地域は、建築物の用途や建ぺい率・容積率を設定し、秩序ある土地利用とまちなみを形成するために用いられる都市計画制度ですが、社会情勢の変化などから、当初の計画と乖離し、用途地域の指定に準じた土地利用が進まず、用途地域内に農地が残存する場合は、当該エリアについて、用途地域が指定された都市的土地利用から、現状に即した土地利用（農地）へと計画を見直すことが考えられます。
- そのため、現在の土地利用状況や地域住民の意向などを踏まえ、特に農業振興に欠かせないエリアについては、必要に応じて、用途地域の見直し（除外）を検討します。



【見直し検討エリア】

・横湯川、角間川合流付近の第2種住居地域

土地利用現況に即した農地としての活用を許容し、用途地域指定の除外を検討します。

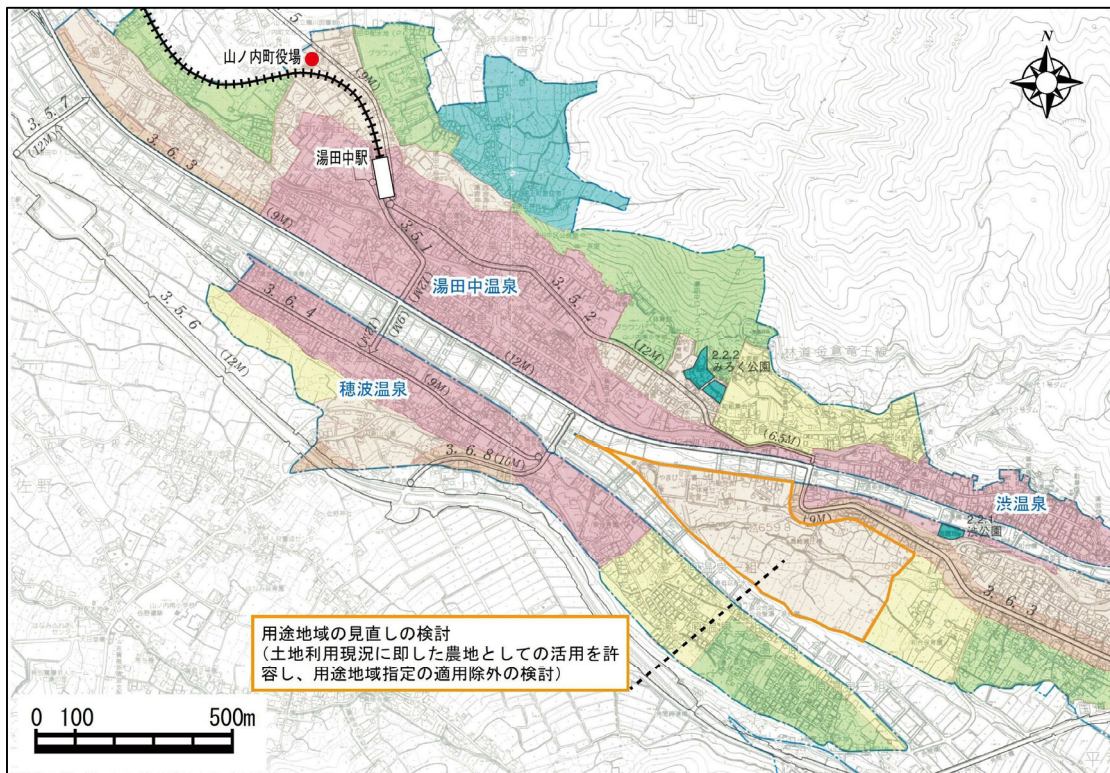


図. 用途地域の見直し方針図

山ノ内町都市計画マスタープラン

平成21年12月 策定

令和5年3月 改定

発行 山ノ内町建設水道課

編集 〒381-0498

山ノ内町大字平穩 3352-1

TEL 0269-33-3114

北 信 圏 域

中野都市計画（中野市）

山ノ内都市計画（山ノ内町）

飯山都市計画（飯山市）

野沢温泉都市計画（野沢温泉村）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

令和5年5月

長 野 県

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画の決定に当たっては市町村の土地利用計画等を尊重し、以下のとおり決定することとする。

① 主要用途の配置の方針

a. 商業業務系ゾーン

商業業務系ゾーンは、圏域構造に位置づけた拠点及び軸を中心に以下のとおりに配置する。

【中野都市計画区域】

圏域拠点に位置付けた信州中野駅周辺は、本圏域における中心的な商業業務地としての役割を担うため、地域の個性や資源を活かしたまちづくりを展開し、賑わいと歴史・文化に配慮した一体的な整備を推進していく。

信州中野駅周辺の近隣商業地域は、上記の中心市街地に次ぐ拠点として位置づけ、鉄道交通の玄関口として、またJA長野厚生連北信総合病院の拠点性を活かし、商業軸の活性化とあわせた交流拠点としての整備を図る。

【山ノ内都市計画区域】

夜間瀬川沿岸域を中心とした温泉街地区の商業系用途地域は、温泉観光地として育まれてきた本区域の拠点として位置づけ、適正な土地利用を誘導する。

特に都市拠点に位置付けた湯田中駅周辺においては、近隣都市を含めた周辺地域における日常的な利便性を有する商業地であるとともに、観光客が訪れる商業地として、拠点の特性に応じた商業業務機能の集積を図る。

【飯山都市計画区域】

3・4・4号中央通り線沿道に集積されてきた上町、本町、仲町等の旧来からの商業集積地及び3・5・1号上南線に沿って飯山駅まで連担する商業地は、今後とも本区域における中心的な商業地として位置づけ、商業系用途地域として総合的な商業機能の維持改善を図る。

3・5・10号中央橋線沿道（福寿町～愛宕町）における商業施設の立地箇所は、サービス関連業種等身近な商業機能を担う地区として位置づけ、近隣商業地域を基本に商業機能の維持を図る。

3・6・3号飯山新井線（愛宕町）地区は、隣接する神明町とともに、仏壇店、寺の連なる歴史的地区として位置づけ、近隣商業地域として歴史性を活かした商店街づくりを行う。

また、都市拠点に位置付けた北陸新幹線飯山駅周辺地区は、近隣都市を含めた周辺地域における日常的な利便性を有する商業地であるとともに、観光客が訪れる商業地として、拠点の特性に応じた商業業務機能の集積を図る。

【野沢温泉都市計画区域】

野沢温泉街周辺の商業集積地は、「スキーと温泉」を柱とする観光地である野沢温泉村の最も中心的な商業機能及び交流機能を担う拠点として位置づけ、活気やにぎわいなど都市としての魅力を高め、魅力的な市街地形成を図る。

b. 工業流通系ゾーン

工業流通系ゾーンは、主に用途地域の縁辺部に配置する。

【中野都市計画区域】

新井工業団地及び高丘工業団地、草間山周辺の工業集積地は、都市基盤施設の維持・充実を図りながら、良好な生産環境を有する工業地としての成熟化・高度化を図る。

【飯山都市計画区域】

木島工業団地は、飯山市の基幹産業を担う地区として位置づけて工業専用地域とし、生産環境の向上を図る。

c. 住宅系ゾーン

商業業務系ゾーンの周辺地域は、良好な居住環境の維持、形成を図る。また、立地適正化計画制度の活用等により、災害危険性や生活利便性等を考慮した適切な区域に居住の誘導を図る。

既成市街地に隣接し、まとまった規模の開発が見込まれ、人口増加が想定される地区に関しては、農地や自然環境への影響について関係機関等と調整を図ったうえで、用途地域の指定や地区計画の導入等により、良好な市街地の形成を促進する。

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

【中野都市計画区域】

中心市街地の住宅地区は、商店街の魅力づくりの推進にあわせて、利便性を活かした都市型住宅地として定住促進を図り、戸建住宅や中高層の集合住宅を主体とする住宅地の形成を図る。

さらに都市型住宅地の周辺部に広がる住宅地区は、戸建住宅と低中層の集合住宅とが調和して立地する環境良好な専用型住宅地の形成を図る。

【山ノ内都市計画区域】

建物の過密化や土地利用の混在の緩和・解消に努めるとともに、計画的な都市基盤の整備や緑の保全、緑化の推進を図る。

【飯山都市計画区域】

北陸新幹線飯山駅周辺においては既存の住宅地域が存在するため、良好な居住環境の保全を図りながら、生活利便性を活かした居住誘導を図る。

市街地西部丘陵地における自然に恵まれた戸建住宅地区は住居専用系用途地域とし、良好な居住環境の維持を図る。

木島地区における既存住宅地は住居系用途地域とし、良好な集落地環境の維持を図る。

区域南部の北畑地区については、無秩序な市街化の未然防止と北陸新幹線の整備効果を受けた「定住促進型」の土地利用を誘導するため、住居系用途地域への変更などを視野に入れ、居住環境の保全を検討する。

【野沢温泉都市計画区域】

商業地の外側に広がる住宅地及び主要地方道飯山野沢温泉線沿道に広がる住宅地区は、戸建住宅と低中層の集合住宅とが調和して立地する自然豊かな住宅地として、居住環境の向上を図る。

その整備にあたっては建物の過密化や土地利用の混在の緩和・解消に努めるとともに、計画的な都市基盤の整備や緑の保全、緑化の推進を図る。

② 市街地の土地利用の方針

a. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

当面は現行の用途地域を前提にした土地利用を図るが、関係機関と調整を図りつつ将来的には建物用途の混在する地区の用途転換、用途純化又は用途の複合化を図る。

また、社会情勢の変化に柔軟に対応するため土地利用の現況を検証し、必要に応じて職住近接などの適正な用途の複合化を検討する。

【中野都市計画区域】

既成市街地や幹線道路の沿道地区においては、多様な都市活動が複合的に機能する立地特性にあることから、建築物の高度利用を誘導しつつ、複合的な土地利用の実現を図る。

【山ノ内都市計画区域】

人口減少や社会情勢の変化から、新たな住宅地の確保の必要性に見直しを要する場合には、用途地域の無指定への転換を含めて検討する。

【飯山都市計画区域】

北畑地区においては、定住人口の受け皿となる住宅供給の計画的誘導を図る住宅系用途地域への転換を検討する。

【野沢温泉都市計画区域】

現在の土地利用、建物立地に基づき土地利用計画を定め、計画的なむらづくりの推進を図る。

用途地域未指定の都市計画区域における地域拠点においては、主に村内の公共施設や商業サービス等の日常利便機能の更新と立地を誘導する。

b. 居住環境の改善又は維持に関する方針

本圏域の木造建築物や狭小宅地が多い地区では、防災上及び良好な居住環境の形成上問題があるため、地区計画等の適用に向けて検討を進める。

【飯山都市計画区域】

冬期間の屋根雪対策として、飯山市克雪タウン計画を参考に敷地内に堆雪スペースを確保することにより、ゆとりある生活空間の向上を図る。

【野沢温泉都市計画区域】

既存の住宅地は、生活環境施設の整備を推進するとともに、敷地内の緑地を積極的に保全し活用することにより魅力のある住宅地の形成に努める。

快適な居住環境の形成を図るため、地区内の生活道路、衛生的な下水道等の生活環境施設の維持を推進する。

c. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本圏域では、良好な都市環境の創出、または維持・増進を図るため、自然環境や歴史、文化資産に調和した都市内緑地の形成を進めるとともに、風致地区に指定している志賀高原の自然環境の保全を図る。

特に景観については、県又は市町の景観計画に基づき、美しい市街地等の景観を形成し、住む