

東御市立地適正化計画

(素 案)

東御市

目 次

第1章 立地適正化計画の策定にあたって	1
1 立地適正化計画とは	1
2 立地適正化計画の目的と役割	2
3 計画の位置づけ	3
4 目標年度	3
第2章 東御市の現状と課題	4
1 分野別の主要課題	4
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	5
1 まちづくりの目標	5
2 まちづくりの方針	7
第4章 誘導施設の設定	11
1 誘導施設とは	11
2 誘導施設の候補と住民意向	12
3 誘導施設の配置と誘導方針	17
4 誘導施設の設定	19
第5章 都市機能誘導区域の設定	20
1 都市機能誘導区域の設定方針	20
2 都市機能誘導区域設定の考え方	21
第6章 居住誘導区域の設定	26
1 居住誘導区域とは	26
2 居住誘導区域設定の考え方	27
3 居住誘導区域の設定	34
第7章 各地区における防災指針	35
1 防災指針とは	35
2 災害リスクの分析	36
3 防災・減災の各地区における取組方針	47

第8章 誘導施策について.....	51
1 都市機能誘導施策.....	51
2 居住誘導施策.....	53
第9章 計画の目標と進行管理.....	55
1 計画の評価指標.....	55
2 計画の進行管理.....	58
第10章 届出制度.....	59
1 届出制度について.....	59

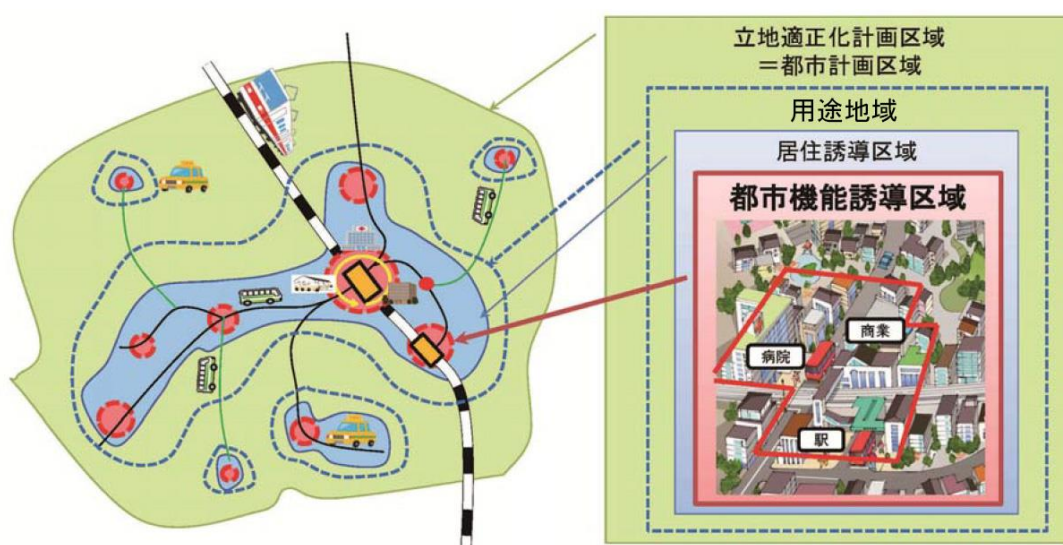
第1章 立地適正化計画の策定にあたって

1 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に基づき都市計画区域内を対象として、居住及び都市機能の立地の適正化を図るために市町村が定める計画で、おおむね下表の事項を記載することとされています。居住誘導区域への居住を促進することで、一定の人口密度を確保し、生活に必要な医療・福祉・商業・公共などの都市機能を維持することで、効率的でコンパクトなまちづくりが可能になります。本市においても、人口減少や少子高齢化の加速など社会環境の変化を踏まえ、将来を見据えた持続可能で魅力的なまちを実現するため、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画の記載事項

項 目		内 容
1	立地適正化計画の区域	立地適正化計画の対象区域を定めます。
2	立地の適正化に関する基本的な方針	立地適正化計画で目指すまちづくりの目標・方針を定めます。
3	誘導施設	都市機能誘導区域内において立地を誘導・維持すべき都市機能増進施設を設定します。
4	都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能増進施設を都市の拠点に誘導・維持することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域を設定します。
5	居住誘導区域	医療・福祉・商業等の生活サービス機能を持続的に確保できるように、居住を促進し、一定エリアの人口密度の維持を図る区域を設定します。
6	防災指針	都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の防災・減災対策を定めます。
7	誘導施策	都市機能や居住の誘導・維持を図るために必要な施策を定めます。
8	目標値	施策等の達成状況を評価・分析するための目標値を定めます。



立地適正化計画制度のイメージ

2 立地適正化計画の目的と役割

(1) 立地適正化計画の目的

本計画は、人口減少や少子高齢化の進行により、社会保障費の増加や、税収が減少することで市の財政状況の悪化や都市の活力低下、生活サービスの維持が課題となる中で、市民が将来にわたって安心して暮らし続けられる持続可能な都市構造を実現することを目的としています。今後、医療・福祉・商業などの生活サービスの需要や分布が変化し、公共施設やライフライン、交通インフラの維持管理にも効率化や削減が求められることが想定されます。このような状況の中では、一定の人口密度を維持しながら、生活に必要な都市機能を適切な場所に維持することで、日常生活に必要な機能へのアクセス性を確保していくことが重要です。

本計画では、都市機能や居住を誘導する区域の形成に加え、5つの地域から成る市全体を一体的に捉え、それぞれの地域が持つ特性や資源を生かしながら、相互に支え合うまちづくりを進めます。これらの取組を通じて、誘導区域と各地域、さらには近隣自治体も含めて機能を補完し合い、誰もが安心して暮らし続けられる持続可能なまちの形成を目指します。

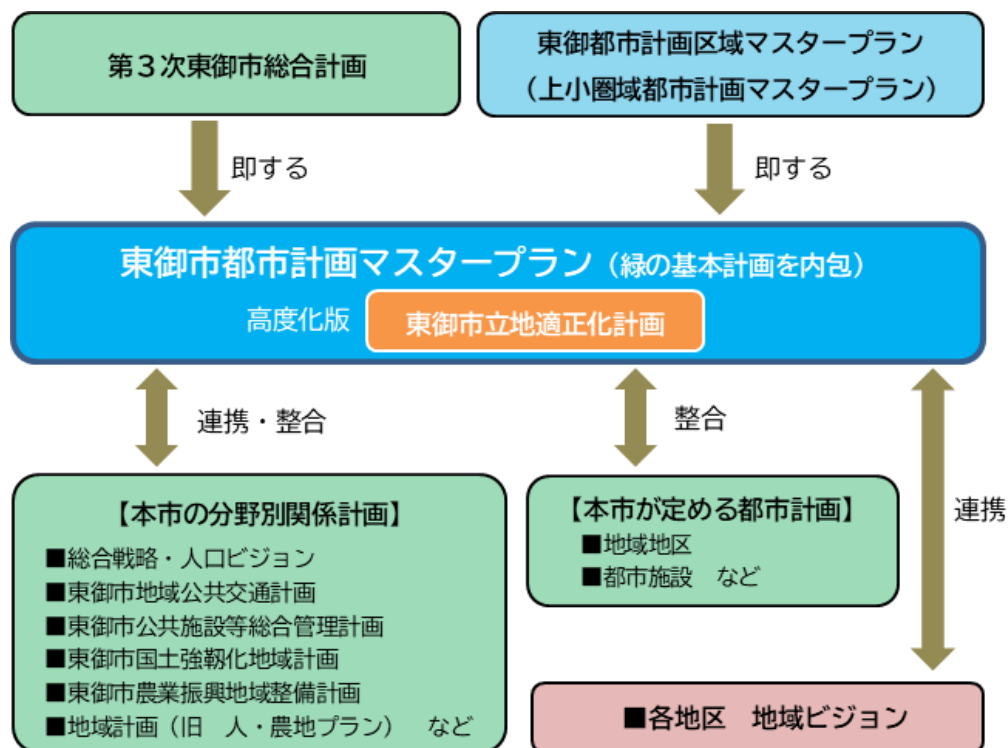
なお、本計画は全ての人口や都市機能を一律に集約するものではありません。各地域での暮らしを大切にしながら、数十年という長い時間をかけて、効率的で暮らしやすい都市構造へと緩やかに移行していくことを目指すものです。

(2) 立地適正化計画の役割

- 居住誘導区域
居住を誘導すべき区域を定め、一定の人口密度を維持することで、効率的な都市構造の形成を目指します。
- 都市機能誘導区域
医療、福祉、商業など、生活に必要な都市機能を計画的に誘導・維持することで、生活利便性を維持します。
- コンパクトシティの推進
無秩序な市街地の拡散を抑制し、公共交通との連携を図りながら、生活機能が集積するコンパクトなまちづくりを進めます。
- 防災・減災の促進
災害リスクを考慮し、安全な立地を基本とした土地利用を推進し、防災性の高い都市構造への転換を図ります。
- 持続可能な都市経営
人口・財政・インフラの将来見通しを踏まえ、効率的な公共施設の維持管理や縮減、集約化や複合化を検討し、地域経済の活性化を進めることで、持続可能な都市経営を実現します。

3 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である第3次東御市総合計画や、長野県が定める東御都市計画区域マスタープラン（上小圏域都市計画マスタープラン）に即して、本市が進める様々な施策・事業のうち、主に都市計画の分野に関する取組を定めるものです。



計画の位置づけ

4 目標年度

本計画は、「令和8年度（2026年度）」を基準年度として、目標年度を20年後の「令和28年度（2046年度）」とします。なお、都市再生特別措置法の規定により、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況や目標の達成状況について調査・分析・評価を行い、人口動態や都市機能の立地状況、効果等を確認しながら、必要に応じて見直しを検討します。



第2章 東御市の現状と課題

1 分野別の主要課題

分野	課題
1. 人口	・人口減少・少子高齢化が更に進行するものと推計されており、生産年齢人口の減少に伴う税収減も想定される中、いかに効率的な都市を構築していくか。 ・地区別の人口格差が顕在化しており、特に児童数で大きな差が出てきている中で、それぞれの地区でいかにコミュニティを維持していくか。
2. 土地利用	・用途地域外において、農地転用・宅地化が進行しており、ライフライン維持など行政コストの拡大や営農環境への悪影響に対応が必要。 ・増加している空き家の利活用 ・用途地域の見直し
3. 道路・交通	・歩行者や自転車が安全に通行できる環境づくり ・長期間未整備な都市計画道路の見直し ・公共交通の維持及び利用促進
4. 公園・緑地	・子どもの身近な遊び場の不足 ・利用が低い公園の見直し、利活用の検討
5. 景観	・眺望景観の保全や幹線道路沿道における景観形成
6. 安全・安心	・災害に強いインフラ整備 ・市民の防災意識の高揚 ・地区ごとに異なる災害リスクに対する、避難場所・避難路等の検討
7. 都市構造評価	・周辺自治体との比較を踏まえ、本市の弱みとなる部分（高度医療への対応や、商業機能の不足など）は都市間連携による機能補完が必要
8. 生活利便施設	・既存施設の維持を図るため、いかに一定の人口密度を保持し、民間施設の撤退をいかに抑制していくか。

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1 まちづくりの目標

本計画は、第3次東御市総合計画及び第2次東御市都市計画マスタープランに掲げる理念・将来像等を基本とし、これを立地適正化の観点から具体化するものとして位置づけます。

【将来像】 人と自然にやさしい 豊かな暮らしを実感できるまち とうみ

そのうえで、まちづくりの目標については、立地適正化の視点を加味して次のとおり設定し、拠点連携型都市構造の実現を目指します。

(1) コンパクトで持続可能なまちづくり

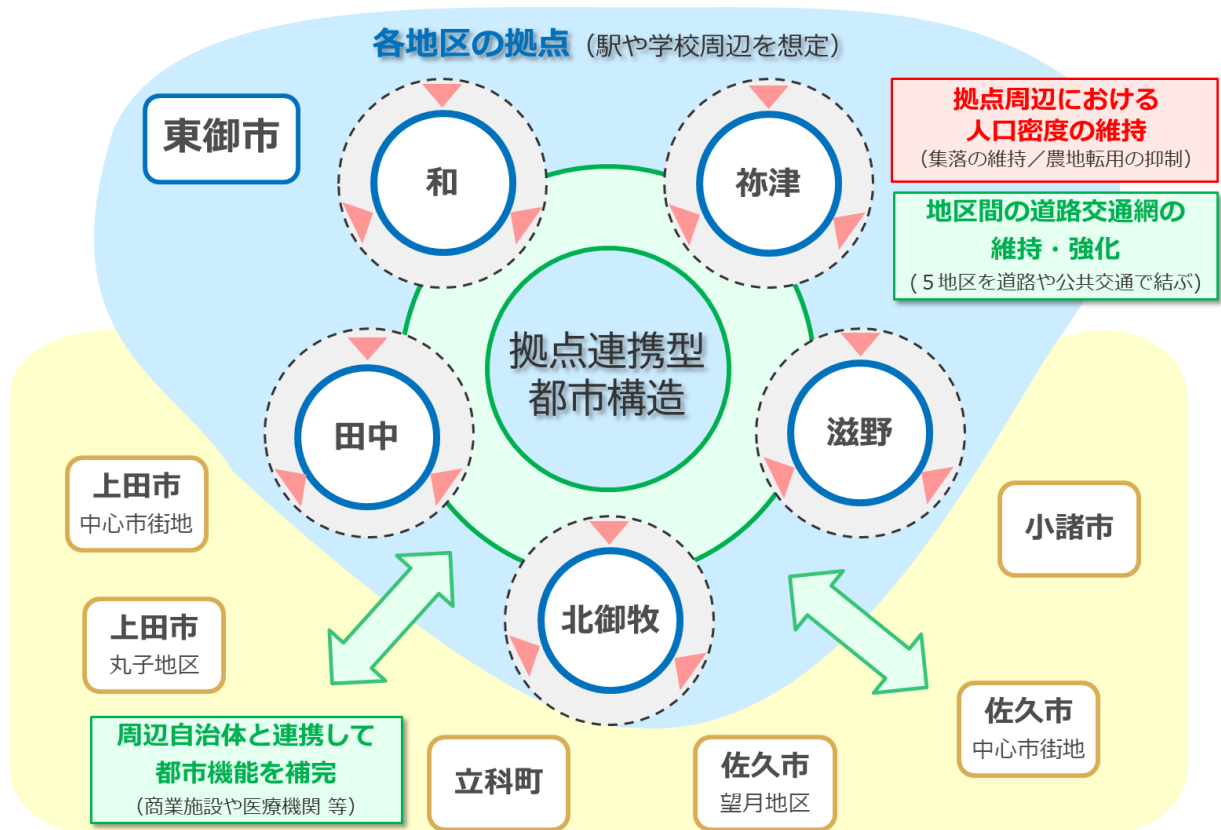
- ・居住および都市機能を適切に誘導し、持続可能で利便性の高い都市構造を形成します。
- ・「田中」「滋野」「柰津」「和」「北御牧」の各地区に拠点を設定し、生活サービスを維持・確保します。
- ・各地域において持続可能なコミュニティの形成を図ります。
- ・各地域の歴史・文化・産業・観光資源等を活かし、魅力ある地域づくりを進めます。
- ・農地や緑地などの環境資源を保全・活用し、自然にやさしいまちづくりを進めます。

(2) 効果的に地域をつなぐまちづくり

- ・拠点間を道路網や公共交通で結び、移動の利便性を維持・向上させることで、都市全体の一体性を高めます。
- ・商業や医療などの都市機能については、周辺自治体と連携しながら広域的な視点での道路網整備等によりアクセス性の向上を図り、機能の分担と補完を図ります。
- ・各地区拠点の交流を促進することで、市全体としての調和ある発展を目指します。

(3) 災害に強い安全・安心のまちづくり

- ・災害リスクに配慮した居住誘導・都市機能誘導を行い、安全性の高い市街地形成を図ります。
- ・関係機関や住民と連携して、継続的な防災・減災対策に取り組めます。



東御市における拠点連携型都市構造図

■ゾーンの配置方針

ゾーン	配置方針
市街地ゾーン	現行の用途地域及びその周辺の一部を「市街地ゾーン」として位置づけます。 市街地ゾーンでは、住宅市街地や商業地、工業地が集積されており、今後とも効率的な土地利用を推進します。 また、既存の用途地域の外周部において、虫食的に宅地化が進行している場所が見られることから、適正な規制誘導方策を検討します。 和地区の上田市境では国道18号上田バイパス事業が実施されていることから供用後の整備効果を活かし、地域の活性化に資する土地利用の推進を目指します。 【含まれる拠点】 ●中心拠点 ●複合拠点 ●交流拠点（海野宿、東御中央公園） ●産業・業務拠点（羽毛田工業団地、大石沢工業団地） ●地域拠点（滋野地区）
田園集落ゾーン	用途地域の外周部等で、農地及び集落地が広がる一帯を「田園集落ゾーン」として位置づけます。 田園集落ゾーンに広く分布する優良農地は、本市の食文化を支える重要な生産基盤となっているほか、環境共生や防災、景観など多面的な機能を有しており、今後とも適正な維持・活用を図ります。 また、集落地においては、良好な生活環境の維持・向上を図ります。 【含まれる拠点】 ●交流拠点（芸術むら公園、御堂地区、道の駅雷電くるみの里） ●産業・業務拠点（上川原工業団地、羽毛山工業団地） ●地域拠点（祢津地区、和地区、北御牧地区）
森林ゾーン	北部の上信越高原国立公園を含むまとまりある森林や千曲川左岸段丘崖の森林部を「森林ゾーン」として位置づけます。 広大な森林は水源かん養や災害防止等の公益的な機能を有するとともに、市民の生活にやすらぎを与えてくれる市民共有の財産となっています。また、湯ノ丸山や御牧ヶ原台地などの優れた景観を有していることから、将来にわたって自然環境の保全・活用を図ります。 【含まれる拠点】 ●交流拠点（湯の丸高原）

■拠点の配置方針

拠 点	配置方針
中心拠点	市役所、中央公民館、東御清翔高校、しなの鉄道田中駅など、基幹的な施設や各種商店などが集積する一帯を「中心拠点」と位置付けます。 今後とも、本市の顔として、魅力ある都市空間の形成を図ることで活力・賑わいの創出に努めます。
複合拠点	インター流通団地を「複合拠点」と位置付けます。流通業務系事業所の他、商業施設や福祉施設が立地しており、市民生活において重要な拠点となっています。今後とも機能の維持や利便性向上を図ります。
交流拠点	海野宿、湯の丸高原、芸術むら公園、東御中央公園、御堂地区、道の駅雷電くるみの里を「交流拠点」と位置付けます。 交流拠点は、市民はもとより市外からも多くの方が訪れることが見込まれています。今後とも、多くの交流が生まれる観光や憩いの場として、更なる魅力づくりに努めます。 また、祢津横堰地区における宿泊交流拠点の整備については、地域資源を活かした市内外の方が交流できる観光の拠点となる施設を目指します。
産業・業務拠点	羽毛田工業団地、大石沢工業団地、上川原工業団地、羽毛山工業団地を「産業・業務拠点」と位置づけます。 多くの流通・業務系事業所や工場が立地しており、本市の経済活動を支える活力の源となっています。今後とも企業の立地需要に対応していくために、周辺部を含め基盤整備や操業環境の維持に努めます。
地域拠点	滋野地区、和地区、祢津地区、北御牧地区の小学校や公民館の周辺を「地域拠点」と位置付けます。集落地においては、将来においてもコミュニティの維持を図るため、生活利便機能の維持を図ります。

■軸の配置方針

軸	配置方針
広域軸	首都圏及び北陸地方を結ぶ上信越自動車道及び、国道 18 号、しなの鉄道を「広域軸」として位置づけ、広域連携機能の強化を図ります。 また、高規格道路の上信自動車道と高規格道路構想路線上田諏訪連絡道路の早期実現を促進します。
基幹軸	中心拠点と東部湯の丸インターチェンジを結ぶ県道丸子東部インター線（（都）常田東町線）沿道やその周辺部を「基幹軸」と位置付けます。東御中央公園や文化会館、東部中学校、東御市民病院など基幹的な施設が立地しており、今後ともこれら機能の維持に努めるとともに、更なる魅力向上を図ります。
連携軸	市内の各拠点や各地域間を結ぶ主要な県道等を「連携軸」として位置づけ、地域間連携に向けた道路網の構築を図ります。 また、構想路線である祢津湯の丸バイパスの早期実現を促進します。

(2) 立地適正化の基本的な方向性

① 基本的な考え方

将来都市構造の考え方を踏まえ、立地適正化においては、市街地ゾーンを居住・都市機能誘導の主な対象として位置づけ、中心拠点を核に複合拠点や地域拠点等を道路網整備や公共交通の利便性向上を通して、相互に結びつけながら、拠点連携型の都市構造を目指します。なお、計画の運用にあたっては、制度の周知や認知度の向上に努めるとともに、計画の目的や意義を市民や関係者と共有し、地域の課題や将来の暮らしに関する共通認識の形成に取り組みます。

② 居住誘導の方針

居住の誘導にあたっては、次の方針のもと、利便性と安全性を両立した居住環境の形成を進めます。

- 市街地ゾーン内に居住を誘導し、生活サービス機能へのアクセス性が高い地域で一定の人口密度の確保を図ります。
- 公共交通の充実などを通じて多世代が安心して暮らせる居住環境を形成します。
- 田園集落ゾーン・森林ゾーンでは、無秩序な宅地化を抑制し、既存集落地における居住機能の維持と持続可能な地域コミュニティの形成を図ります。
- 災害リスクの高い区域は誘導の対象外とし、安全性を十分に考慮した居住地の形成を進めます。
- 5地域それぞれの特性を踏まえ、地域資源を活かした暮らしやすい生活環境を確保し、誰もが安心して暮らし続けられる地域づくりを進めます。

③ 都市機能誘導の方針

都市機能の誘導にあたっては、市民生活を支える施設の適正配置と拠点間の連携を重視し、次の方針のもとで進めます。

- 中心拠点到行政・医療・商業・子育てなど、中核的な都市機能を集積し、生活利便性の向上を図るとともに、快適で魅力ある都市空間を形成します。
- 地域拠点では、小学校、公民館などの「つどう・まなぶ」場や、スーパーなど日常生活に必要な機能を維持・確保し、身近な生活圏を形成します。

第4章 誘導施設の設定

1 誘導施設とは

「都市機能増進施設」（以下、「誘導施設」という。）は、まちなかなどで都市機能を高めるために、誘導・維持すべき主要な都市機能施設を位置づけるものです。都市再生特別措置法では、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と定義されています。

誘導施設として設定することが想定される施設は、概ね以下のとおりです。

誘導施設として設定することが想定される施設

機能	中心拠点	地域拠点
行政機能	中枢的な行政機能 例. 本庁舎	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター 等
子育て機能	市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ等
商業機能	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	総合的な医療サービスを受けることができる機能 例. 病院	日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：「立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）」（国土交通省）をもとに加工

2 誘導施設の候補と住民意向

(1) 誘導施設の候補となる都市機能施設

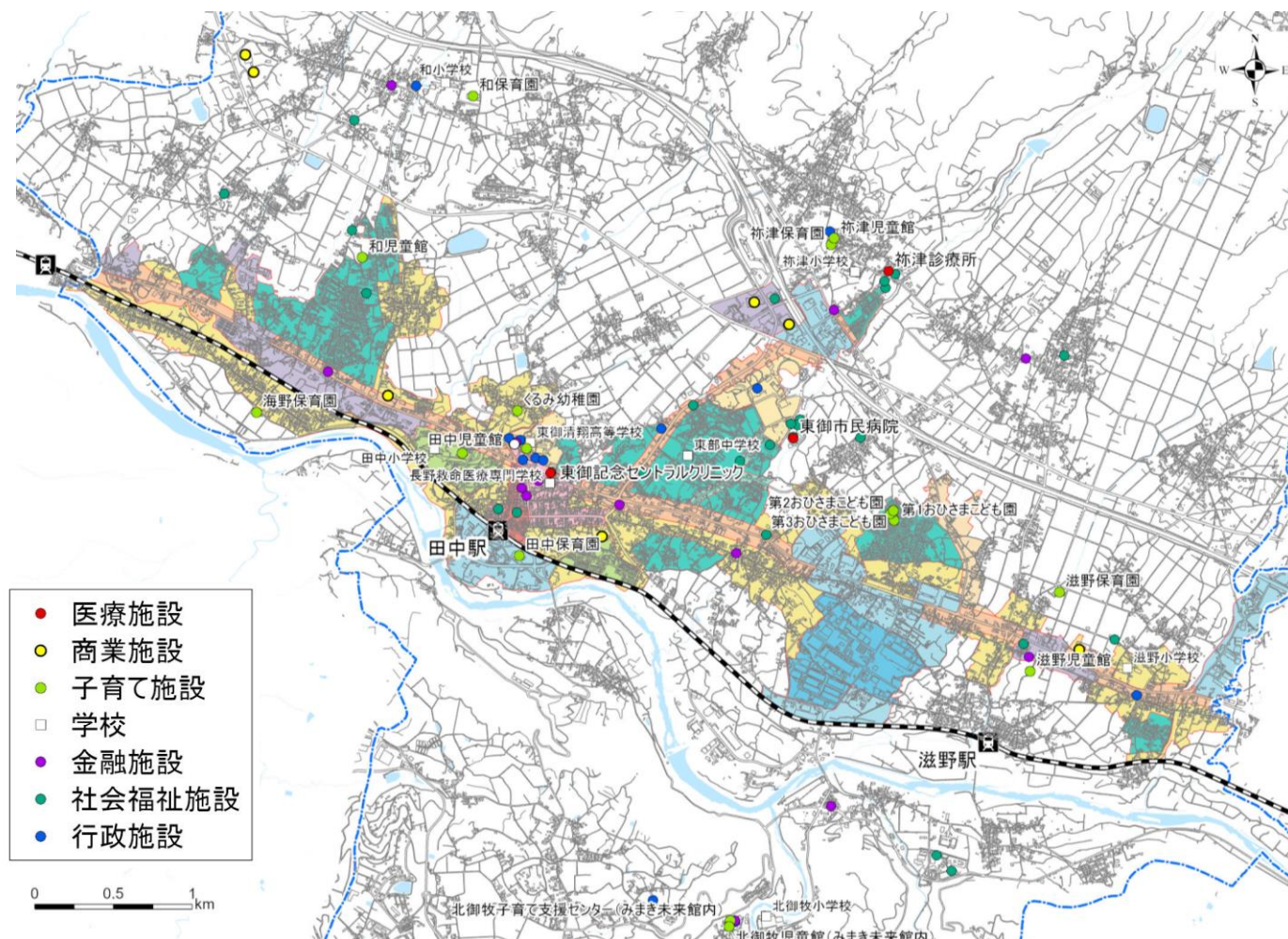
「立地適正化計画の手引き(国土交通省)」に示される都市機能ごとの施設例及び、市内の施設立地状況を踏まえ、誘導施設の候補を次のように整理しました。

都市機能別に必要とする役割と該当する都市機能施設一覧

都市機能	必要とする役割	都市機能施設
行政機能	● 中枢的な行政機能 ● 日常生活を営む上で必要となる公共施設	● 市役所 ● 旧庁舎・公民館
医療機能	● 総合的な医療サービスや日常的な診療を受けることができる機能	● 病院 ● 診療所
商業機能	● 日々の生活に必要な日用品、生鮮品等の買い回りができる機能	● スーパーマーケット ● ドラッグストア ● コンビニエンスストア
金融機能	● 決済や融資など有人窓口による金融サービスを提供する機能 ● 引出・預入ができる機能	● 銀行 ● 郵便局 ● 農業協同組合、信用金庫 ● コンビニエンスストア
社会福祉機能	● 福祉の拠点となる機能 ● 日常の介護や看護のサービスを受けることができる機能	● 社会福祉施設 (通所・訪問、小規模多機能施設) ※「保育所(保育園)」は子育て支援機能に位置づけ
子育て支援機能	● 子育て世代が必要な預かり等のサービスを受けることができる機能	● 子育て支援センター ● 保育園 ● 幼稚園(認定こども園) ● 児童館・児童クラブ
教育・文化機能	● 教育文化サービスの拠点となる機能 ● 地域の教育文化やレクリエーション活動を支える機能	● 小学校 ● 中学校 ● 高等学校 ● 専門学校 ● 図書館 ● 文化会館

(2) 都市機能施設の立地状況

本市の都市機能施設の立地状況は以下のとおりです。



都市機能施設の分布

資料

医療施設：地域医療情報システム（公益社団法人日本医師会）から一般病床を保有する医療施設を対象

商業施設：iタウンページ、全国スーパーマーケットマップから大店立地法該当施設を対象

子育て施設：東御市ホームページ、東御市公共施設等総合管理計画

学 校：東御市ホームページ、長野県ホームページ

金融施設：iタウンページより金融機関を対象

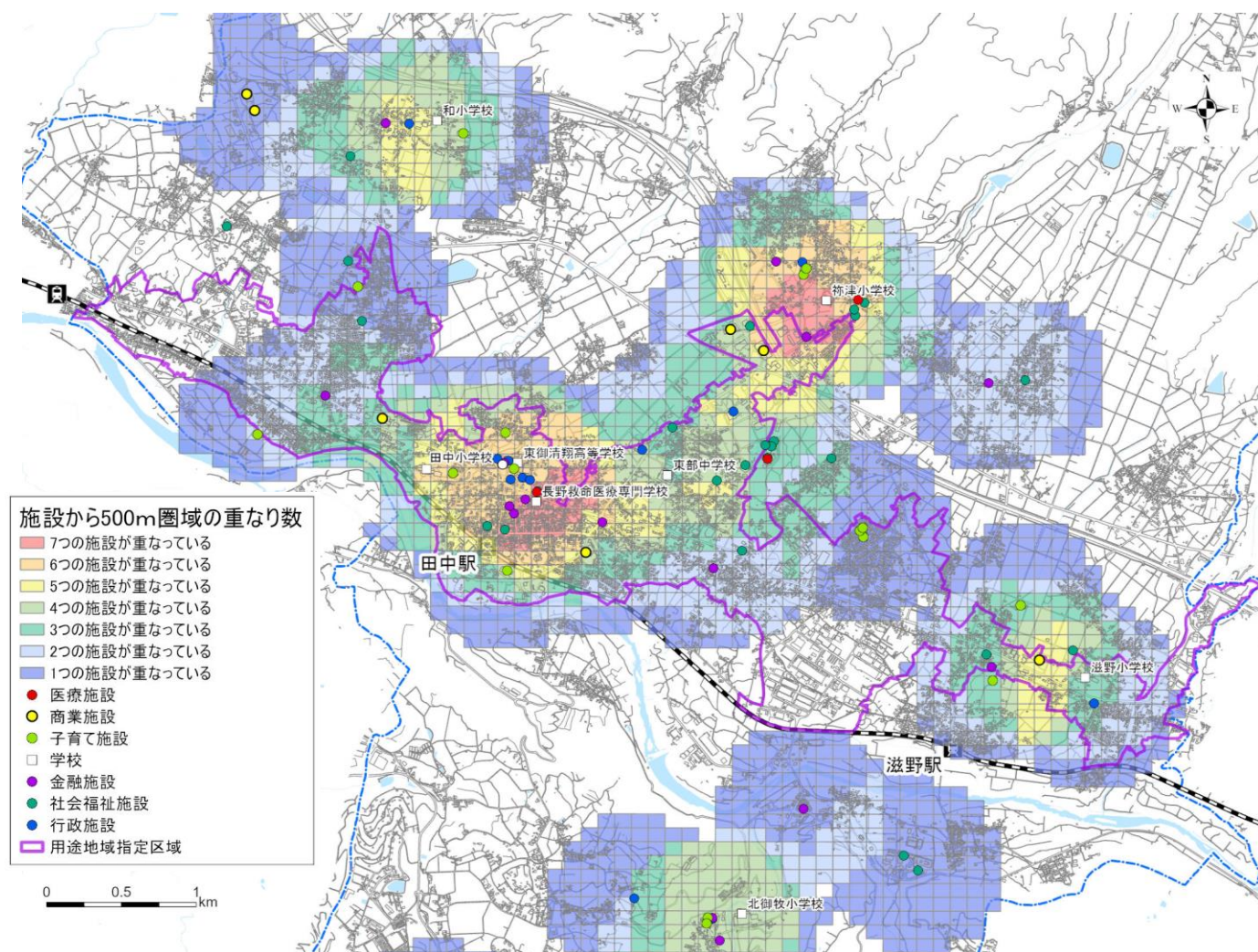
社会福祉施設：東御市ホームページ、厚生労働省介護サービス情報公開システムから通所、訪問、小規模多機能施設を対象

行政施設：東御市ホームページ

(3) 都市機能施設の集積

医療施設や子育て支援施設等の都市機能施設の分布を基に、各施設からそれぞれ500m圏域を重ねてみると、市役所周辺や祢津小学校周辺において施設が集積しています。

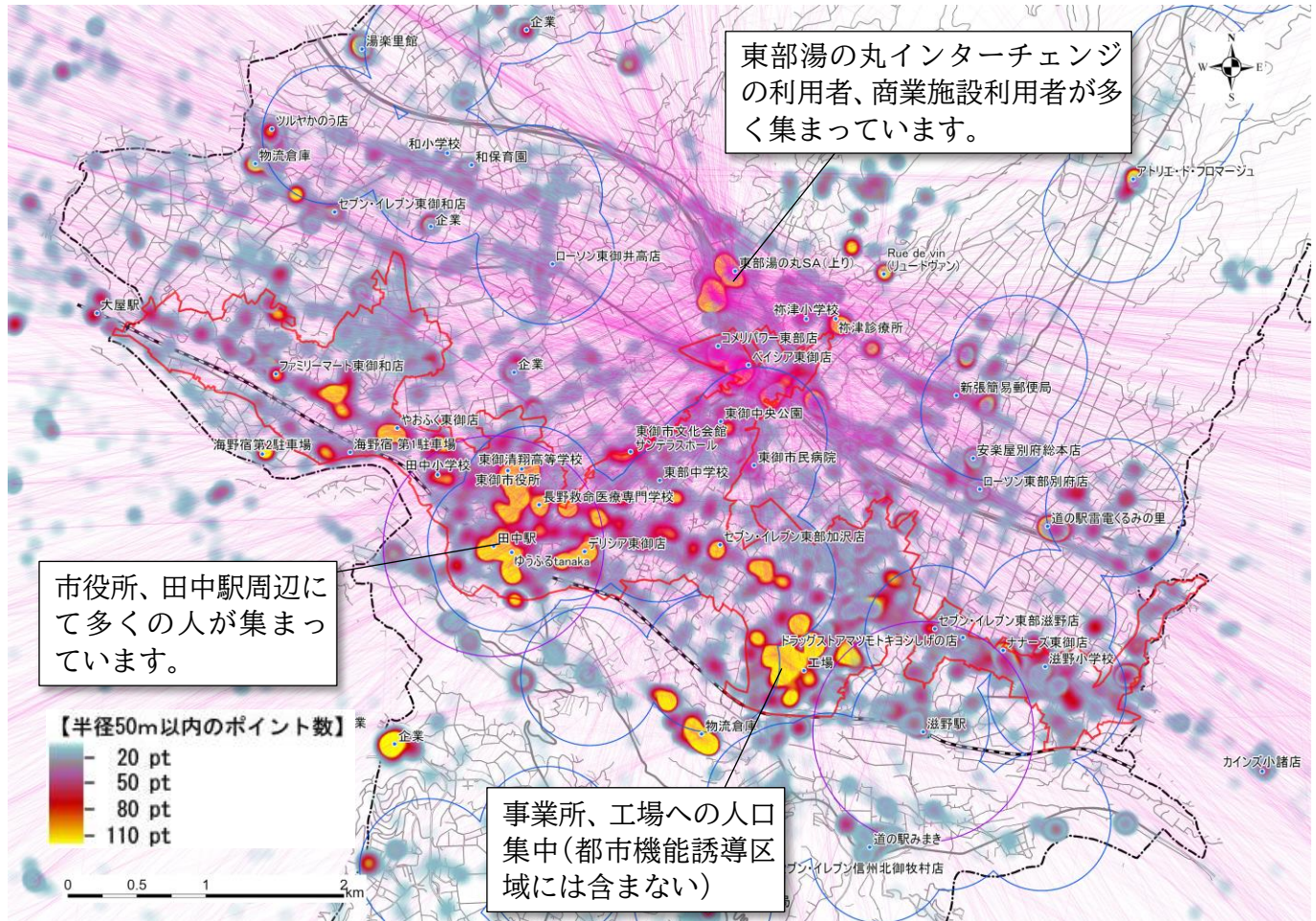
特に市役所周辺は用途地域内で田中駅にも近く、行政機能、医療施設、子育て支援施設など市民の多くが利用する施設が集積しています。



都市機能誘導施設の分布と集積

(4) 都市機能施設と人流の集積状況

人流データをもとに市民の人流及び人口の集積状況をみると、田中駅周辺や商業店舗、病院等の施設に多く人が集まっており、一定の需要があることが確認できます。

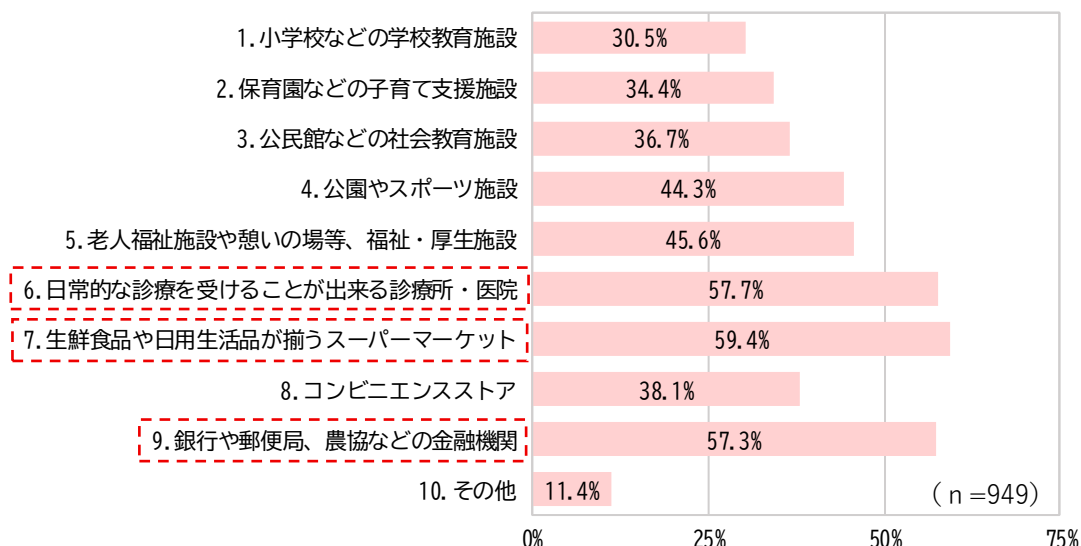


資料：ポイント型流動人口データ（Agoop）を再編して加工
都市機能誘導施設と人流及び人口集積

(5) 施設の立地に関する住民意向（アンケート結果）

①市役所から田中駅周辺における施設のあり方

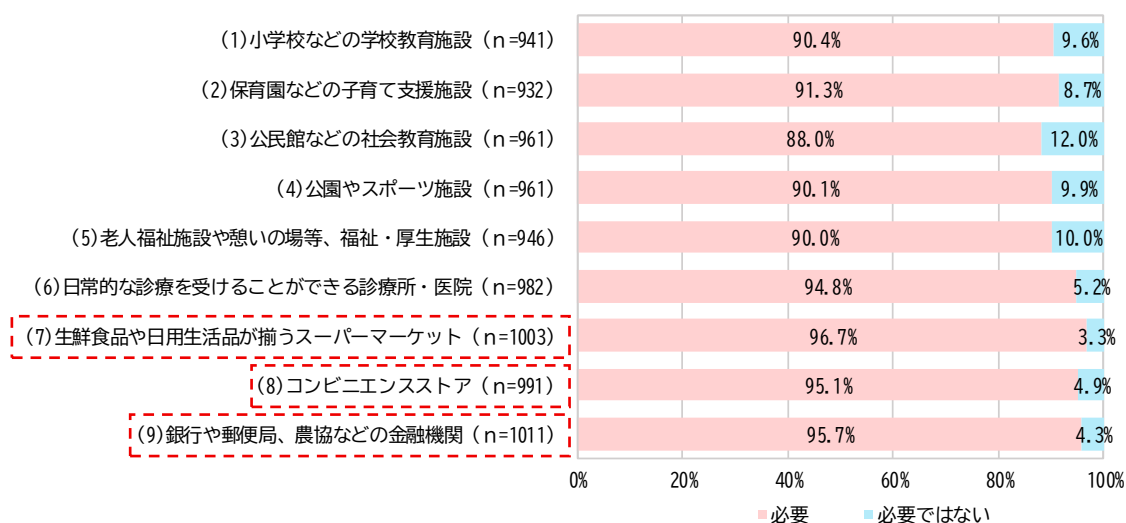
市役所から田中駅周辺で維持・充実すべき施設についてみると、「生鮮食品や日用生活品が揃うスーパーマーケット」（59.4%）の割合が最も高く、次いで「日常的な診療を受けることが出来る診療所・医院」（57.7%）、「銀行や郵便局、農協などの金融機関」（57.3%）の順となっており、市民生活を支える施設の維持・充実が求められています。



市役所から田中駅周辺で維持・充実すべき施設

②居住地区における施設のあり方

今後も住み続けるにあたって必要な施設は、「公民館などの社会教育施設」（88.0%）を除き、「必要」が90%を超えています。特に「必要」の割合が95%を超えているのは「生鮮食品や日用生活品が揃うスーパーマーケット」（96.7%）、「銀行や郵便局、農協などの金融機関」（95.7%）、「コンビニエンスストア」（95.1%）の3項目で、これらの施設の維持・充実が重要です。



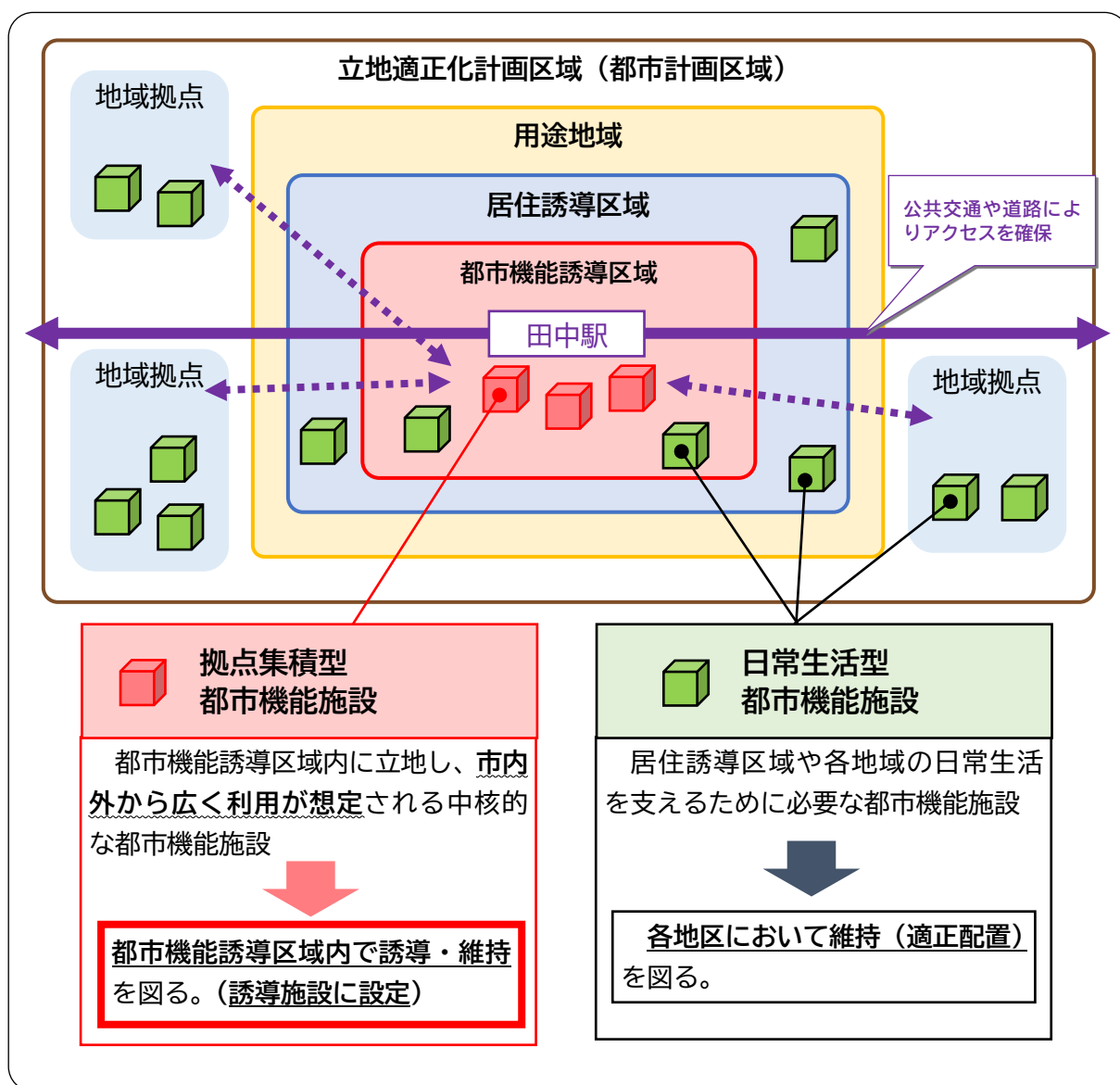
居住地区で維持・充実すべき施設

3 誘導施設の配置と誘導方針

誘導施設の検討にあたり、居住誘導区域(6章にて設定)や各地域の生活を支えるため、施設の役割や機能、規模等を考慮しながら、都市機能誘導区域(5章にて設定)にて維持・集積を図ることが望ましい施設と、各地域にて維持・誘導を図ることが望ましい施設を整理します。

下のイメージ図のように都市機能誘導区域では、市内外から広く利用が想定される施設や日常生活に必要な施設が集積し、本市を支える基盤を形成します。また、居住誘導区域(都市機能誘導区域外)や地域拠点では、それぞれ居住を支えるための施設が立地し、日常生活を支える都市構造を目指します。

(注) 都市機能誘導区域の外に立地している施設全てを誘導区域内へ集約するものではありません。



施設の配置区分と誘導方針

都市機能施設について、それぞれの特性や求められる役割、施設の立地状況、施設立地に対する住民意向等を踏まえ、施設の配置と誘導方針を以下のとおり設定します。

区域等名称	施設配置と誘導方針
■中心拠点 (都市機能誘導区域)	● 本市を支える中核的な施設の維持・集積と高度化を図る。 ● 鉄道・バスなど公共交通の結節点として、居住誘導区域との連携を促進。 ● 「交流とにぎわいの拠点」として都市的機能を誘導。
■居住誘導区域 (都市機能誘導区域外)	● 日常生活に必要なサービスや教育・福祉機能を確保・維持する。 ● 「生活利便性＋安全性＋快適性」を基本方針に、住環境の維持・再生を促進。
■地域拠点 (市独自区域)	● 日常生活に必要なサービスや教育・福祉機能を確保・維持する。 ● 人口減少・高齢化が進む中で、生活機能の維持と地域間の連携を促進。 ● 中心拠点との交通アクセス性を強化。 ● 地域運営組織や民間サービス(移動販売・サテライト支援等)との協働により、「住み慣れた地域で安心して暮らせる環境」を確保。 ⇒ 都市機能誘導区域外に立地している施設全てを誘導区域内に集約するものではありません。

4 誘導施設の設定

都市機能誘導施設について次のように設定します。

また、都市機能誘導区域の中で誘導・維持すべき施設（表中■の施設）については、都市再生特別措置法に基づく届出対象の誘導施設として位置づけて誘導・維持に努めます。

誘導施設の設定

都市機能	都市機能施設	居住誘導区域		地域拠点 居住誘導区域外
		都市機能 誘導区域	都市機能 誘導区域外	
行政機能	市役所	■	—	—
	公民館	●	●	●
医療機能	病院	■	—	—
	診療所	●	●	●
商業機能	スーパーマーケット	●	●	●
	ドラッグストア	●	●	●
	コンビニエンスストア	●	●	●
金融機能	銀行	■	●	—
	郵便局	■	●	●
	信用金庫	■	●	—
	農業協同組合	■	●	●
	コンビニエンスストア ATM	●	●	●
社会福祉機能	社会福祉施設(通所)	●	●	●
	総合福祉センター	■	—	—
子育て支援機能	子育て支援センター	■	●	●
	保育園	●	●	●
	幼稚園（認定こども園）	●	●	●
	児童館・児童クラブ	●	●	●
教育・文化機能	小学校	●	●	●
	中学校	●	●	●
	高等学校	■	—	●
	専門学校	■	—	—
	図書館	■	—	—
	文化会館	■	—	—

■：拠点集積型都市機能施設（届出対象施設）

●：日常生活型都市機能施設

第5章 都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、市役所、病院、銀行など市の中核的な施設を維持・誘導することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域です。

都市機能誘導区域の想定区域（立地適正化計画の手引きより）

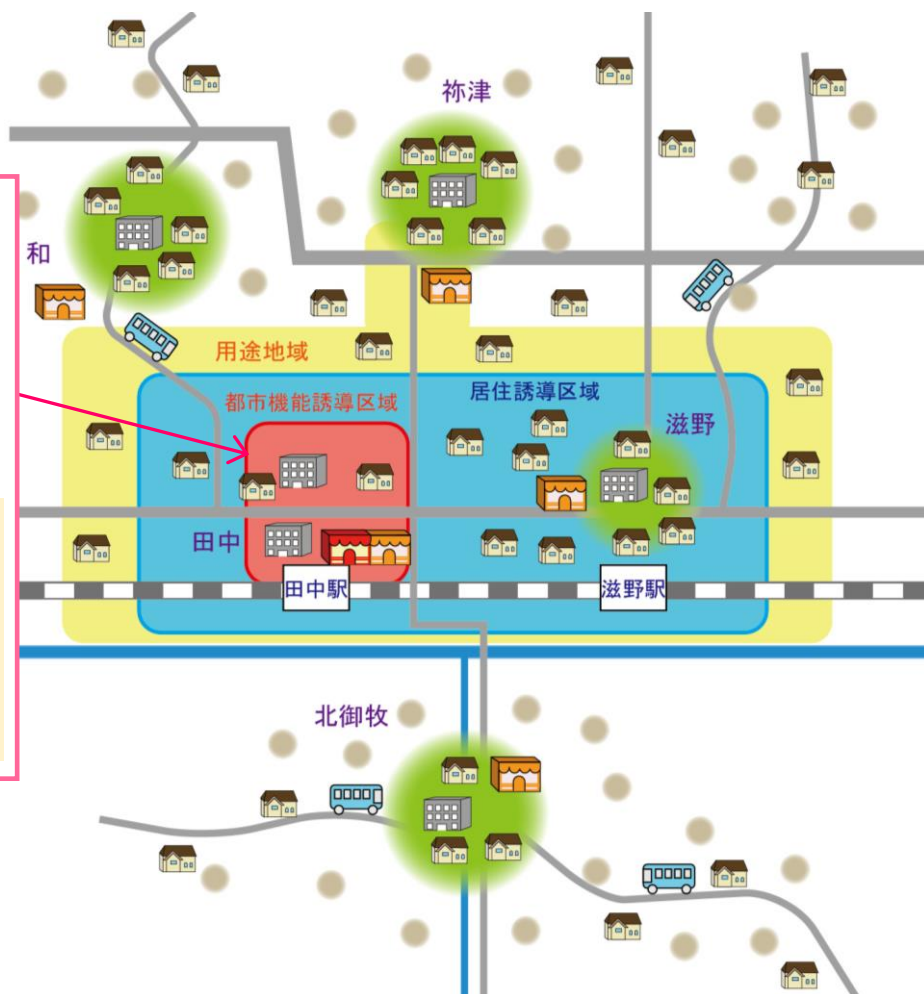
以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

<都市機能誘導区域>

市役所、病院、銀行など市の中核的な施設を維持・誘導することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域

全ての施設を田中駅周辺に集めるのではなく、各地域の生活に必要な施設はそれぞれ維持に努めます。

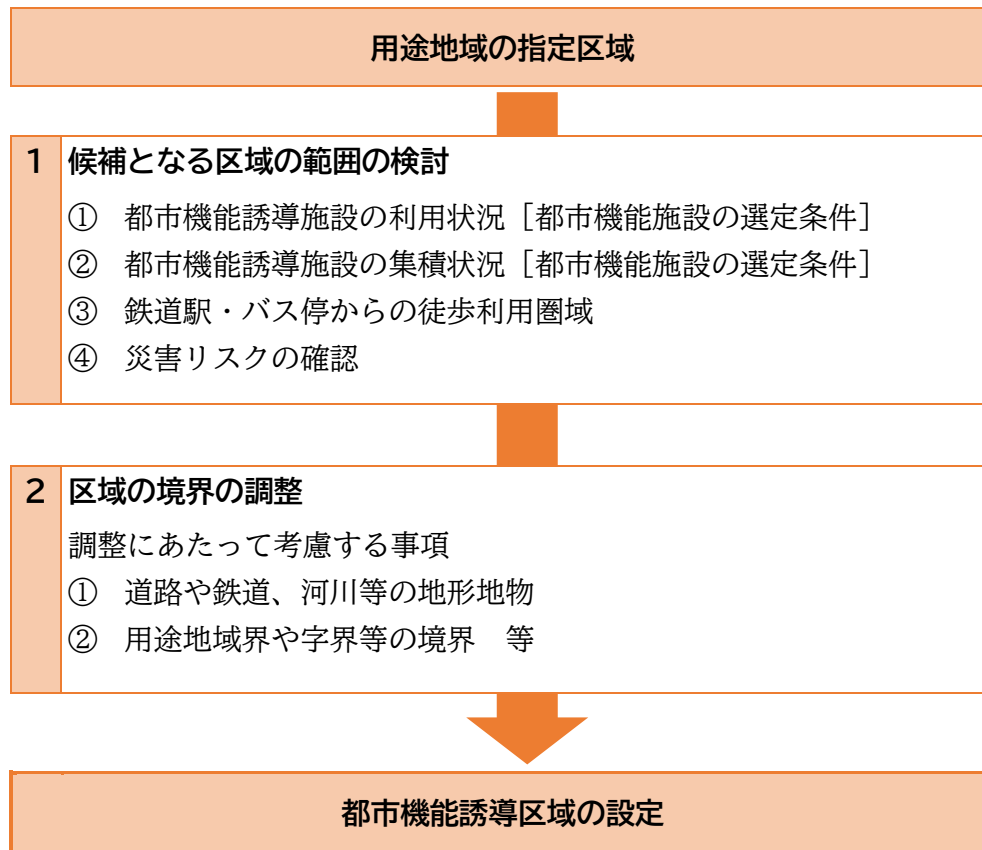


都市機能誘導区域のイメージ

2 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域の設定手順

都市機能誘導区域の設定については次の手順で検討します。



都市機能誘導区域の検討手順

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域の設定に当たっては、都市再生特別措置法及び「立地適正化計画の手引き(国土交通省)」に示される「望ましい区域像」に対する本市の考え方を整理し、用途地域内において具体的な区域を定めます。

都市機能誘導区域については、誘導施設等の開発行為等が区域内又は区域外のどちらで行われるかを明確に区分する必要があります。

よって、前章にて設定した都市機能誘導施設の立地や土地利用状況等を考慮し、道路や鉄道等の明確な地形地物又は都市計画(用途地域の区域)の境界をもとに都市機能誘導区域を設定します。

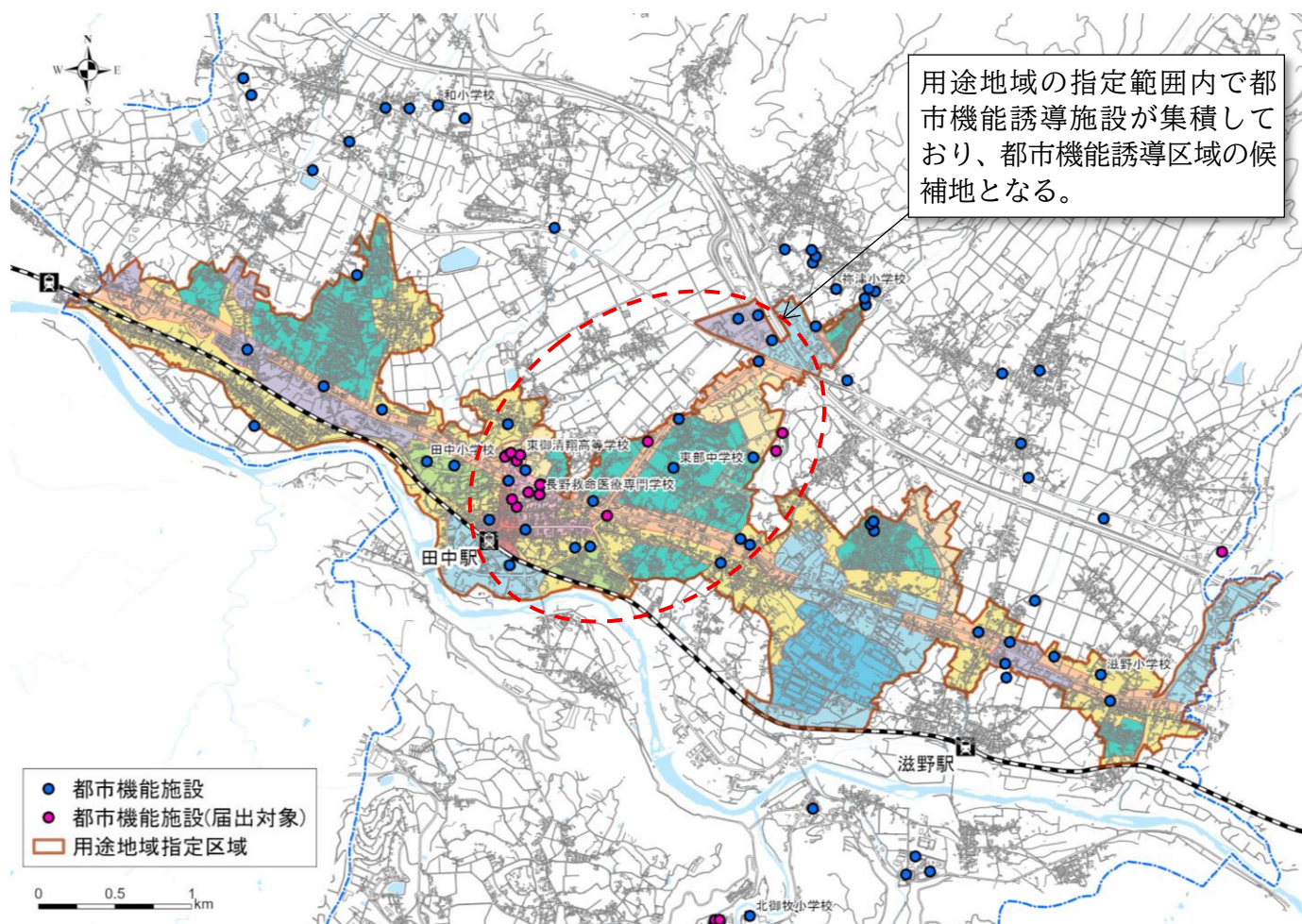
都市機能誘導区域の考え方

	望ましい区域像 (「立地適正化計画の手引き」より)	本市の考え方(設定方針)
1	中心となる駅や施設から徒歩などで容易に回遊することが可能な区域	■ 公共交通結節点となる「鉄道駅の徒歩圏(半径500m)」又は「バス停徒歩圏(半径200m)」の範囲※を基本とする。 ■ 都市機能施設及びその周辺地においての人流と市民の人口集積が高い範囲を基本とする。
2	災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域	■ 「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」は除外する。 ■ 計画規模降雨において3.0m以上の浸水想定箇所は除外する。 ※都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定する必要があるため、災害リスクについては「第6章 居住誘導区域の設定」において記載する。
都市機能の誘導に適さない区域 都市機能の誘導に適さない工業地域、工業専用地域については、誘導区域に含めないものとします。		

※[徒歩圏の定義] 鉄道駅：「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」を参考に、本市の傾斜地形を考慮して鉄道駅徒歩圏「半径500m」に設定
 バス停：国土交通省「都市機能立地支援事業」の対象要件を参考に、本市の傾斜地形を考慮してバス停徒歩圏「半径200m」に設定

(3) 都市機能誘導施設の分布

前章にて整理した都市機能誘導施設の分布をもとに、施設の集積する範囲、公共交通の利便性等を鑑み、都市機能誘導区域の範囲を選定します。

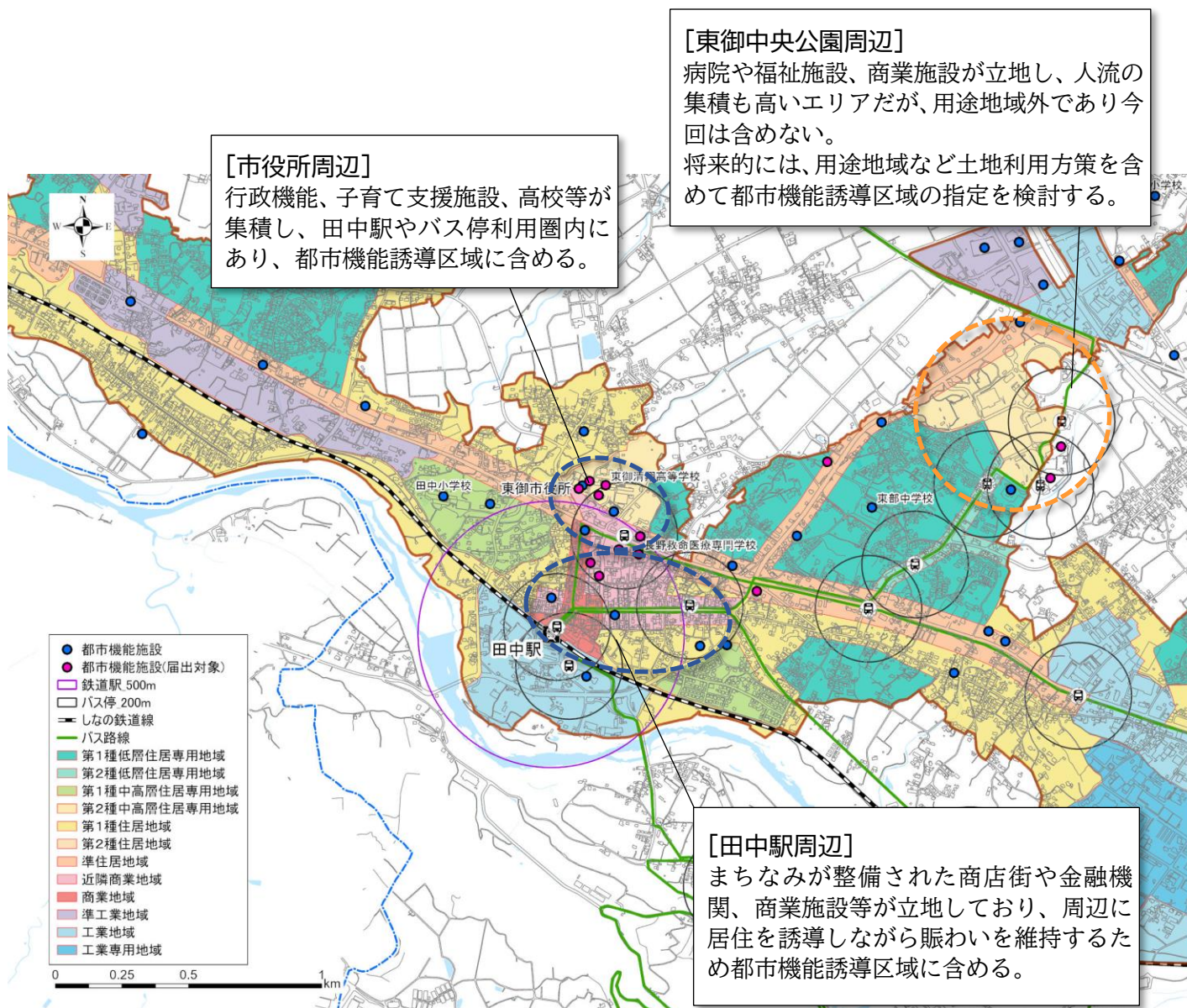


都市機能誘導施設の分布

(4) 都市機能誘導区域候補地の選定

先に整理した条件を重ねて都市機能誘導区域の候補地を選定します。

都市機能誘導区域は、主に商業や業務、近隣住民の生活を支える業務の利便性を高める地域である、商業地域及び近隣商業地域を基本として、鉄道駅・バス停からの徒歩利用圏の重なりなどを考慮しながら範囲を選定します。



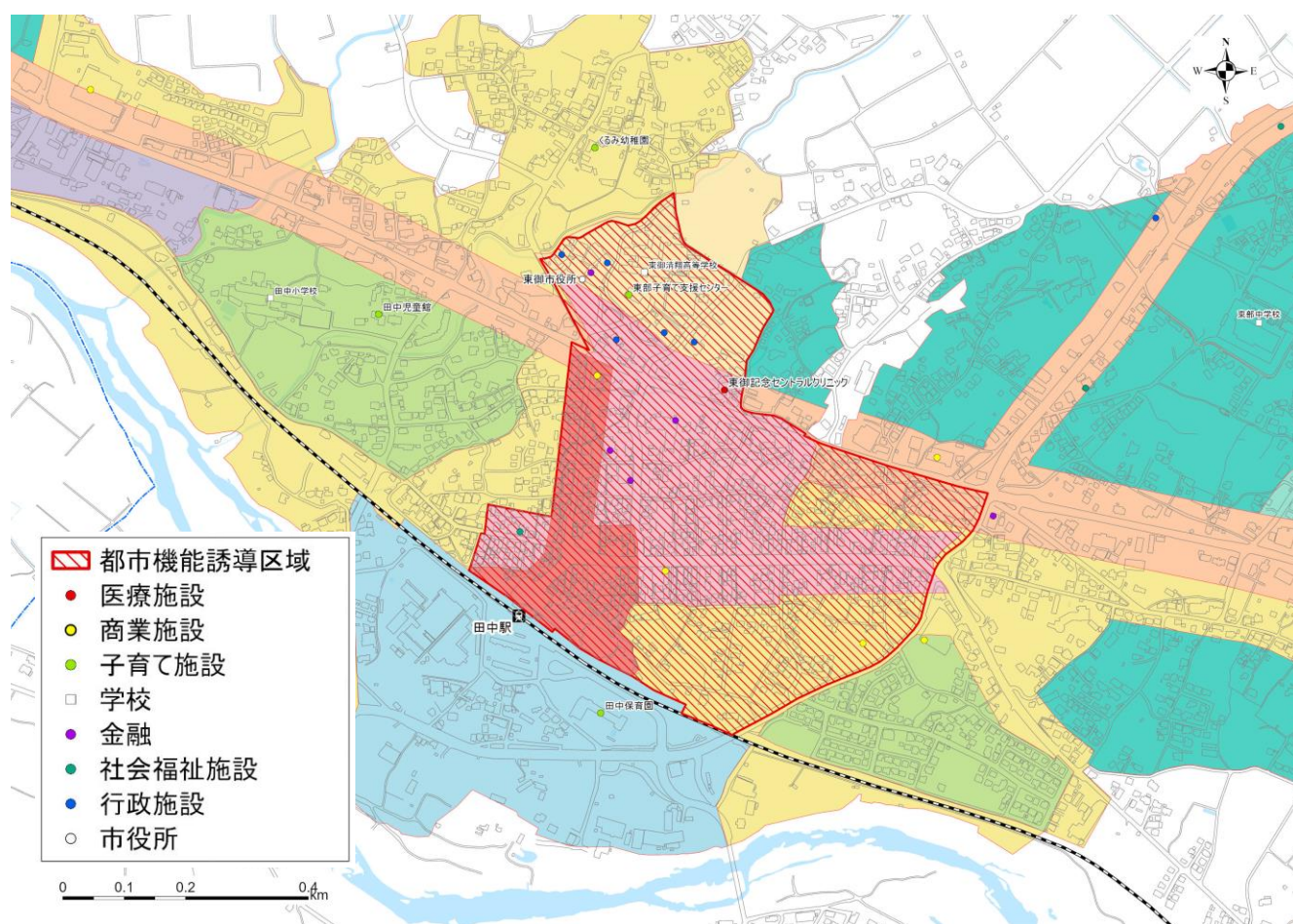
都市機能誘導区域の検討

（５）都市機能誘導区域の設定

都市機能施設の集積や利用状況、交通結節点からの利便性等を考慮して都市機能誘導区域を次のように設定します。

用途地域と都市機能誘導区域の面積、占める割合

用途地域 (ha)	都市機能誘導区域案 (ha)	都市機能誘導区域の 占める割合(%)
684.0	36.7	5.4



都市機能誘導区域図

第6章 居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域とは

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性が確保されるように居住を誘導する区域です。

居住誘導区域の想定区域（立地適正化計画の手引きより）

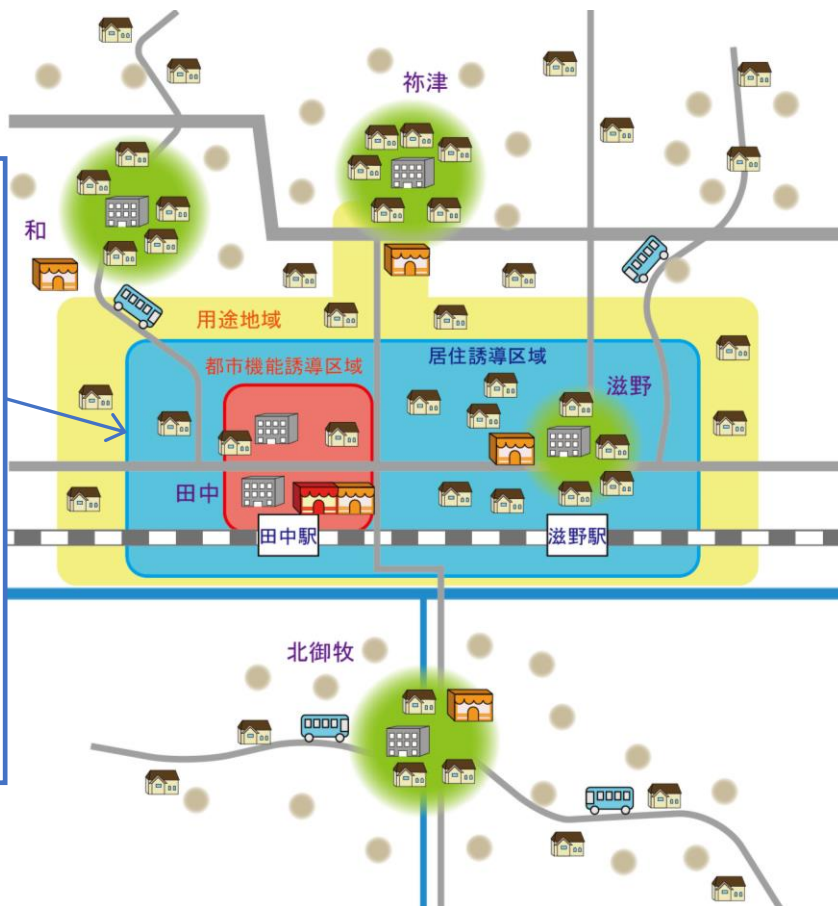
以下のような条件を満たす区域での設定が望めます。

- ① 生活利便性が確保される区域
 - 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏
- ② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
 - 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
 - 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討
- ③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域
 - 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

<居住誘導区域>

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性が確保されるよう居住を誘導する区域

全ての人口を1か所に集めるのではなく、それぞれの地域で、生活サービスやコミュニティを維持できるように努めます。

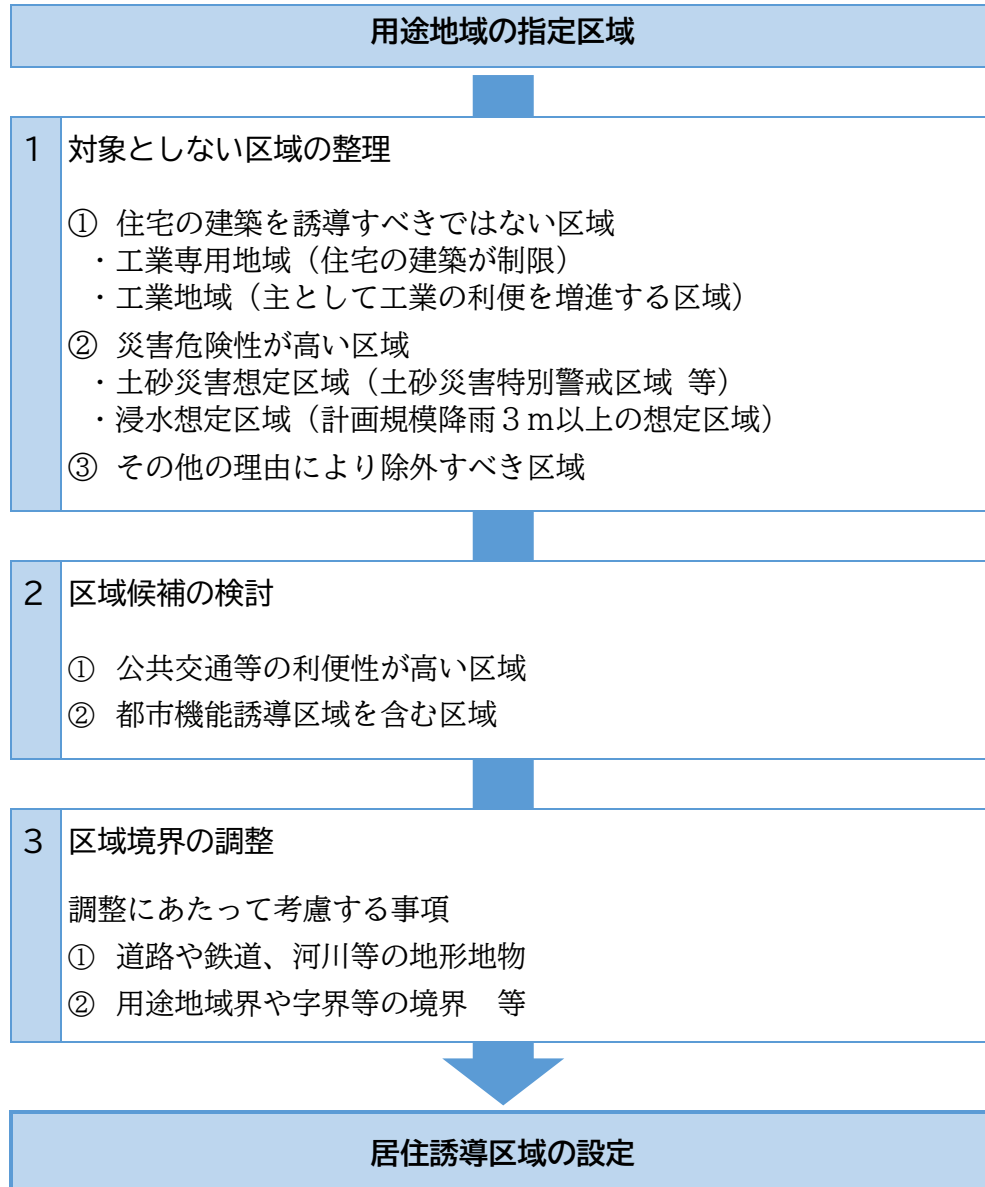


居住誘導区域のイメージ

2 居住誘導区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域の設定手順

居住誘導区域の設定については次の手順で検討します。

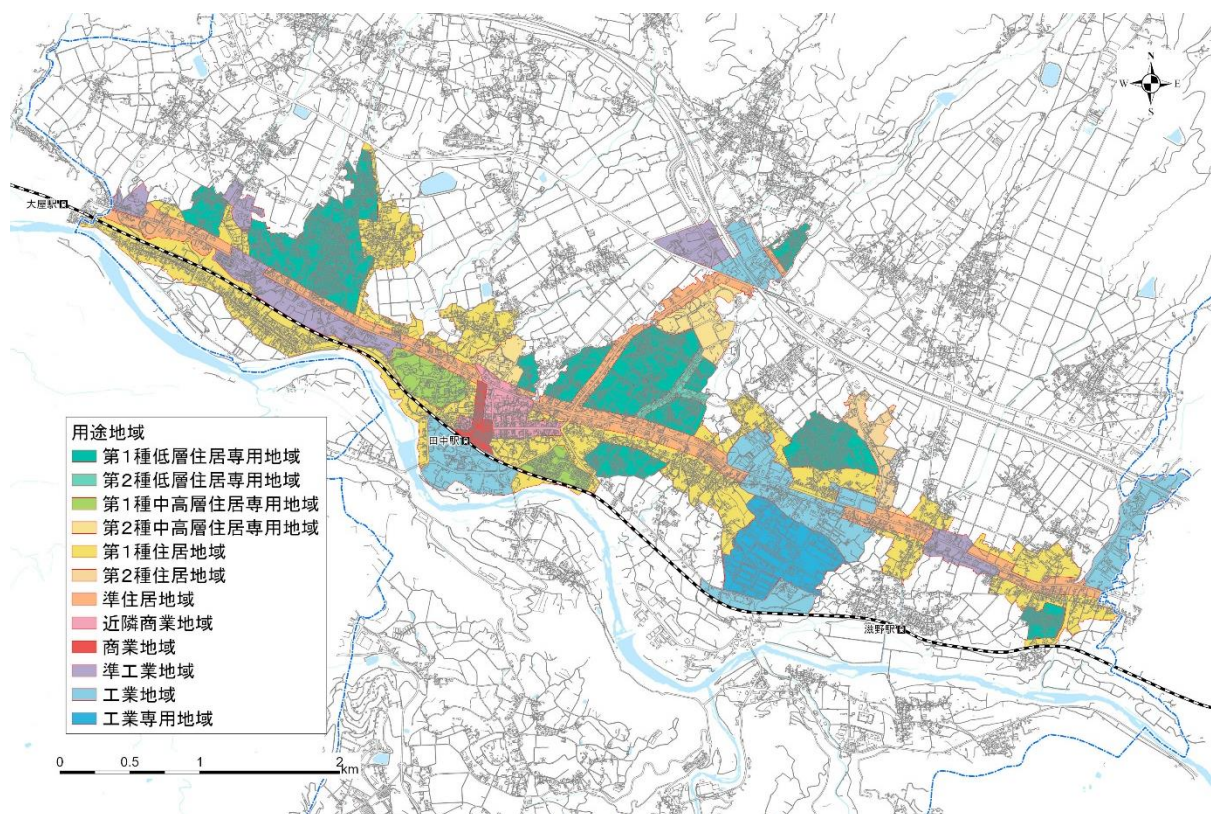


居住誘導区域の検討手順

(2) 居住誘導区域設定の方針

本市では、用途地域を基本として居住誘導区域を検討します。

用途地域は、住居系、商業系などそれぞれの特性に応じて建築物の用途や容積率などが定められており、計画的な市街地形成が図られてきた区域です。このため、生活利便施設や公共交通との近接性も高く、今後も居住を維持・誘導することが適切と考えられます。



用途地域

(3) 居住誘導区域から除外する区域

「立地適正化計画作成の手引き」や、「都市計画運用指針」では、居住誘導区域に法令で定めないこととする区域や留意すべき区域が示されています。用途地域内において、これに該当する区域は、居住誘導区域から除外します。

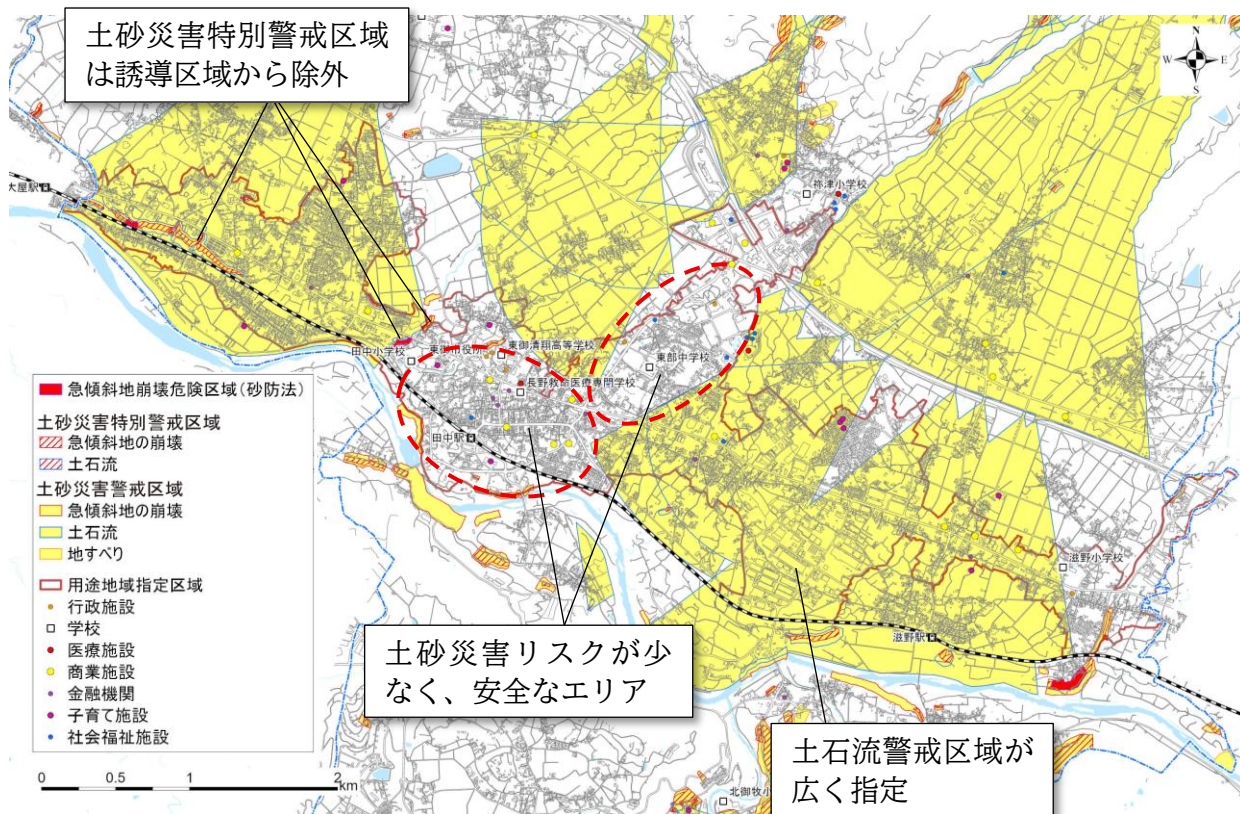
居住誘導区域に含めない区域

分類	区域名等	本市用途地域の該当
1 居住誘導区域に含まないこととする区域	市街化調整区域	—
	災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域（建築基準法第39条第1項、第2項）	—
	農用地区域 （農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号）	—
	農地、採草放牧地（農地法第5条第2項第1号ロ）	—
	特別地域（自然公園法第20条第1項）	—
	保安林区域及び保安林予定区域 （森林法 第25条、第25条の2、第30条、第30条の2）	—
	原生自然環境保全地域、特別地区 （自然環境保全法 第14条第1項、第25条第1項）	—
	土砂災害特別警戒区域	○
	急傾斜地崩壊危険区域 ※1	○
	地すべり防止区域 ※1	—
	災害危険区域	—
	津波災害特別警戒区域	—
2 適当でないと判断される場合は含めない	土砂災害警戒区域	—
	津波災害警戒区域	—
	浸水想定区域（計画規模降雨 3m以上の区域）	○
	都市洪水想定区域、都市浸水区域	—
3 慎重に判断を行うことが望ましい	工業専用地域	○
	特別用途地区 地区計画等のうち、条例により住宅建築の制限区域	—
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
4 その他慎重に判断することが望ましい	工業地域 原則として企業や工場の立地を優先し、雇用、産業の基盤として居住の誘導には適さないと判断する区域	○

※1 災害防止のための措置が講じられている区域を除く

①土砂災害リスクにより除外する範囲

土砂災害リスクをみると、一部に土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定があり居住誘導区域から除外します。また土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、今後も防災・減災対策を講じつつ、誘導区域に設定します。



土砂災害リスクにより除外する範囲

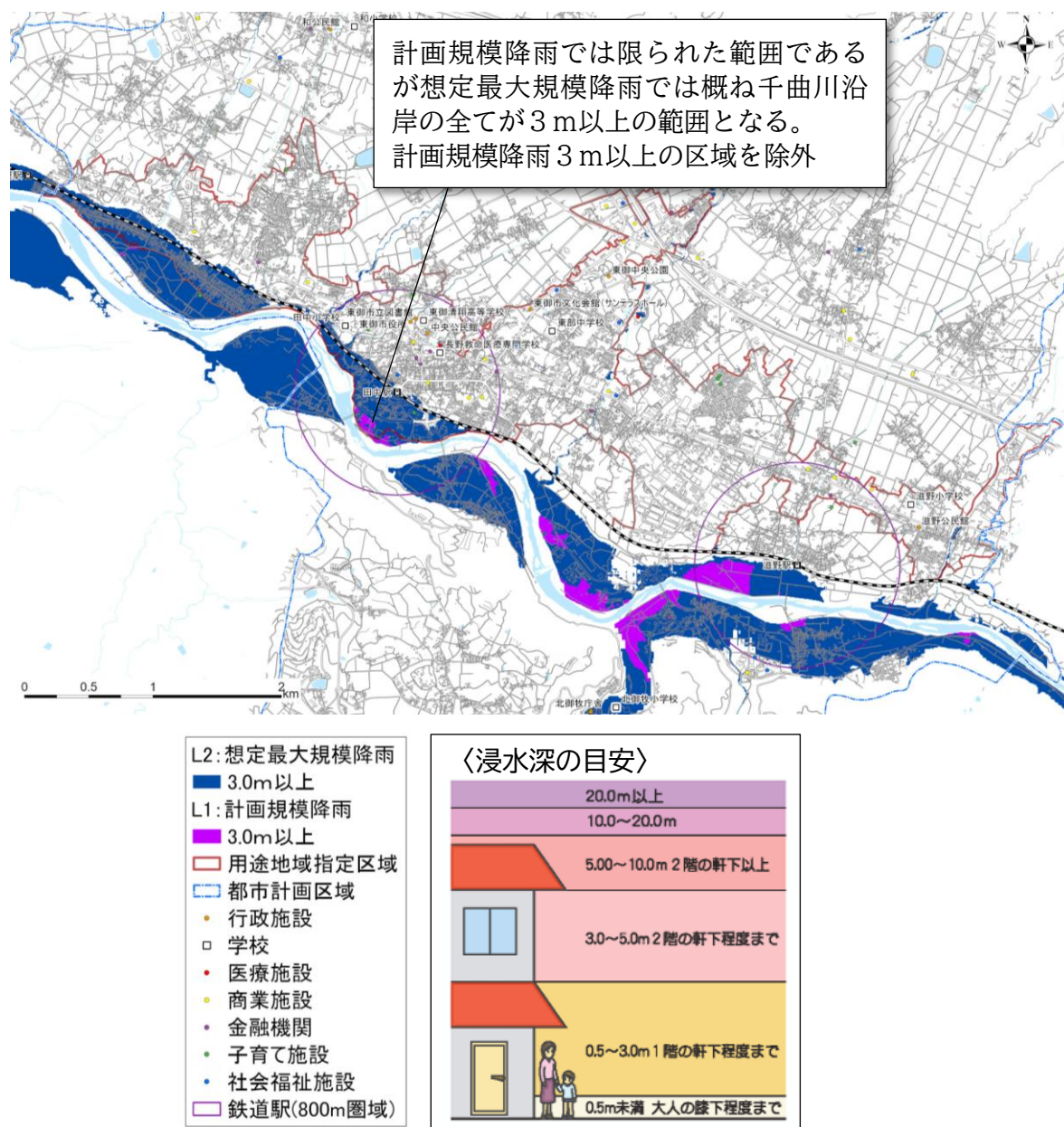
②水害リスクにより除外する範囲

浸水想定区域をみると、しなの鉄道より南側の千曲川沿いは浸水リスクがあります。

本市は令和元年東日本台風において、計画規模降雨（L1：100年に1度の降雨）と同規模の雨量を経験し、その際に浸水被害が発生しました。このため、垂直避難の考え方も踏まえ計画規模降雨において3.0m以上の浸水想定箇所は誘導区域から除外します。

なお、想定最大規模降雨（L2：1000年に1度の降雨※₁）については、国や県と連携した流域治水対策や、地域住民と連携したソフト対策など防災・減災対策を講じながら誘導区域を設定します。

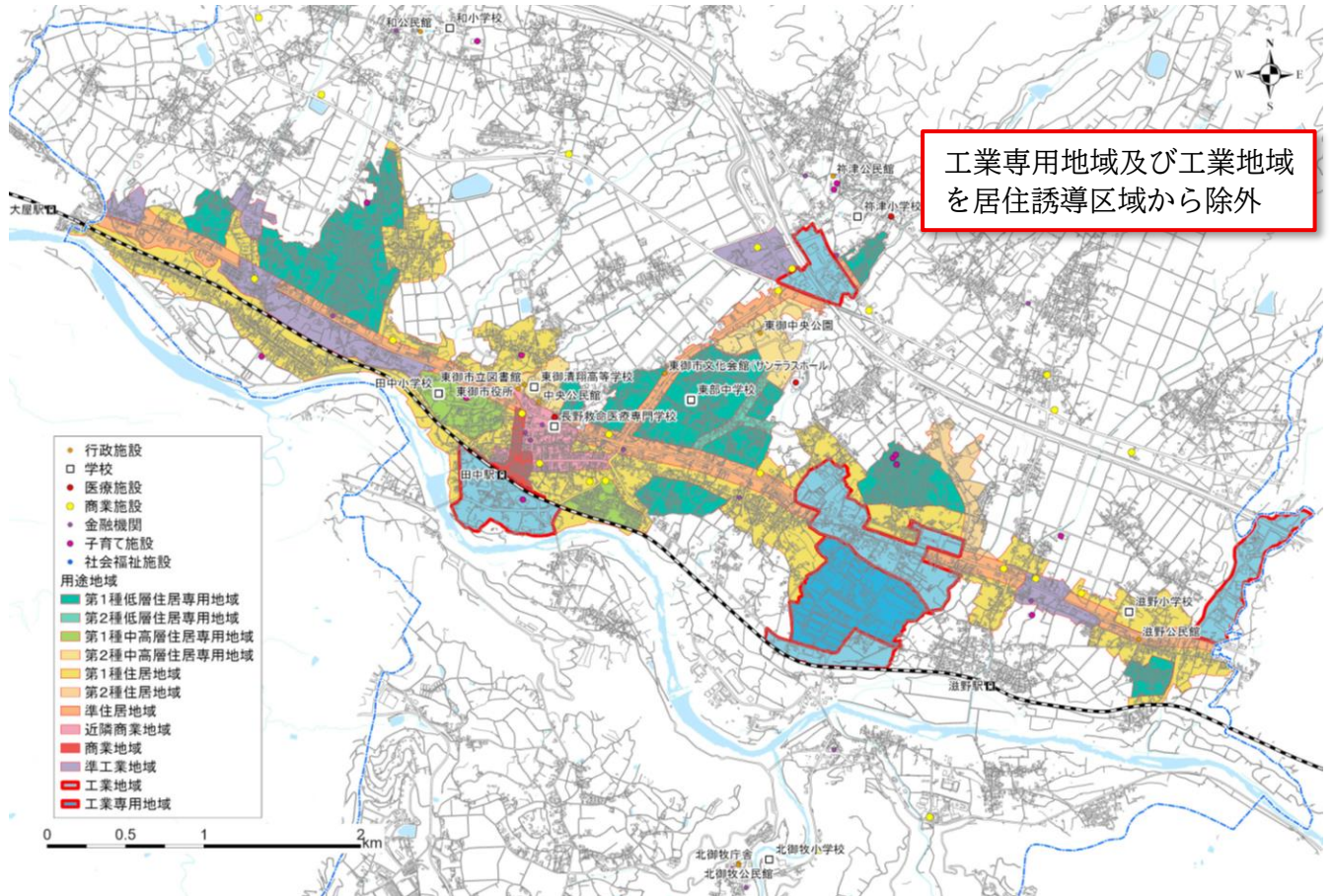
※₁ 1000年ごとに一度起こる周期的な雨ではなく、毎年の発生確率が1/1000（0.1%）以下である降雨



水害リスクにより除外する範囲

③用途により除外する範囲

用途地域のうち、工業専用地域は居住誘導区域から除外します。さらに工業地域についても、主として工業の利便を増進するための地域であることから、住宅が立地している箇所もみられますが、産業・業務機能の受皿として居住誘導区域から除外します。

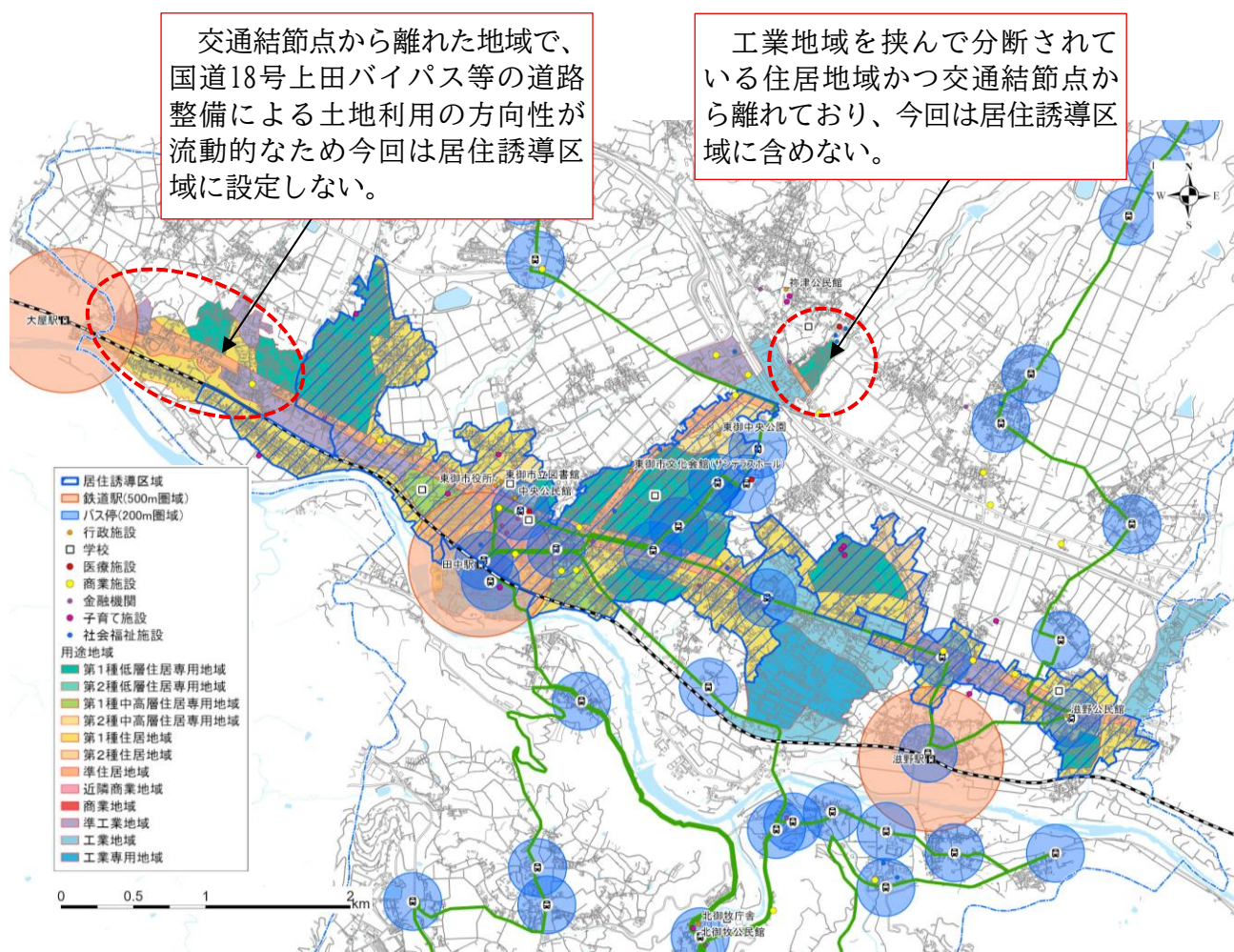


用途により除外する範囲

④その他の理由により除外する範囲

居住誘導区域は用途地域のうち、住居系の用途地域を対象としますが、交通結節点（鉄道駅やバス停）から離れた箇所は除きます。

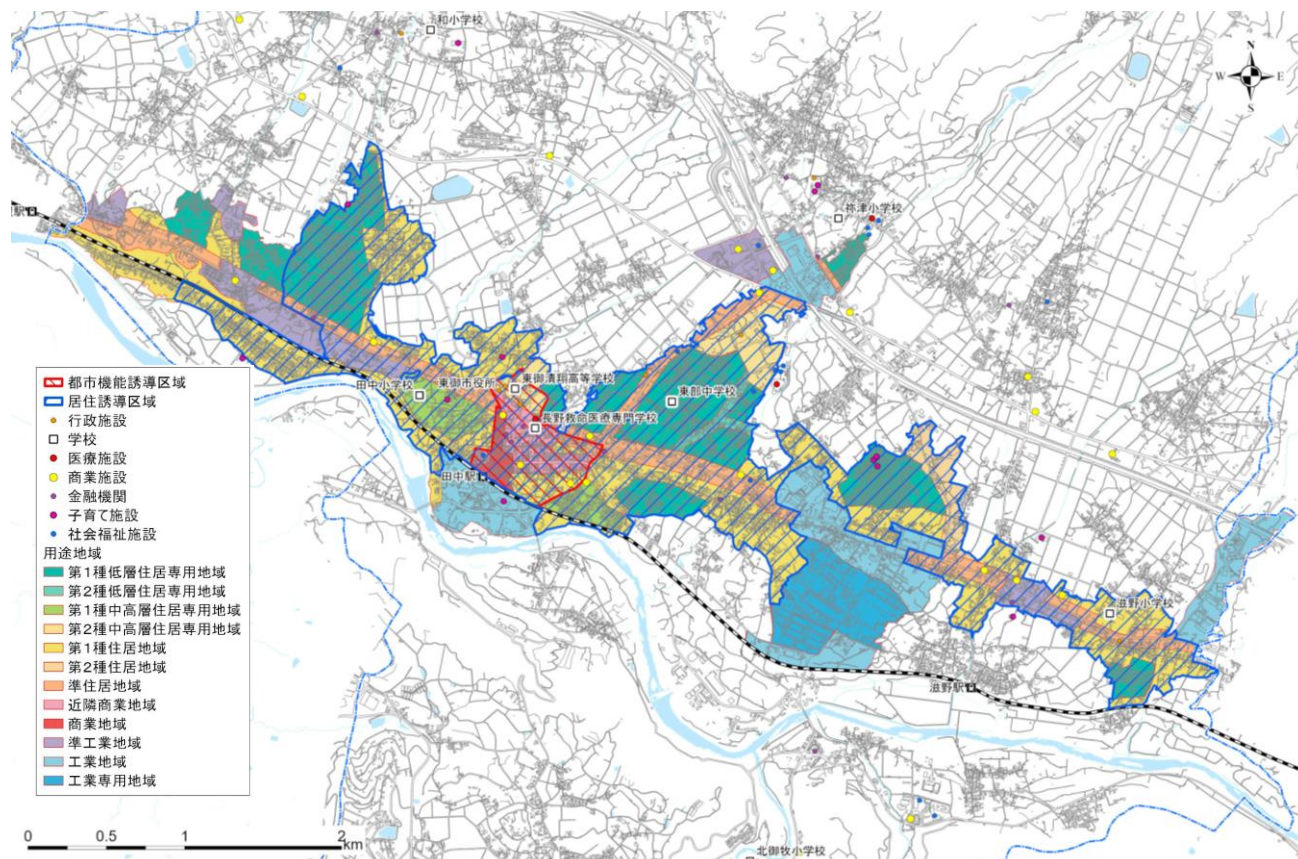
さらに、国道18号上田バイパスの計画地周辺は、沿道の土地利用が流動的なため、今後の道路整備を見定めながら誘導区域への検討を行うものとして今回の策定では除外します。



その他の理由により除外する範囲

3 居住誘導区域の設定

以上の検討結果より、居住誘導区域を下図のとおり設定します。



居住誘導区域

居住誘導区域内の面積、人口、人口密度は下表のとおりです。人口密度は、令和2年（2020年）には23.52人/haでしたが、令和22年（2040年）には21.21人/haに減少すると推計されています。

居住誘導区域の面積と人口・人口密度

		令和2年 (2020年) 実績値	令和12年 (2030年) 推計値	令和22年 (2040年) 推計値
面積 (ha)	用途地域	684.0	684.0	684.0
	居住誘導区域	464.0 (67.8%)	464.0 (67.8%)	464.0 (67.8%)
人口 (人)	用途地域	12,863	12,380	11,662
	居住誘導区域	10,912	10,466	9,842
人口密度 (人/ha)	用途地域	18.81	18.10	17.05
	居住誘導区域	23.52	22.56	21.21

参考：令和2年（2020年）の人口は国勢調査（総務省統計局）、令和12年（2030年）・令和22年（2040年）の人口は「日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計」（国立社会保障・人口問題研究所）を採用しメッシュ別人口よりGISにて計測した。

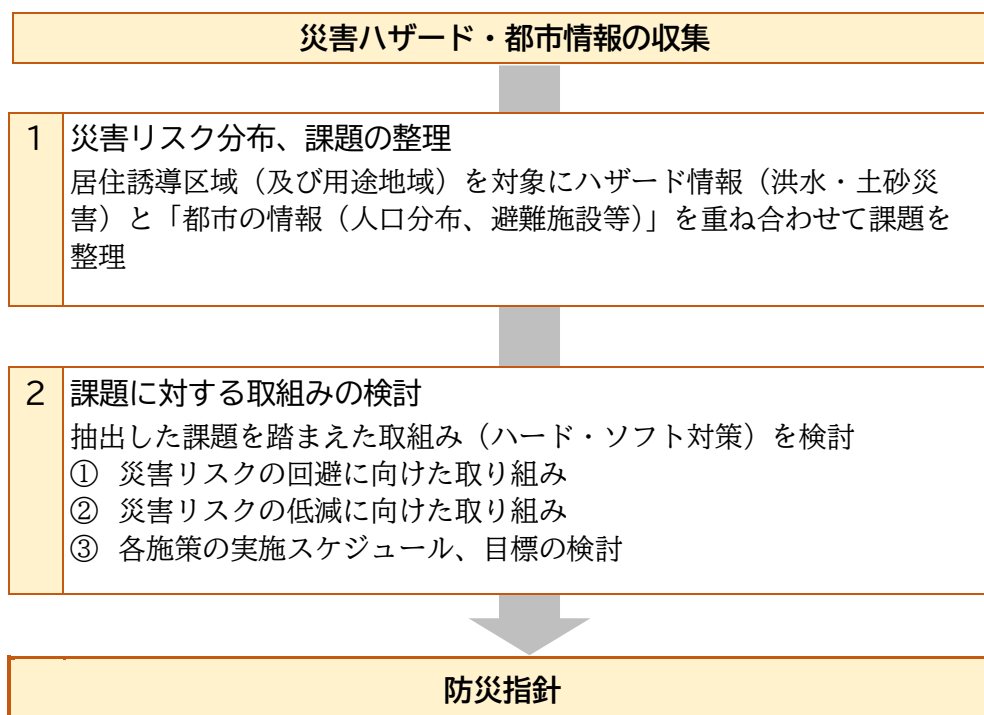
第7章 各地区における防災指針

1 防災指針とは

近年、気候変動の影響などにより自然災害が頻発・激甚化しており、全国各地で河川氾濫や土砂災害等によって、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。

このような状況を踏まえ、令和2年（2020年）6月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画による居住や都市機能の誘導を進めるにあたり、自然災害から地域の安全性を確保するための防災指針の策定が求められるようになりました。この指針は都市再生特別措置法第81条第2項第5号に規定される「都市の防災に関する機能の確保を図るための指針」であり、都市計画、防災、治水及び建築等の各分野にわたる総合的な視点から災害に強いまちづくりを進めていくためのものとなっています。

本市においても、令和元年東日本台風では被害を経験しており、今後も頻発・激甚化している自然災害に対応するため、具体的な防災・減災対策をこの防災指針に位置づけることで災害対策とまちづくりが一体となった取り組みを計画的に推進します。



防災指針の検討手順

2 災害リスクの分析

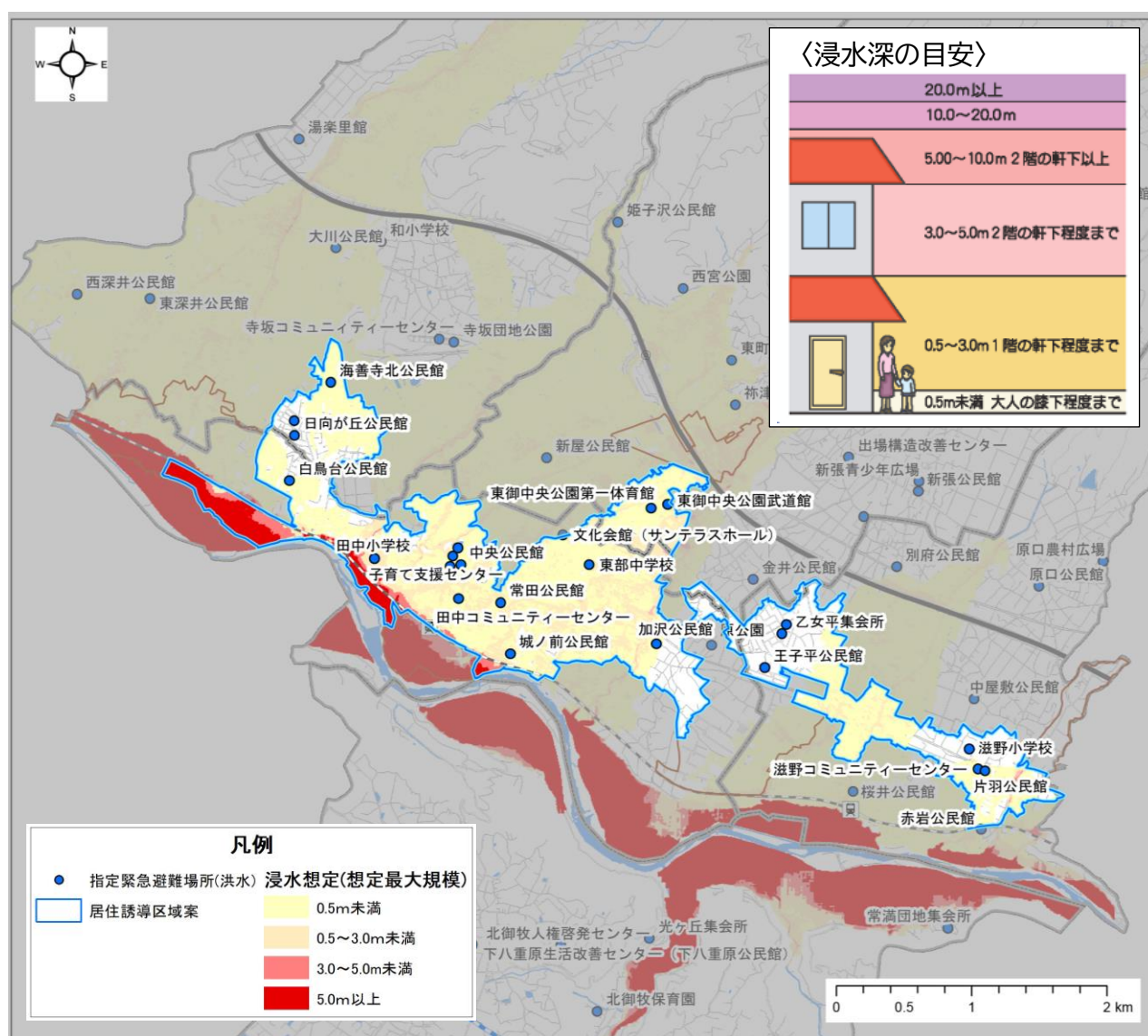
(1) 想定最大規模降雨による浸水想定区域

平成 27 年（2015 年）の水防法改正により、国、都道府県又は市町村は想定し得る最大規模の降雨（1000 年に 1 度の降雨）に対応した浸水想定を実施し、市町村はこれに応じた避難方法等を住民等に適切に周知するために作成することが必要となりました。

ハザードマップは災害時の住民避難に活用することを目的としており、災害リスクの分析においては想定最大規模降雨を用いることとします。

居住誘導区域内を見ると、本海野地区や県地区などの千曲川沿いで 3 m 及び 5 m を超える浸水想定区域があります。

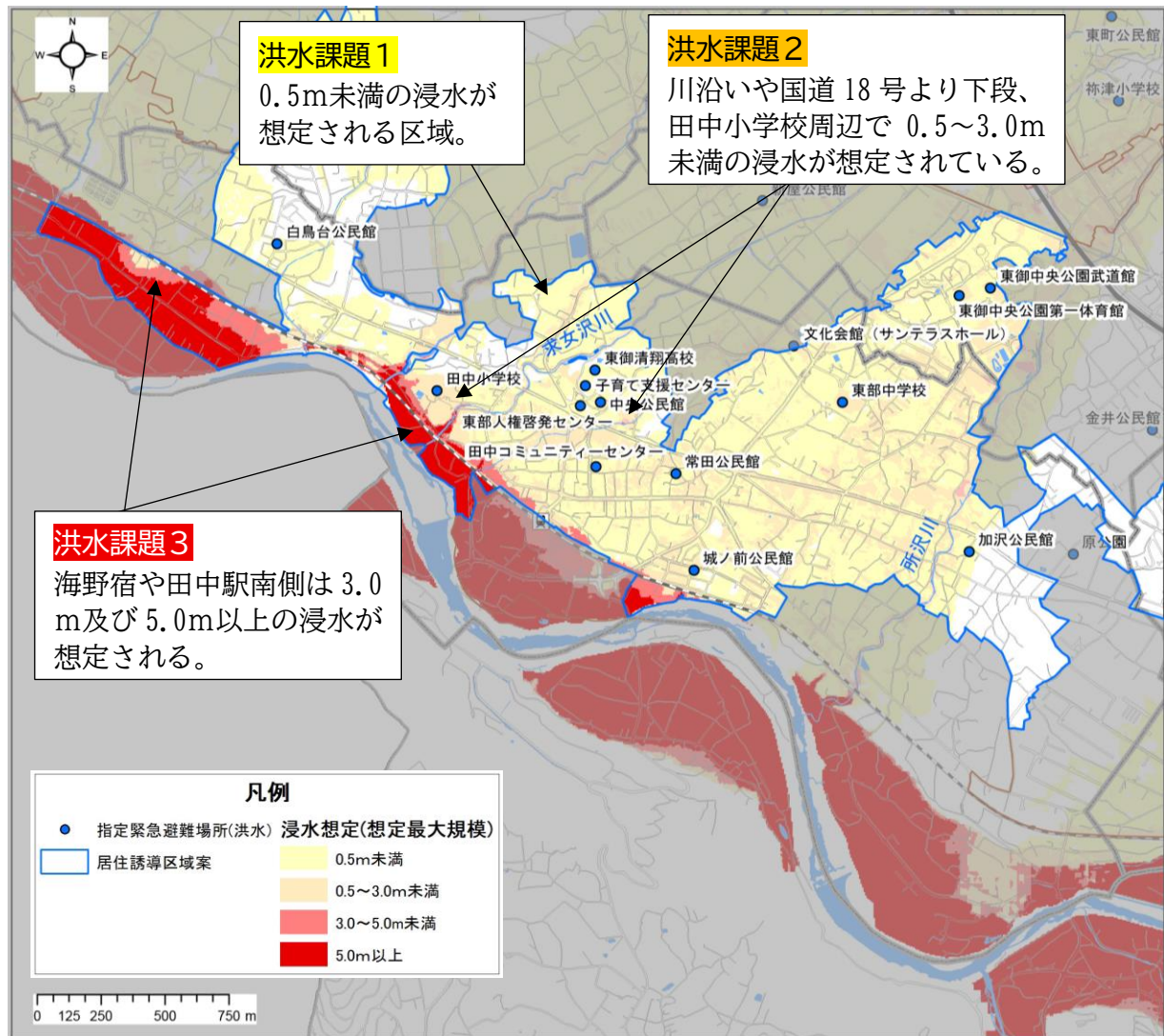
しなの鉄道北側は、中小河川が南北に縦断しており、3.0m 未満の浸水想定区域が広く分布しています。



居住誘導区域周辺の浸水リスク（想定最大規模降雨）

① 田中地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

田中地区の居住誘導区域周辺をみると、しなの鉄道南側は3 m以上の浸水想定区域となっているほか、北側も 0.5m未満及び 0.5～3.0m未満の浸水想定区域が広く分布しています。

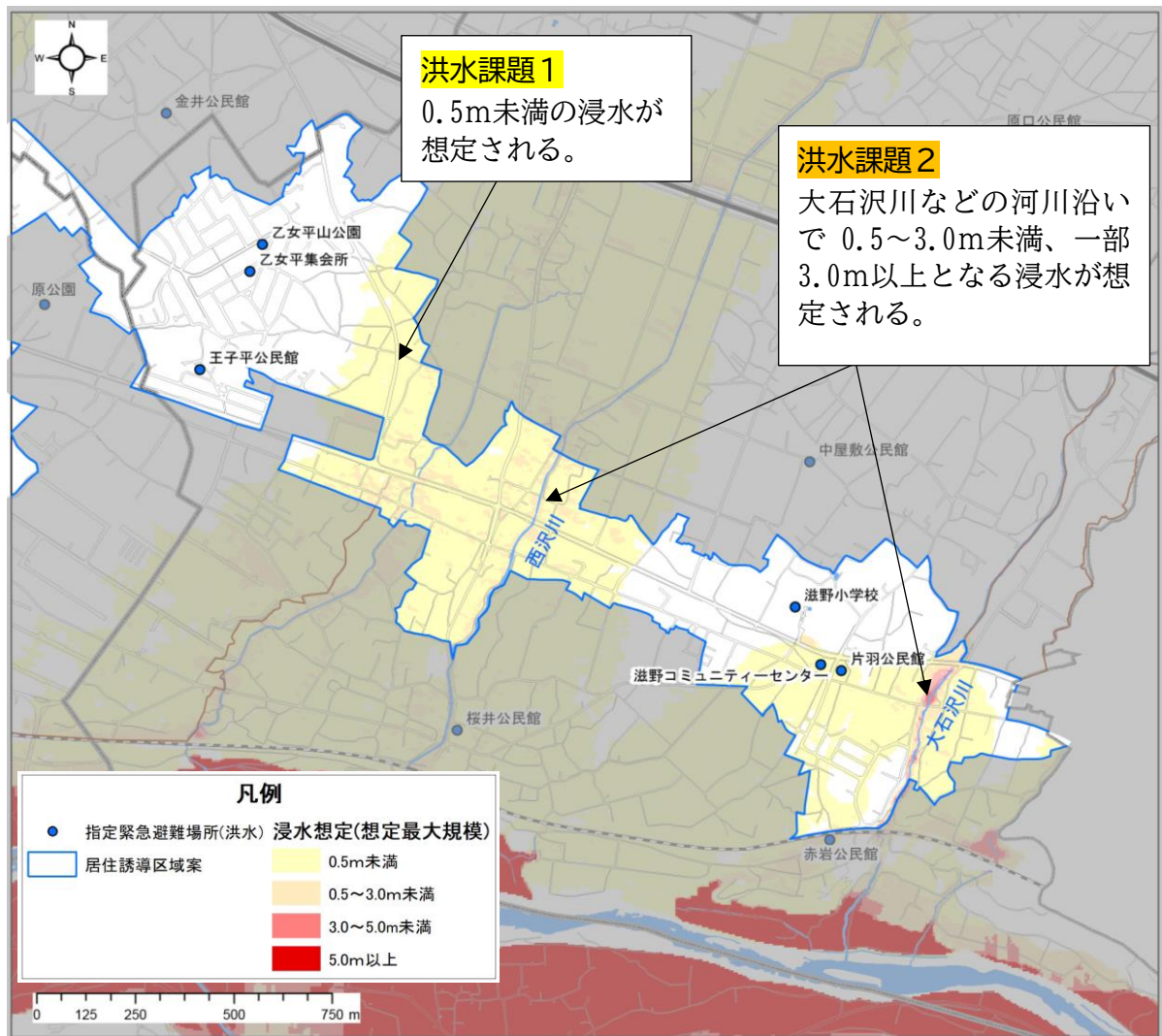


田中地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

② 滋野地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

滋野地区の居住誘導区域周辺をみると、乙女平や滋野小学校周辺は浸水想定区域がなく、比較的安全な区域となっています。

一方、大石沢川沿いなどで 0.5～3.0m未満、一部 3.0m以上となる浸水想定区域が指定されています。

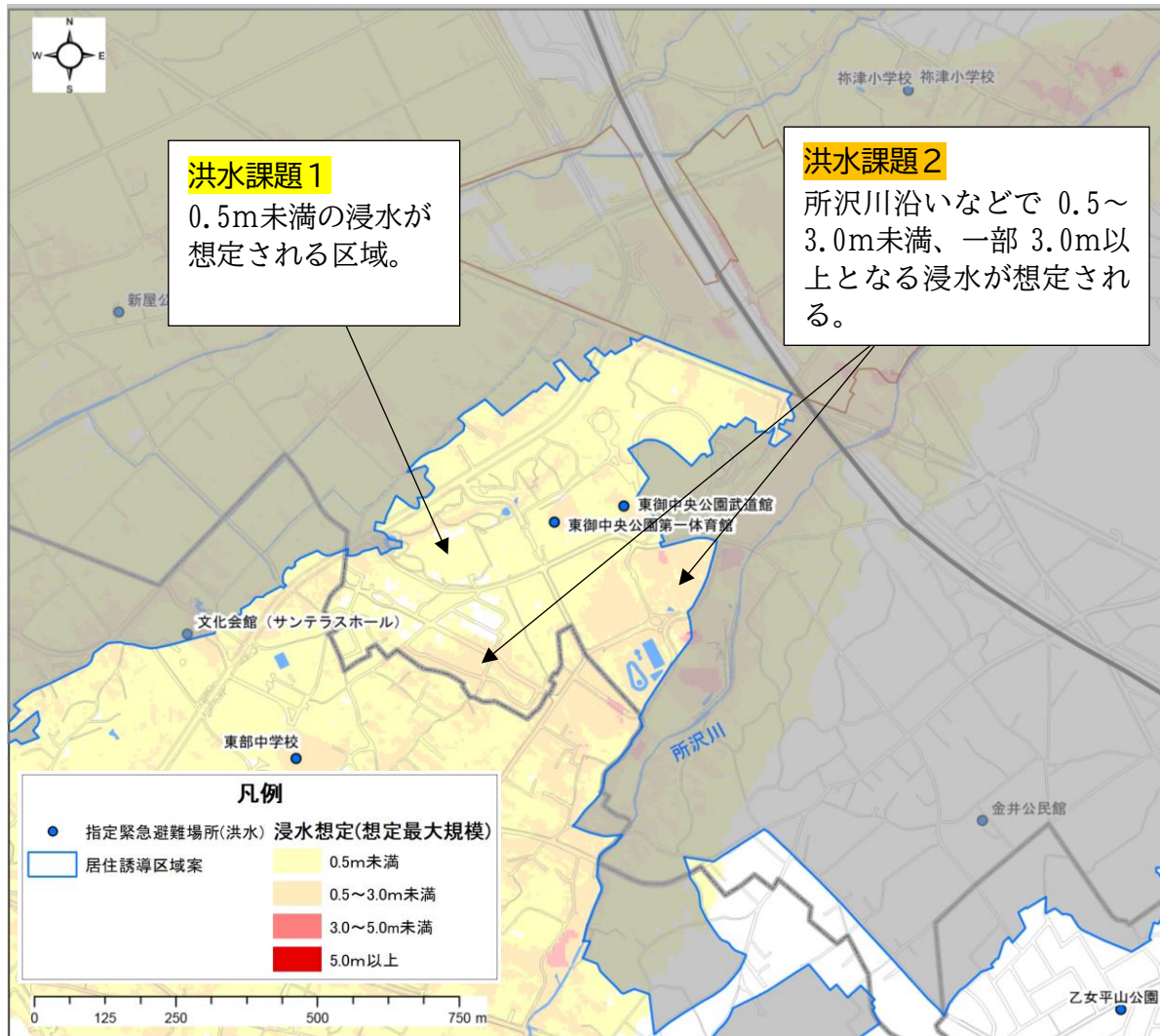


滋野地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

③ 柵津地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

柵津地区の居住誘導区域周辺をみると、所沢川に沿って0.5～3.0m未満の浸水想定区域が広く分布しており、一部箇所では3m以上となる想定もみられます。

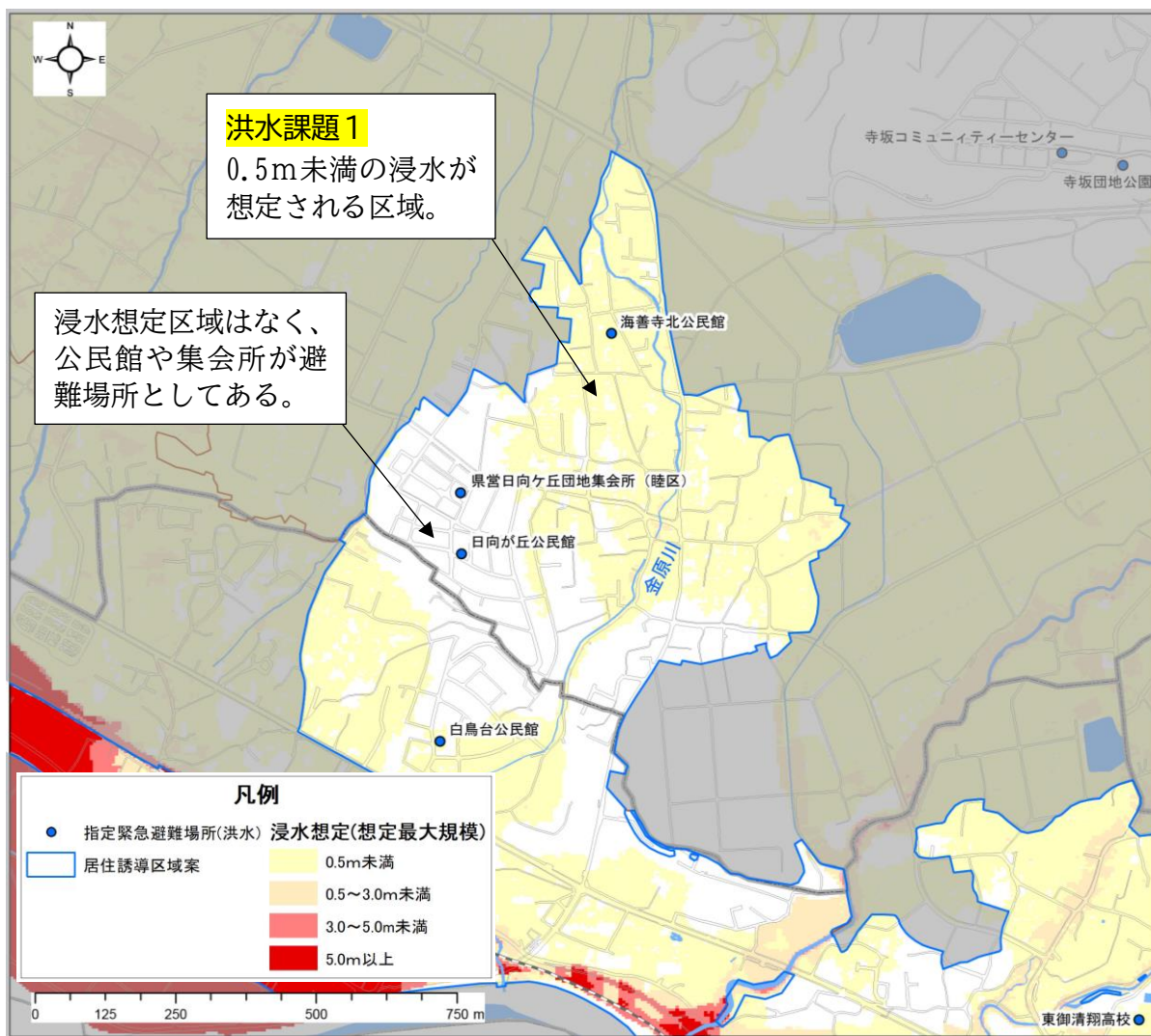
この他、居住誘導区域内は0.5m未満の浸水想定区域が広く分布しています。



柵津地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

④ 和地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

和地区の居住誘導区域周辺をみると、一部に0.5m未満の浸水想定区域があります。



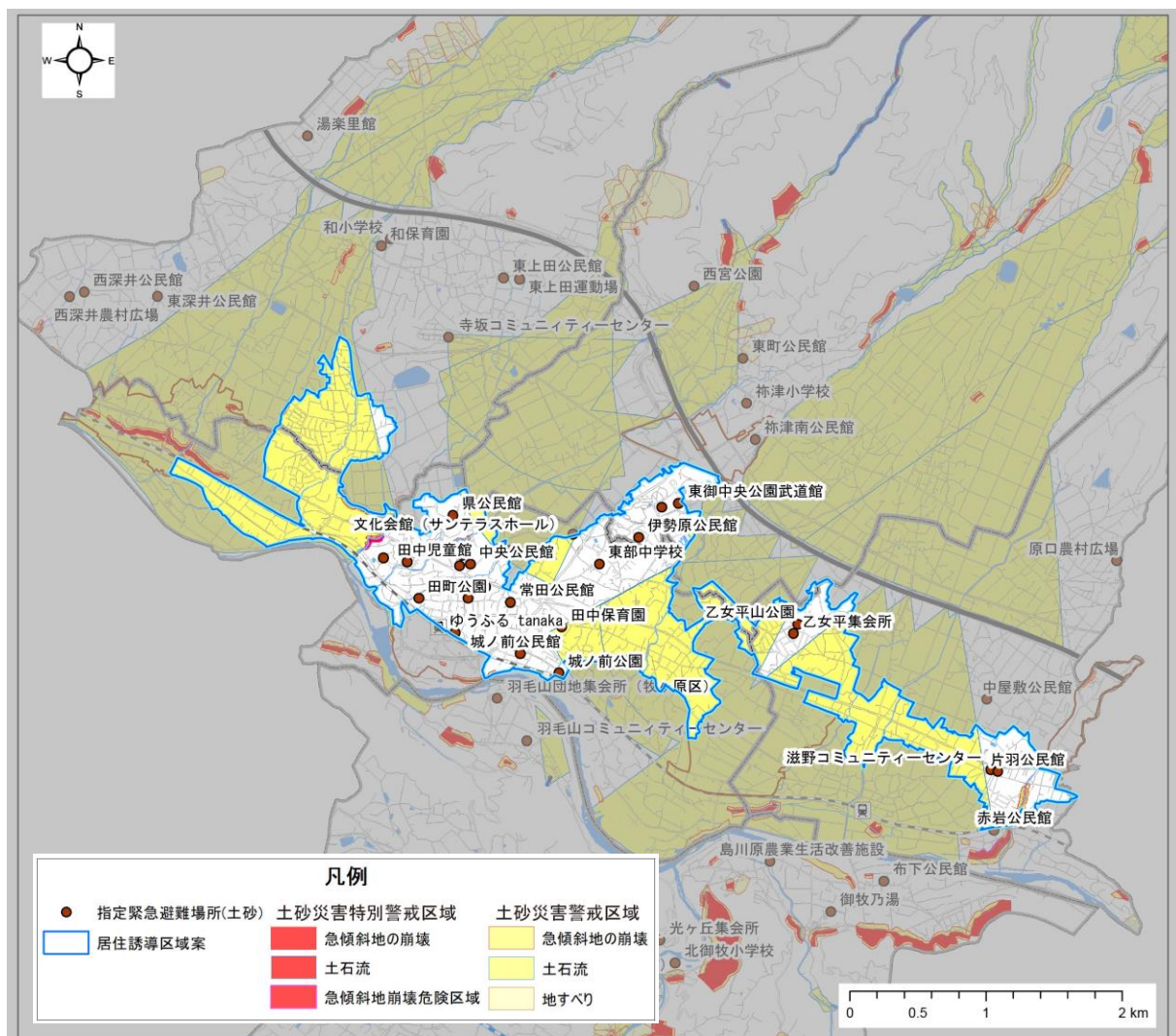
和地区居住誘導区域周辺の浸水想定区域

(2) 土砂災害リスク

土砂災害の発生の恐れがある区域として、「土石流」「地滑り」「急傾斜地の崩壊」ごとに土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定されています。

本市では、中小河川が南北に縦断しており、土砂災害警戒区域（土石流）が広く分布しています。

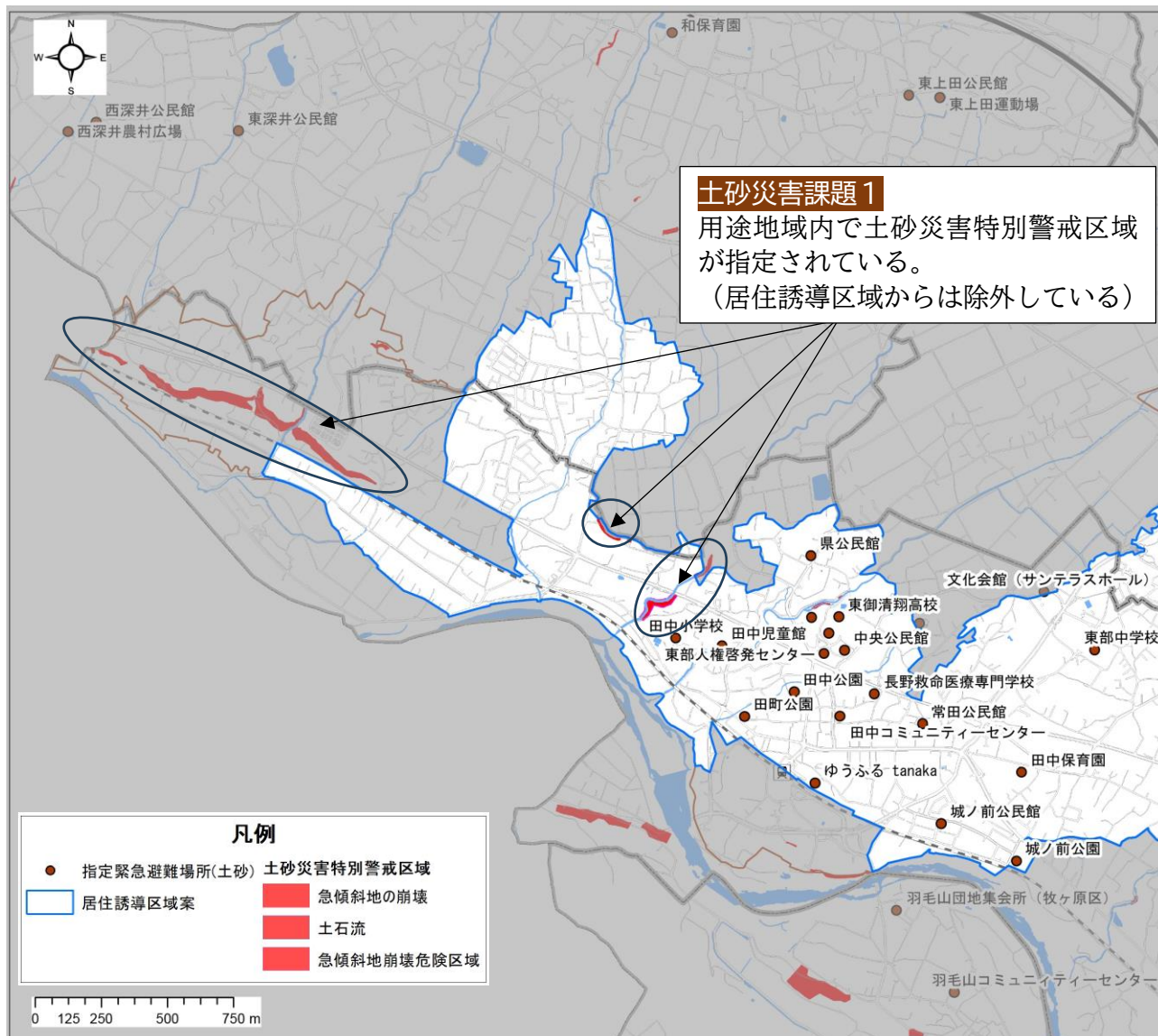
居住誘導区域内を見ると、本海野地区や加沢地区などで土砂災害警戒区域（土石流）があります。このため、土砂災害リスクがあることを周知するとともに、住民と連携した防災・減災の取り組みが必要です。



居住誘導区域周辺の土砂災害リスク

① 土砂災害リスク（特別警戒区域）

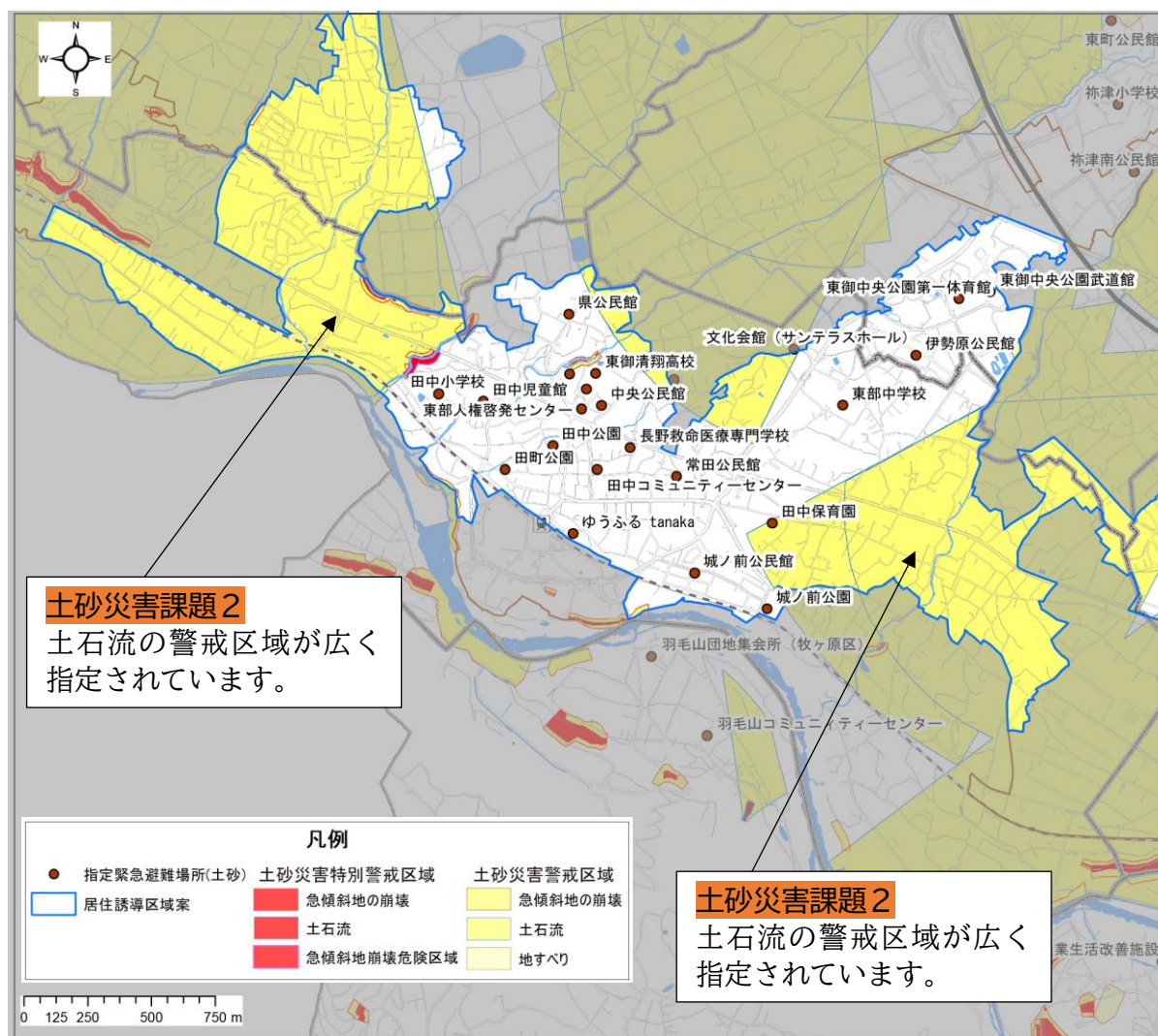
土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域にも接しており、周辺地域の安全・安心な居住環境を確保するために防災・減災対策が必要です。



居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（特別警戒区域）

② 田中地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

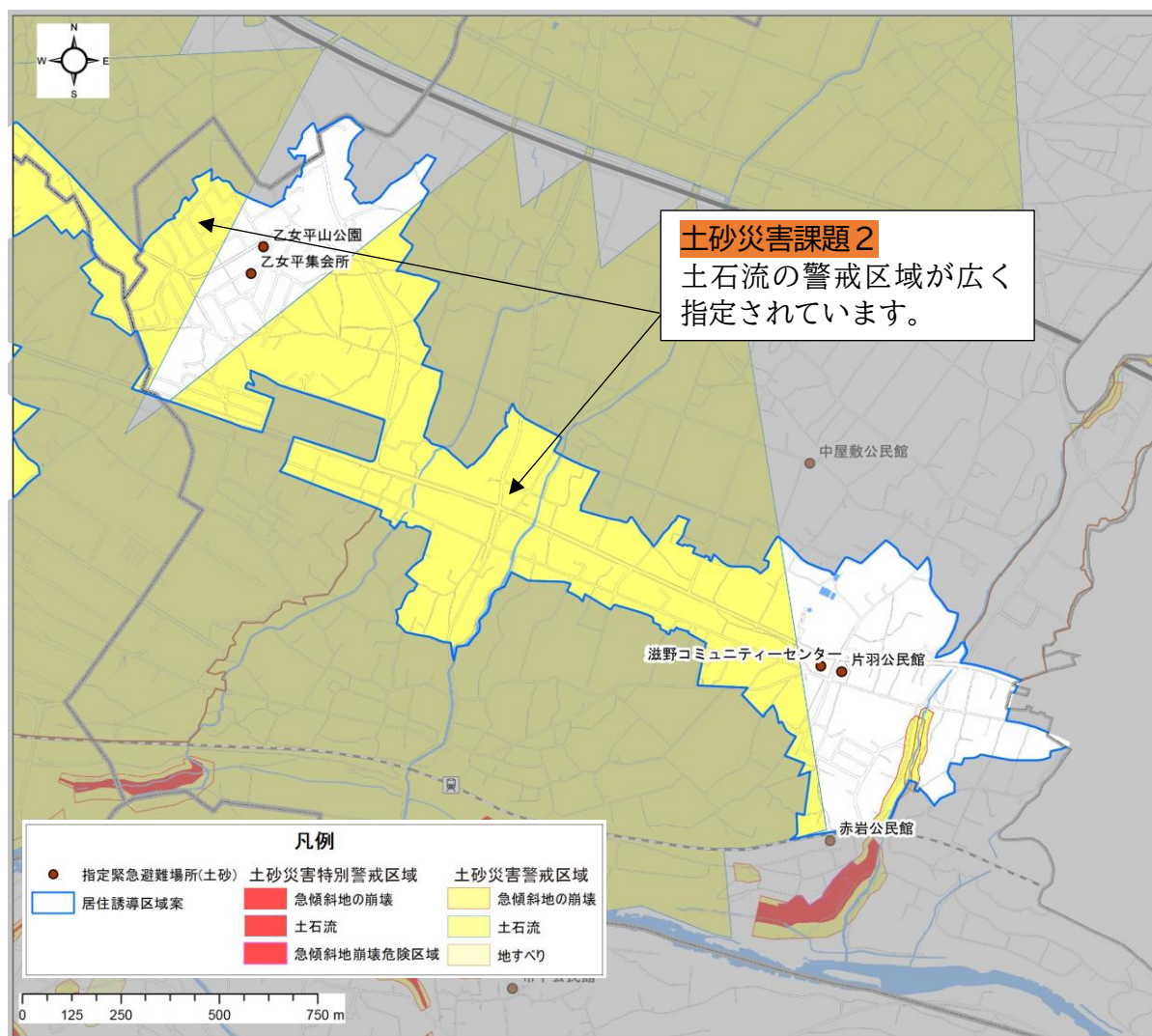
田中地区の居住誘導区域周辺をみると、駅周辺は特に土砂災害リスクがなく比較的 안전한範囲となっています。一方、本海野や加沢では土石流の警戒区域が指定されています。



田中地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

③ 滋野地区の土砂災害リスク（警戒区域）

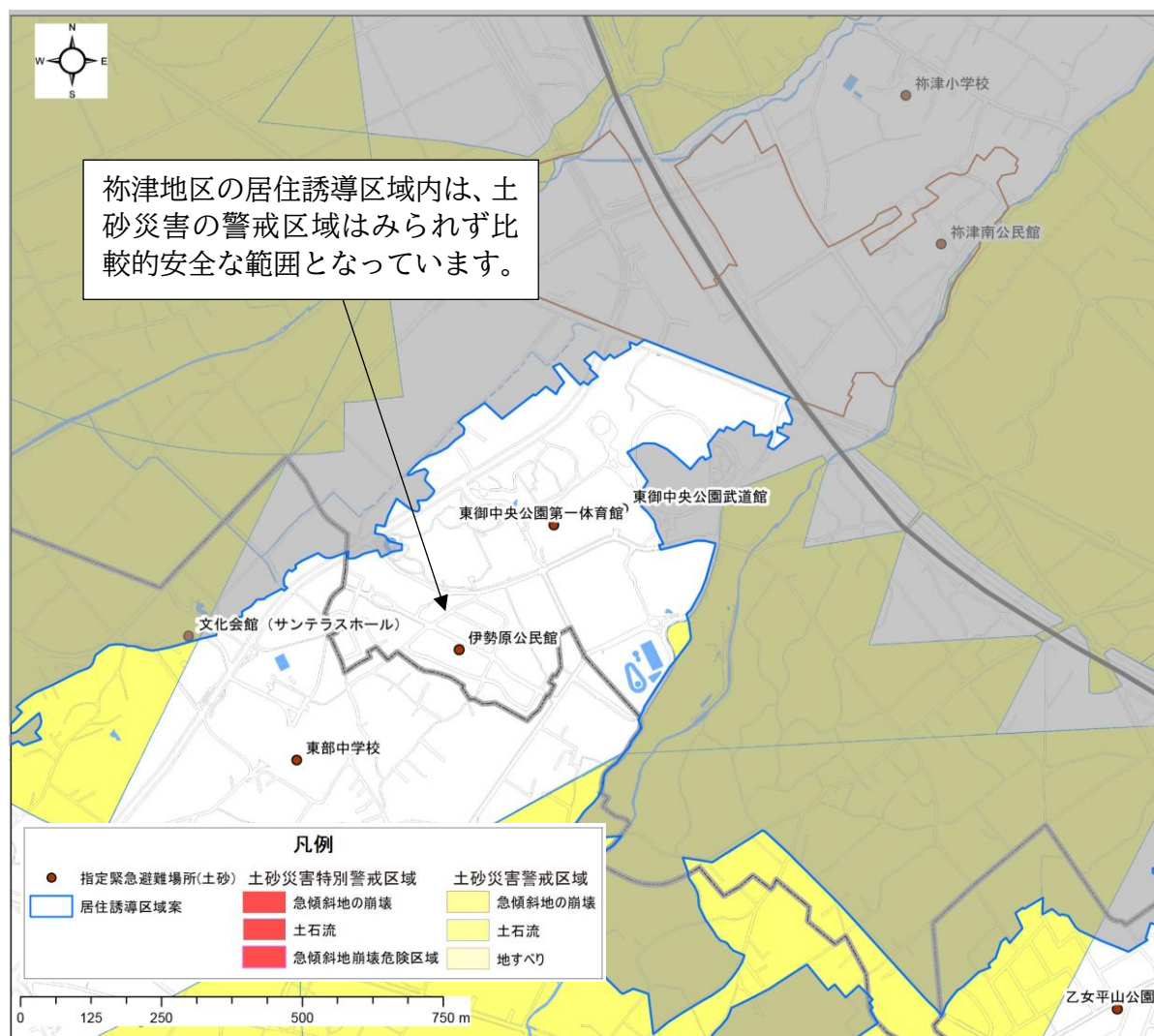
滋野地区の居住誘導区域周辺をみると、乙女平の一部や大石などで土石流の警戒区域が指定されています。



滋野地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

④ 柵津地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

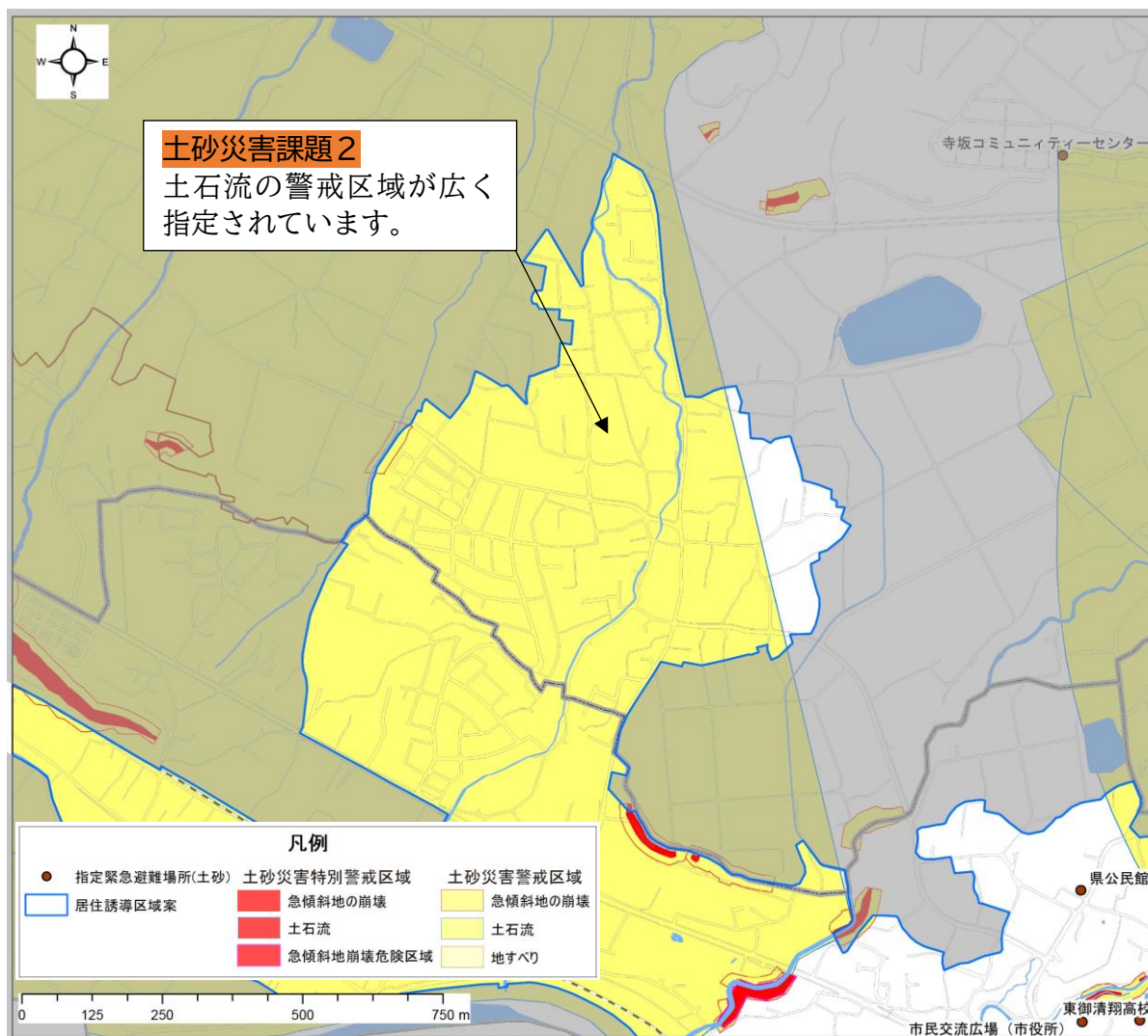
柵津地区の居住誘導区域周辺をみると、特に災害リスクがなく比較的安全な範囲となっています。



柵津地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

⑤ 和地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

和地区の居住誘導区域周辺をみると、海善寺周辺に土石流の警戒区域が指定されています。



和地区居住誘導区域周辺の土砂災害リスク（警戒区域）

3 防災・減災の各地区における取組方針

(1) 洪水災害に対する課題と取組方針

先に整理した浸水想定区域の分析を踏まえて、居住誘導区域周辺の防災上の課題を次のように整理します。

居住誘導区域周辺の浸水想定区域の課題

地区	防災上の課題	取組方針
田中地区	■しなの鉄道南側に位置する海野宿や田中駅周辺は1階を超える高さの浸水が想定される。 ■田中小学校は0.5～3.0m未満の浸水が想定される。 ■人口密度が高い田中商店街周辺は床上から1階軒下の浸水リスクが想定される。 ■所沢川沿いの氾濫により加沢も床上浸水のリスクが想定される。	●早期避難行動の促進 ●水平避難及び垂直避難の周知 ●浸水対策の推進 ●安全な避難場所、避難路の確保・維持
滋野地区	■大石沢川沿いでは、一部3.0m以上の浸水が想定されるなど、リスクが高い。 ■滋野乙では国道沿線で床上、1階軒下程度の浸水が想定されるが避難場所は滋野小学校や乙女平となる。	●早期避難行動の促進 ●水平避難及び垂直避難の周知 ●安全な避難場所、避難路の確保・維持 ●河川の氾濫対策
柵津地区	■人口密度が高い伊勢原団地周辺で床上浸水のリスクが想定される。 ■東御中央公園一帯も0.5m未満の浸水が想定され、指定避難所の第一体育館や武道館の浸水対策が課題。	●早期避難行動の促進 ●水平避難及び垂直避難の周知 ●安全な避難場所、避難路の確保・維持
和地区	■海善寺の東側は0.5m未満の浸水が想定されている。 ■近くにため池（海善寺池）や金原川があり氾濫による影響が想定される。 ■海善寺北公民館が避難所になっているが床下浸水のリスクがある。	●早期避難行動の促進 ●水平避難及び垂直避難の周知 ●ため池、河川の氾濫対策 ●安全な避難場所、避難路の確保・維持

※北御牧地区は居住誘導区域に含まれないため、表中に記載はありませんが「第2次東御市都市計画マスタープラン」の地区別構想にて記載しています。

(2) 土砂災害に対する課題と取組方針

先に整理した土砂災害リスクの分析を踏まえて、居住誘導区域周辺の防災上の課題を次のように整理します。

居住誘導区域周辺の土砂災害リスクの課題

地区	防災上の課題	取組方針
田中地区	■土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）が段丘地、川沿いに指定されている。 ■本海野、加沢の人口密度が高い範囲も土石流警戒区域が指定されている。 ■指定避難場所の周知と避難路となる道路の維持が必要。	●崩落防止の工事、点検 ●早期避難行動、水平避難の促進 ●ハザードマップ等の周知 ●安全な避難場所、避難路の確保・維持
滋野地区	■乙女平周辺の一部や大石などが土石流の警戒区域に指定されている。 ■指定避難場所の周知と避難路となる道路の維持が必要。	●砂防事業等のハード整備 ●早期避難行動、水平避難の促進 ●ハザードマップ等の周知
祢津地区	■居住誘導区域内には土砂災害リスクはほぼ無い。 ■指定避難場所の周知と避難路となる道路の維持が必要。	●安全な避難場所、避難路の確保・維持
和地区	■海善寺に土石流警戒区域が広く指定されている。 ■広く土砂災害警戒区域が指定されているため、指定避難所が近くに無い。	●砂防事業等のハード整備 ●早期避難行動、水平避難の促進 ●ハザードマップ等の周知

※北御牧地区は居住誘導区域に含まれないため、表中に記載はありませんが「第2次東御市都市計画マスタープラン」の地区別構想にて記載しています。

(3) 具体的な施策

東御市国土強靱化地域計画で定める対応方策と整合を図り、防災・減災に係る具体的な取組施策を以下のとおり設定します。

<洪水対策の取組み>

対策 分類	ハード ソフト	取り組むべき事項	実施 主体	実施時期		
				(短期)	(中期)	(長期)
回避	ソフト	豪雨・洪水リスク区域における都市的土地利用誘導の回避および必要に応じた移転促進	市			
回避	ソフト	洪水等危険区域における災害危険区域等の指定に関する検討と必要な措置の実施	市・県			
低減	ハード	河川整備の推進（河川改修、ダム、築堤等による洪水の発生軽減）	国・県			
低減	ハード	下水道施設、管路施設の改修	市			
低減	ハード	雨水排水路網の整備推進（過去溢水地域を優先）および保水・遊水機能の確保	市			
低減	ソフト	あらゆる関係者（国・県・市・住民）が協働する流域治水計画への転換と推進	国・県・市			
低減	ソフト	洪水ハザードマップ（L2 想定含む）の更新・情報周知の強化	市			
低減	ソフト	浸水想定区域内の要配慮者利用施設の避難確保計画作成・訓練の支援	市			

短期：概ね 5 年、中期：概ね 10 年、長期：10 年以上

<土砂災害対策の取組み>

対策 分類	ハード ソフト	取り組むべき事項	実施 主体	実施時期		
				(短期)	(中期)	(長期)
回避	ソフト	土砂災害特別警戒区域への要配慮者利用施設の新築制限の徹底	市・県	■	■	■
回避	ソフト	がけ地近接等危険住宅移転事業計画の策定・推進	市	■	■	■
低減	ハード	治山・砂防施設（砂防堰堤等）の設置	県・市	■	■	■
低減	ハード	急傾斜地崩壊対策事業（法面補強等）の計画的実施	県	■	■	■
低減	ハード	リスクの高いため池の耐震補強、点検	市	■	■	■
低減	ソフト	土砂災害警戒区域等の指定を通じた危険の周知と警戒避難体制の推進	県・市	■	■	■
低減	ソフト	継続した土砂災害警戒区域等パトロールの実施	県・市	■	■	■

短期：概ね 5 年、中期：概ね 10 年、長期：10 年以上

<共通の取組み>

対策 分類	ハード ソフト	取り組むべき事項	実施 主体	実施時期		
				(短期)	(中期)	(長期)
低減	ハード	水道施設の耐震化、自家発電設備、応急給水設備の整備による防災機能強化	市	■	■	■
低減	ハード	下水道施設の長寿命化及び耐震化・防災機能強化	市	■	■	■
低減	ハード	強靱で信頼性の高い道路・橋梁の整備	国・ 県・市	■	■	■
低減	ソフト	情報伝達手段の多重化（防災ラジオ、SNS 等）	市・ 事業者	■		
低減	ソフト	「自助」「共助」を主体とした地域防災力の向上（自主防災組織の強化、訓練参加促進）	市・ 住民	■	■	■
低減	ソフト	避難行動要支援者個別避難計画の作成支援と地域での支援体制の確立	市	■		
低減	ソフト	防災教育の推進と、ハザードマップ等を活用した啓発の実施	市	■		
低減	ソフト	地域や団体等による地区防災マップや防災計画等の作成支援	市・ 住民	■	■	
低減	ソフト	災害対応を時系列で整理した防災行動計画（マイタイムライン）の作成支援	国・県・ 市	■	■	■

短期：概ね 5 年、中期：概ね 10 年、長期：10 年以上

第8章 誘導施策について

1 都市機能誘導施策

都市機能の誘導にあたっては、既存の誘導施設を維持するとともに、新たな施設の立地についても適正に受け止めていくことが必要です。さらに都市機能誘導区域内の魅力、賑わいを向上し、居住しやすい環境をつくることが重要です。

このため誘導は制限や規制によるものではなく、事業者がメリットを最大限享受できるよう、施策を講じて誘導を図ります。

<誘導施策1> 都市機能施設の維持・充実

既存の都市機能施設については、計画的な維持管理とともに、その利用促進を図り、地域における公共サービスの継続的な提供と利便性の向上を目指します。

今後、新たな都市機能施設の整備や更新が生じる場合には、既存施設との統廃合や複合化を検討し、施設の適正配置と効率的な運営を進めます。

また、都市構造再編集中支援事業などの支援制度を効果的に活用し、空き家や空き地、空き店舗など低未利用地の有効活用を推進します。さらに、税制支援などの優遇措置の活用による民間施設の整備や再生を促し、地域全体で都市機能の維持・充実に図ります。

都市機能の維持と誘導	公共施設の計画的な長寿命化
	公共施設の統廃合、複合化による適正配置
	都市構造再編集中支援事業などの効果的活用
	空き家、空き地など低未利用地の有効活用
	民間開発に対する優遇支援
	税制支援制度の活用検討

<誘導施策2> 都市機能誘導区域の賑わいづくり

都市機能誘導区域において、中心市街地の魅力と活力を高めるため、まちなかの賑わい創出に取り組みます。まちなか情報の発信やプロモーション活動を充実させるとともに、新規出店やチャレンジショップ等の参入を支援し、地域通貨などを活用した地元消費の喚起を図ります。また、子どもの遊び場や居場所の充実、まちなかイベントの実施支援などにより、多世代が集い交流できる空間づくりを推進します。

さらに、まちなかウォーカブルの考え方を取り入れ、歩いて楽しめる快適な空間形成や回遊性の向上を図ります。既存駐車場については、立地や利用状況を踏まえて効果的な活用を促進し、自動車利用者の利便性とまちなか滞在のしやすさを両立します。あわせて、5地域と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通や移動支援の充実を進め、地域間のアクセス性を高めることで、市全体のつながりと交流を促進します。

まちなかの賑わい創出	まちなか情報の発信、プロモーション活動の充実
	新規出店、チャレンジショップ等の参入支援
	地域通貨等を活用した地元消費の喚起
	こどもの遊び場、居場所の充実
	まちなかイベント等の実施支援
移動支援の充実	5地域と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通の利活用
都市基盤の充実	まちなかウォーカブル推進事業の活用
	都市再生整備計画等の活用
安全・安心対策の充実	防災機能の維持または向上
	安全な場所への移転の検討

<誘導施策3> 地域拠点における都市機能の維持・誘導

各地区の地域拠点においては、日常生活に必要な都市機能の維持を基本とし、地域住民が安心して暮らし続けられる環境を確保します。既存の公共施設や商業施設、医療・福祉施設などについては、計画的な維持管理や利用促進を図り、地域内での利便性の確保に努めます。

2 居住誘導施策

居住誘導にあたっては、誘導区域全体の質を高め、良好な居住環境を維持しながら、暮らしやすさの向上や、移住・定住を促す施策を講じ緩やかな誘導を図ります。将来の人口減少や生活ニーズの変化に対応し、地域の実情に応じて段階的な取組を進めます。

また、ライフステージに応じた多様な住まい方を支援し、子育て世帯から高齢者まで、誰もが安心して暮らし続けられる環境づくりを進めます。子育てに適した利便性の高い居住地の確保や、高齢者の住み替え等の支援、空き家・空き地の活用などを通じて、住まいの選択肢を広げます。

これらの取組により、誘導区域の魅力と利便性を高め、持続可能で暮らしやすい居住環境の実現を目指します。

<誘導施策1> 移住・定住を促す施策

人口減少に対応し地域の活力を維持するため、居住誘導区域へ移住・定住の促進に取り組みます。本市の魅力を発信するシティプロモーションを推進し、移住希望者に対して相談対応や住宅見学・お試し移住などの体験機会を提供します。あわせて、住宅取得やリフォーム補助、空き家バンクの活用促進、特定空家等の除却支援を行い、空き家・空き地など低未利用地の有効活用と良質な住環境の形成を図ります。また、施策の実施にあたっては、居住誘導区域設定に関連した国の補助メニュー等の活用を検討します。

移住・転居・定住希望者への情報発信	シティプロモーションの充実
	移住・定住検討者への情報発信と相談体制の充実
	移住体験の充実
空き家・空き地の活用	空き家バンクの活用促進
	空き家バンク物件に対する補助支援
	空き家、空き地情報の収集、共有
	特定空家等及び不良住宅の除却補助事業
	土地所有者、事業者への低未利用地活用支援
良好な住宅・宅地供給	用途地域の見直し等による住居系用途地域の適正配置
	公営住宅ストックの計画的改善
	宅地開発の適正誘導
	住宅リフォームへの支援

＜誘導施策２＞魅力ある居住環境をつくる施策

安全で快適に暮らせるまちを目指し、道路・上下水道・公園などの生活基盤を計画的に維持管理します。また、歴史的建築物の保全や沿道・住宅地の景観形成、緑化の推進により、魅力あるまちなみをつくります。さらに、地域公共交通の利便性向上や防災力の強化などを進め、誰もが安心して暮らせる魅力ある居住環境をつくります。

安全・安心なインフラ基盤 の維持	道路・橋梁の適正な維持管理
	上・下水道施設の適正な維持管理
	公園・緑地の整備及び適正な維持管理
魅力的な居住環境	歴史・文化的建築物等の保全、活用
	沿道、住宅地景観の育成
	まちなかグリーンインフラの推進
	用途地域内農地の有効活用
移動手段の確保・維持	地域公共交通の利用促進
	地域公共交通の利便性向上
安全・安心な居住地形成	既存建築物の耐震化
	雨水貯留槽設置補助などによる浸水被害の抑制
	セットバック等による、オープンスペースの確保

第9章 計画の目標と進行管理

1 計画の評価指標

(1) 居住誘導の目標

居住誘導区域内で一定の人口の居住を維持して人口密度を保ち、持続可能な都市づくりを目指します。その効果を確認する指標として以下のとおり設定します。

目標指標

指標	基準値 令和2年 (2020年)	中間値 令和18年 (2036年)	目標値 令和28年 (2046年)
居住誘導区域内の人口密度	23.5人/ha	22.0人/ha	22.0人/ha
居住誘導区域内の人口割合	36.2%	37.0%	38.0%

(参考) 居住誘導区域の目標設定について

東御市人口ビジョン（第3版）による将来展望人口をベースに、誘導施策を講じながら緩やかに居住誘導区域内へ誘導していくことを目標として、人口密度及び誘導区域内の人口割合を目標指標に設定します。

また、中間値、目標値はそれぞれ直近の国勢調査による人口を採用します。

	平成22年 (2010年) 実績値	平成27年 (2015年) 実績値	令和2年 (2020年) 実績値	令和17年 (2035年) 推計値	令和27年 (2045年) 推計値
居住誘導区域面積(ha)	464	464	464	464	464
総人口(人)	30,696	30,107	30,122	27,601	27,188
居住誘導区域人口(人)	11,158	10,775	10,912	10,212	10,331
居住誘導区域人口割合(%)	36.4%	35.8%	36.2%	37.0%	38.0%
居住誘導区域外人口(人)	19,538	19,332	19,210	17,389	16,857
居住誘導区域外人口割合(%)	63.6%	64.2%	63.8%	63.0%	62.0%
人口密度(人/ha)	24.05	23.22	23.52	22.01	22.27

参考：総人口のうち平成22年（2010年）から令和2年（2020年）は国勢調査、
令和17年（2035年）、令和27年（2045年）は人口ビジョン推計値
居住誘導区域人口はGISによる計測値

(2) 都市機能誘導の目標

都市機能誘導区域を定めた、田中駅・市役所周辺の賑わいを創出し、魅力あるまちなか居住の実現を目指します。その効果を確認する指標として以下のとおり設定します。

目標指標

指標	基準値 令和2年 (2020年)	中間値 令和18年 (2036年)	目標値 令和28年 (2046年)
都市機能誘導区域内の 誘導施設数	10 施設	10 施設以上	10 施設以上

(参考) 都市機能誘導区域内に立地する施設

No	施設名	都市機能
1	東御市役所	行政機能
2	中央公民館	行政機能
3	東御記念セントラルクリニック	病院
4	東部子育て支援センター	子育て支援機能
5	八十二長野銀行田中支店	金融機関
6	東御郵便局	金融機関
7	J A 信州うえだ東御支所	金融機関
8	東御清翔高等学校	教育・文化機能
9	東御市立図書館	教育・文化機能
10	長野救命医療専門学校	教育・文化機能

(3) 公共交通に関わる目標

高齢化が今後も進行すると予測される中、自家用車に頼ることなく、日常生活が送れるよう公共交通サービスの利用促進を図っていくことも重要です。

本計画では、「拠点間を道路・交通網で結び、移動の利便性を向上させる」ことをまちづくり目標の1つに掲げており、その効果確認するための指標を設定します。

また、東御市地域公共交通計画の見直しの際には、本指標も見直すこととします。

目標指標

指標	基準値※ 令和3年(2021年)	目標値 令和13年(2031年)
デマンド交通利用者数	16,612人	35,000人
定時定路線バス利用者数	14,330人	25,000人

参考：東御市地域公共交通計画

※基準値時点はコロナ禍であったため、平常時の利用者数と乖離があります。目標値の設定にあたっては、平成29年の利用者数（デマンド：31,019人、定時定路線バス：25,143人）を参照しています。

(4) 防災指針に関わる目標

防災・減災の取組に関する進捗状況を評価・検証するための目標指標を設定します。

指標および目標値の設定にあたっては、東御市国土強靱化地域計画と整合を図り、必要に応じて見直すこととします。また、防災訓練の機会を活用したハザードマップの周知など、情報発信を強化し、防災意識の向上を図ります。

目標指標

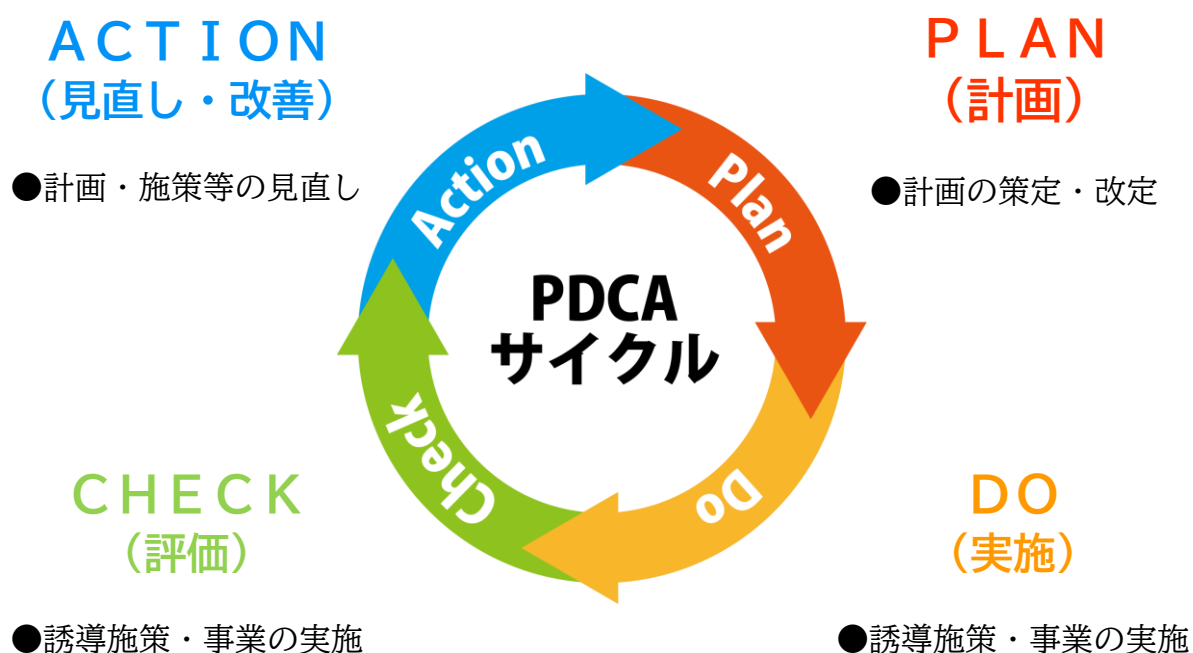
指標	基準値 令和5年(2023年)	目標値 令和10年度(2028年)
防災ラジオの普及率	79.5%	80.0%
市防災訓練の参加人員	5,000人 安否確認者※含まず	15,000人 安否確認者※含む

参考：東御市国土強靱化地域計画

※安否確認者：防災訓練の際に安否確認のみ行う人のこと。

2 計画の進行管理

本計画の進行管理にあたっては、誘導施策の進捗状況や誘導区域設定の妥当性などを評価、検証し、その結果を踏まえて施策の改善や充実などを検討します。また、PDCAサイクルに基づき、適宜現状を把握しながら、概ね5年ごとに目標の達成状況を分析し、必要に応じて計画の見直しを行います。



PDCAサイクルによる計画の進行管理

第10章 届出制度

1 届出制度について

(1) 居住誘導区域外における行為の届出

(都市再生特別措置法第88条関係)

居住誘導区域外における住宅開発の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為については、既存の建築確認申請や開発許可申請に加え、行為着手日の30日前までに市への届出が義務づけられます。

○開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000㎡以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要



参考：平成27年6月1日時点版改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

届出の対象となる行為

(2) 都市機能誘導区域外における行為の届出

(都市再生特別措置法第 108 条関係)

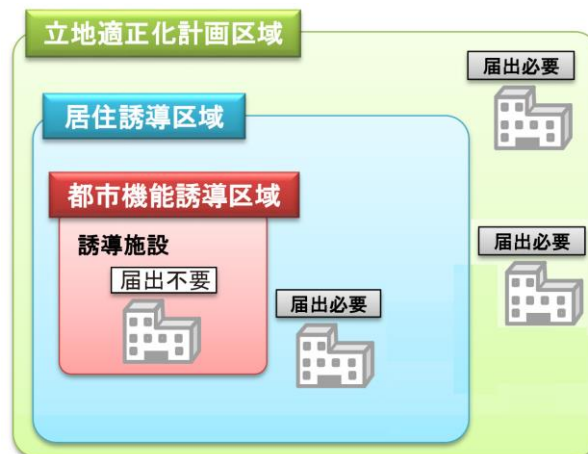
都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導施設を対象に次の行為を行おうとする場合は、既存の建築確認申請や開発許可申請に加え、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



参考：平成27年 6 月 1 日時点版改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）から再編して加工
届出の対象となる行為

(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出

(都市再生特別措置法第 108 条の 2 関係)

都市機能誘導区域内で、当該区域に設定されている誘導施設を休止又は廃止する場合は、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられています。



参考：平成27年 6 月 1 日時点版改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）から再編して加工
届出の対象となる行為

用語集

【あ行】

インフラ	日常生活に不可欠な電気、ガス、水道、通信（電話・インターネット）、交通（鉄道・バス）などのこと。
ウォーカブルなまちづくり	「歩く= walk」と「できる= able」を組み合わせた造語のこと。国土交通省では、「居心地が良く、歩きたくなるまち」として、道路空間を車中心から「人中心」の空間に転換し、多様な人々の交流の場を形成することで、都市の魅力を向上させる取り組みを推進している。
オープンスペース	公園や広場、緑地などの公共的な空間のこと。

【か行】

居住誘導区域	一定のエリアで人口密度を確保し、生活サービスやコミュニティを維持するために、居住を誘導する区域のこと。
拠点連携型の都市構造	地域ごとの複数の核となる拠点（駅周辺、公共施設周辺、集落など）に居住・生活サービス機能を誘導し、それらを公共交通等で結び、都市全体の利便性と持続可能性を高める都市のあり方のこと。
グリーンインフラ	自然が持つさまざまな機能を生活空間や災害への備えに活かす考え方や取り組みのこと。
計画最大規模降雨（L1）	河川整備などの治水対策の目標となる、ある一定の確率で発生する降雨量のこと。概ね100年に1回程度の確率で発生する降雨を想定している。
公営住宅ストック	既存の公営住宅（数）のこと。
工業専用地域	都市計画における用途地域の中で、工業の利便を増進するため定める地域のこと。
工業地域	都市計画における用途地域の中で、主として工業の利便を増進するため定める地域のこと。
交通インフラ	道路、橋、トンネル、鉄道など、人や物の移動を円滑にするための基盤となる設備やシステムのこと。
国勢調査	国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、日本に住んでいる全ての人及び世帯を対象として5年ごとに実施される国の統計調査のこと。

国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関のこと。
国土強靱化地域計画	災害リスクに対して事前に備えるべき目標を定めて「強靱な地域」を創りあげるための計画のこと。「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」の規定に基づき策定される計画のこと。
コンパクトシティ	居住機能と生活サービス機能（商業施設、医療・福祉施設など）を都市の特定のエリアに集約し、効率的で持続可能な都市構造を目指すこと。

【さ行】

サテライト支援	本体施設や主要拠点から離れた場所に小規模な「サテライト（出張所・分所）」を設置し、本体施設と連携しながら支援やサービスを提供すること。
シティプロモーション	地域のイメージ向上、活性化、住民の愛着醸成等を目的とした広報・宣伝活動のこと。
浸水想定区域	想定される最大規模の豪雨などで河川が氾濫した場合に、水につかると想定される地域のこと。
水防法	洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮などによる水災から、人々の生命・財産を守るための法律のこと。
人流データ	人がいつ・どこに・どれだけ集まり、どのように移動しているかを示すデータのこと。
生活圏	地域に暮らす人々が生活機能を共有し、生活の土台としている圏域もしくは、共通のアイデンティティを有し、地域の資源や特色を生かした将来の姿を共有すべき圏域のこと。
生活利便施設	居住地の周辺に立地する日常生活を送る上で必要な施設のこと。本計画では、医療・福祉・子育て・商業に係る施設を生活利便施設に位置づけている。
生産年齢人口	年齢別人口のうち労働力の中核をなす 15 歳以上 65 歳未満の人口層のこと。
セットバック	建物を建てる際に、敷地を道路境界線から一定距離後退させること。
想定最大規模降雨（L2）	過去に観測された、または近隣地域で観測された実績最大降雨量に基づき、対象地域で起こりうる最大規模の降雨のこと。概ね 1000 年に 1 回程度の頻度で発生する降雨を想定している
総合計画	まちが目指す将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策を定めた長期的なまちづくり計画で、

	市政運営の基本指針となり、全ての計画の最上位に位置づけられる計画のこと。
SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）	インターネット上でユーザーがプロフィールを作成し、友人や共通の趣味を持つ人々と繋がって、文章、写真、動画などを共有・交換するサービスのこと。

【た行】

地域高規格道路	地域全体の自立的な発展を促すために整備される、高い走行サービスレベルを持つ道路のこと。
地域コミュニティ	自治会（町内会）や子ども会、地域づくり協議会など特定の範囲や団体、住民同士などで相互に助け合い、交流を深めること。
地域通貨	特定の地域やコミュニティでの利用を目的とした、法定通貨（円やドルなど）とは異なる独自の通貨のこと。地域商品券・プレミアム付商品券などのこと。
地域包括支援センター	高齢者に関して総合的な窓口、介護予防事業マネジメント、権利擁護、包括的・継続的なマネジメントの支援などを行う中核機関のこと。
チャレンジショップ	将来の開業を目指す新規事業者を支援するため、空き店舗等を期間限定で利用できる施設や取り組みのこと。
定時定路線バス	定められたルートと時刻表に従って運行する形態のバスのこと。
低未利用地	居住用、業務用などとして利用されておらず、または利用の程度が周辺の地域に比べて著しく劣っている土地のこと。
デマンド交通	利用者の予約に応じて、その都度ルートや時間を決めて運行する乗り合い型の公共交通システム。とうみレッツ号のこと。
東御市空き家バンク	市が空き家や空き土地の売買や賃貸に関する情報提供を受け、それらの物件情報を公開するとともに、必要に応じて仲介支援を行うことにより移住・交流希望者の住宅確保を支援するシステムのこと。
東御市人口ビジョン	東御市の人口の現状分析に基づき、将来目指すべき方向と人口の将来展望を示したもの。令和7年3月に改定されている。
東御市都市計画マスタープラン	将来のまちのあるべき姿やまちづくりの基本的な方向性を示す計画のこと。
東御市地域公共交通計画	令和5年3月に、「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づいて、持続可能な公共交通システムの実現に向けた市の公共交通のマスタープランのこと。
都市機能増進施設	居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

都市機能誘導区域	医療・福祉・商業などの都市機能を集めて配置する区域のこと。
都市基盤	都市活動を支える最も基本となる施設のこと。道路・鉄道等基幹交通施設、上下水道、電気・ガス等エネルギー関連施設、ゴミ・汚水等処理施設などが該当する。近年は、情報通信施設、公園なども都市基盤施設に位置づけられる場合がある。
都市計画運用指針	国土交通省が、都市計画制度を地方公共団体が円滑かつ適切に運用できるよう、基本的な考え方や留意事項を示したもの。
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備、開発し、及び保全する必要がある区域のこと。
都市計画基礎調査	都市の現況及び都市化の動向等を把握し、良好な都市計画を策定するため、都市計画法によって概ね5年ごとに実施することが定められている都市に関する基礎調査のこと。
都市計画道路	都市計画法に基づき、都市の骨格として将来的に整備することが計画された道路のこと。
都市構造の評価に関するハンドブック	国土交通省が、各都市におけるコンパクトなまちづくりを支援する参考図書として、現況及び将来における都市構造のコンパクトさを多核的に評価する手法をとりまとめたもの。
都市再生整備計画	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かしたまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための制度のこと。
都市再生特別措置法	立地適正化計画の根拠法。都市機能の集約と再生を促すもの。
徒歩利用圏	鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲を示すもの。
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	土砂災害防止法に基づき都道府県知事が指定したもので、土砂災害が発生した場合に住民の生命や身体に危害がおよぶおそれがあると認められる区域のこと。
土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」のうち、土砂災害が発生した場合に、建築物が損壊し、住民の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある土地の区域のこと。

【は行】

ハザードマップ	自然災害による被害想定区域や避難場所・避難経路などの防災情報を地図上に示したもの。
P D C A サイクル	Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）の4つのステップを繰り返しながら、継続的な改善を目指す手法のこと。

【ま行】

マイタイムライン	災害時に個々人が取るべき標準的な防災行動を、時系列に整理した自分自身の避難行動計画のこと。
メッシュ別人口	地理空間を一定の大きさの四角形（メッシュ）に区切り、各メッシュに属する人口をまとめ統計データのこと。

【や行】

誘導施設	都市機能誘導区域内に誘導することを目的とした施設のこと。医療、福祉、商業、教育など、日常生活に必要不可欠な都市機能が該当。
優良農地	まとまって存在する農地など、農業を営むのに良好な条件を備えている農地のこと。
用途地域	市街地の土地利用の基本的枠組みを明らかにするものであり、住居、商業、工業その他の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度及び形態などに関する制限を設定することにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るもの。

【ら行】

ライフステージ	就職、結婚、出産、子育てなどの生活の変化、変わり目で区切った段階のこと。
ライフライン	日常生活に不可欠な電気、ガス、水道、通信（電話・インターネット）、交通（鉄道・バス）などのこと。
立地適正化計画	人口減少・高齢化に対応するため、居住機能や都市機能を適切に誘導するための計画のこと。
流域治水	気候変動による水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、堤防やダムを整備に加えて、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（浸水が想定される地域）まで、流域の関係者全体で協力して行う治水対策のこと。