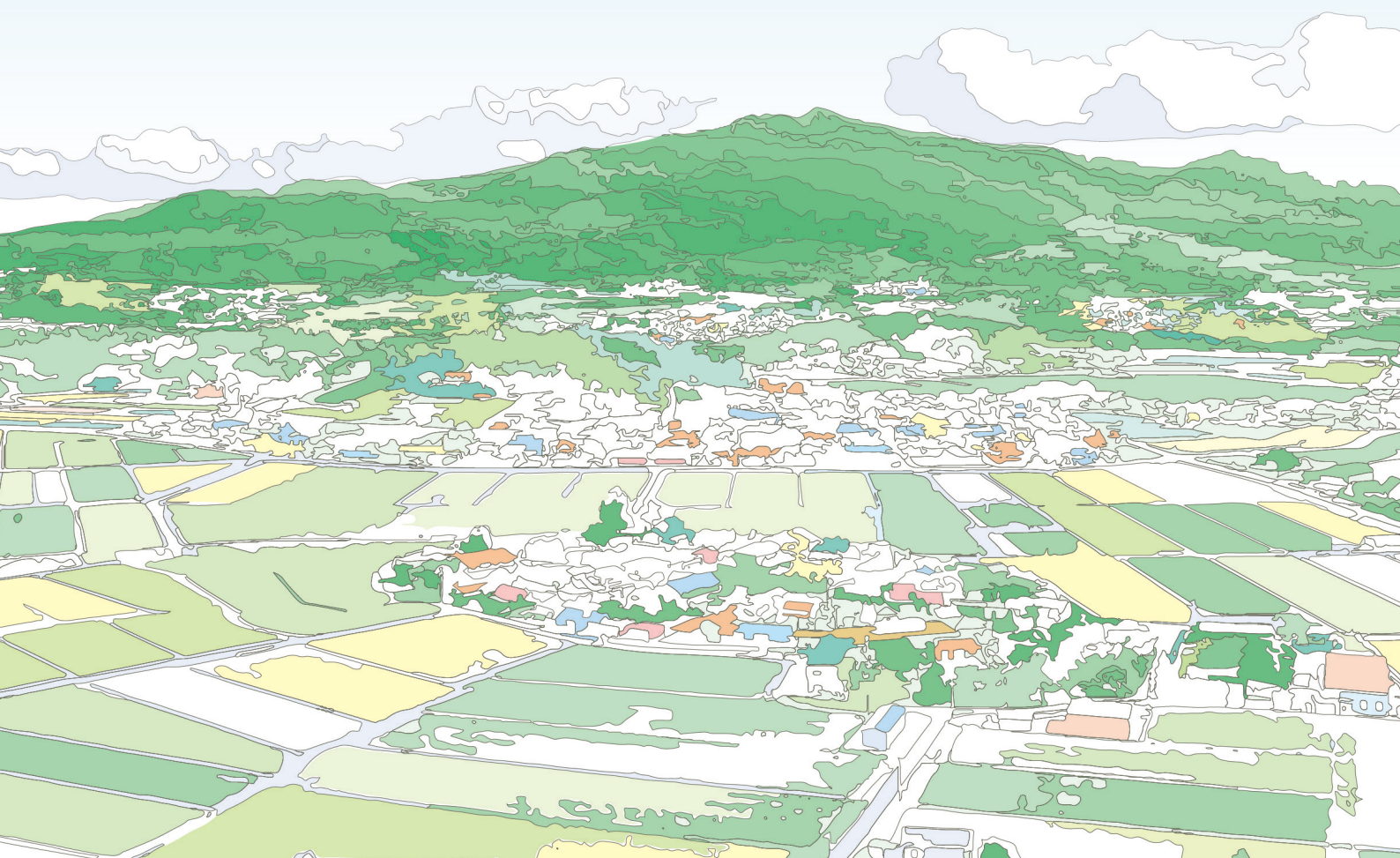


東 御 市
都市計画マスタープラン
立地適正化計画
概要版

2026～2045



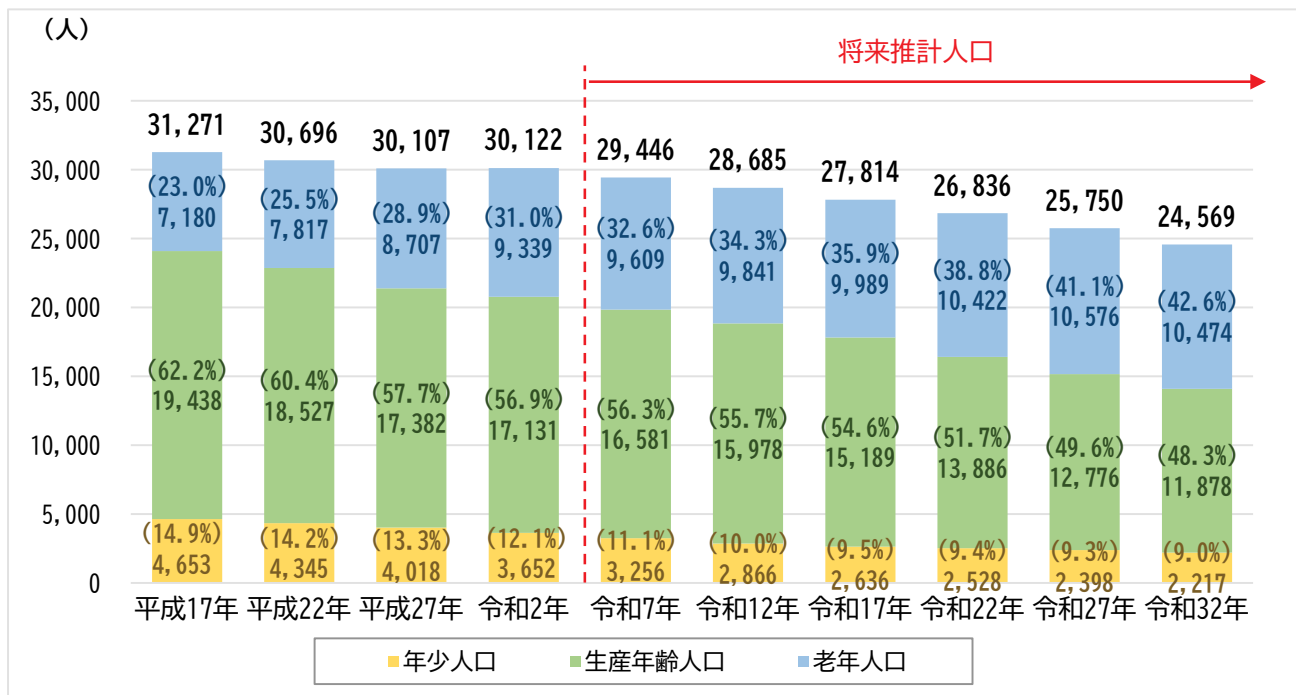
都市計画マスタープラン・立地適正化計画の概要

●計画策定の背景

全国的に、人口減少や少子高齢化が進んでいます。これにより、将来は医療や福祉などの社会保障にかかる費用の増加や、働く世代の減少に伴う税収の減少など、財政状況の悪化が懸念されています。

本市においても、こうした社会状況の変化を踏まえ、生活に必要なサービスや地域のつながりを維持しながら、将来にわたって安心して暮らし続けられる「持続可能なまち」をどのように実現していくかが、まちづくりの大きな課題となっています。

<本市の人口推移の見通し>



●計画の目的と位置づけ

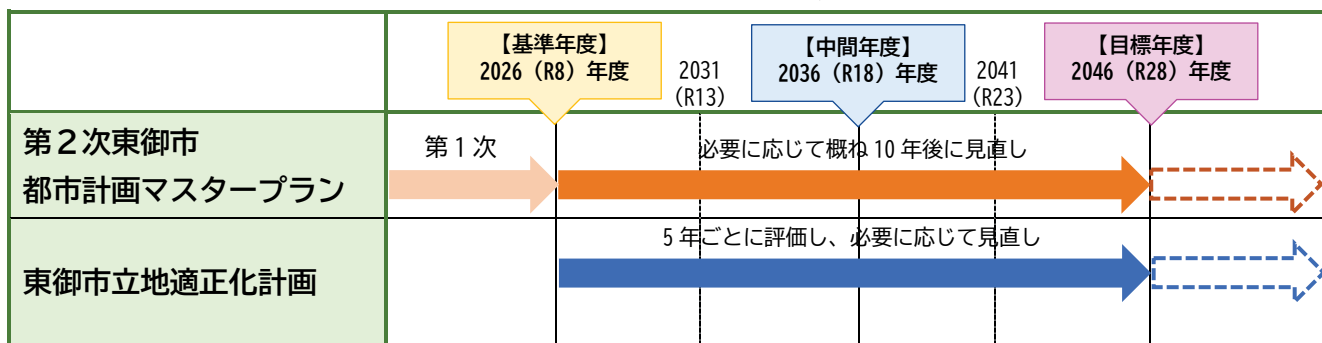
「第2次東御市都市計画マスタープラン」は、これまでの計画を継承しつつ、社会や経済状況の変化に対応したまちづくりを進めるための計画です。将来のまちの姿を示すとともに、その実現に向けて、土地利用や都市施設の整備、防災、環境、緑の保全などについて総合的な方針を示します。

「東御市立地適正化計画」は、人口減少や高齢化の進行を踏まえ、暮らしやすいまちをつくるための計画です。将来においても一定の人口密度を保ちながら、暮らしに欠かせない機能を適切な場所に維持するとともに、生活サービスにアクセスしやすい環境を整えます。

今後は、これら2つの計画に基づき、市内5つの地域それぞれの特性を大切にしながら、まちづくりを進め、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まちを目指します。

●計画期間

2026年から2046年までの20年間を対象とし、将来を見据えて取り組みます。



●将来像

「第3次東御市総合計画」で示された、これからの東御市が目指すまちの姿（将来像）の実現に向けて、この計画を進めていきます。



〈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



●まちづくりの目標

東御市の現状や課題、関連計画をもとに、これからのまちづくりの目標を定めました。

【目標1】コンパクトで持続可能なまちづくり

- 買い物や病院、学校など暮らしに欠かせない施設が身近にある、便利で暮らしやすいまちをつくります。
- 豊かな自然や、食料生産を支える農地を守りながら、住まいや働く場の確保にも配慮し、将来を見据えたバランスのよい土地利用を進めます。
- 市内の5地区それぞれで、生活に必要なサービスを確保するとともに、地域の資源を活かしながら、将来にわたって続いていく地域づくりを進めます。

【目標2】効果的に地域をつなぐまちづくり

- 市内の各地域どうしのつながりを高めるため、道路網の整備と計画的な管理を進めます。
- 高齢者や子どもをはじめ、誰もが出かけやすいように、バスなどの公共交通を充実させ、利用しやすい環境を整えます。
- 日常の生活圏が市外にも広がっていることを踏まえ、周辺市町との移動の利便性を高めます。

【目標3】災害に強い安全・安心のまちづくり

- 起こりうる災害のリスクを正しく把握し、安全性に配慮したまちづくりを進めます。
- 関係機関、地域の皆さんと連携し、地域の特性を踏まえた防災・減災の取り組みを継続的に進めます。

都市計画マスタープラン・立地適正化計画の概要

●「拠点連携型都市構造」で、これからも暮らし続けられるまちへ

拠点連携型都市構造とは、まちの中心となる拠点と各地域の身近な拠点を、バスや道路などでつなぎ、それぞれの特性を活かしながら支え合うまちのあり方です。

人口が減少し、高齢化が進む中でも、医療や買い物、子育ての支援、福祉など、生活に必要なサービスを将来にわたって維持していくことを目的としています。

●中心拠点と地域拠点の役割

○ 中心拠点（田中駅から市役所周辺）

行政サービスや医療・福祉施設、店舗、バス停や鉄道駅など、様々な都市機能が集まり、誰もが必要なサービスをまとめて利用できる環境を整えます。

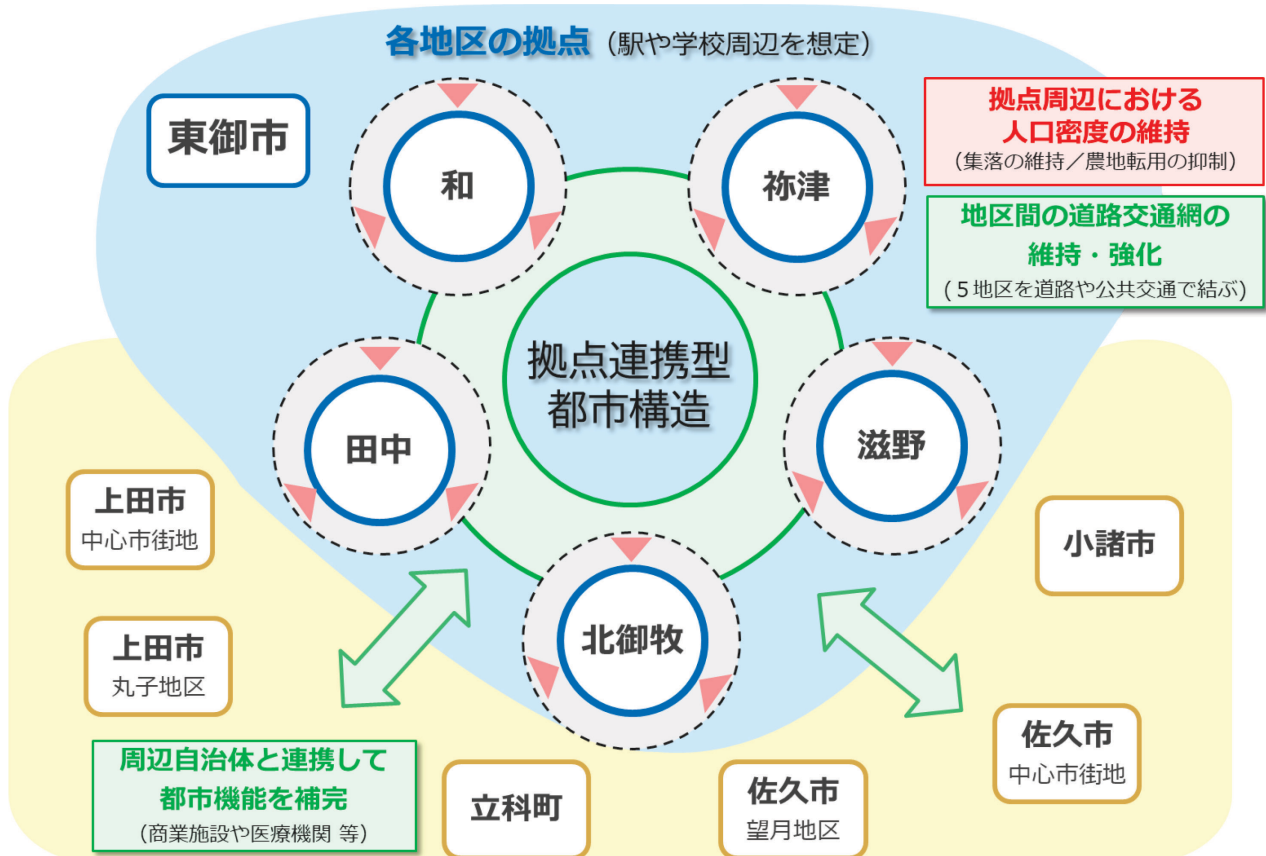
○ 地域拠点（滋野・和・祢津・北御牧）

小学校や公民館など、地域のつながりの場を大切にしながら、身近な暮らしを支える施設や環境を守ります。普段の用事は地域で済ませ、専門的なサービスが必要なときは中心拠点とつながって利用できる、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる仕組みをつくります。

○ 拠点を「つなぐ」ことで安心な暮らしへ

それぞれの拠点を、鉄道やバスなどの公共交通や道路網で結びます。高齢者や車を使わない方も、行きたい場所にスムーズに移動できるようにすることで、安心して生活できるまちを目指します。

< 拠点連携型都市構造のイメージ >

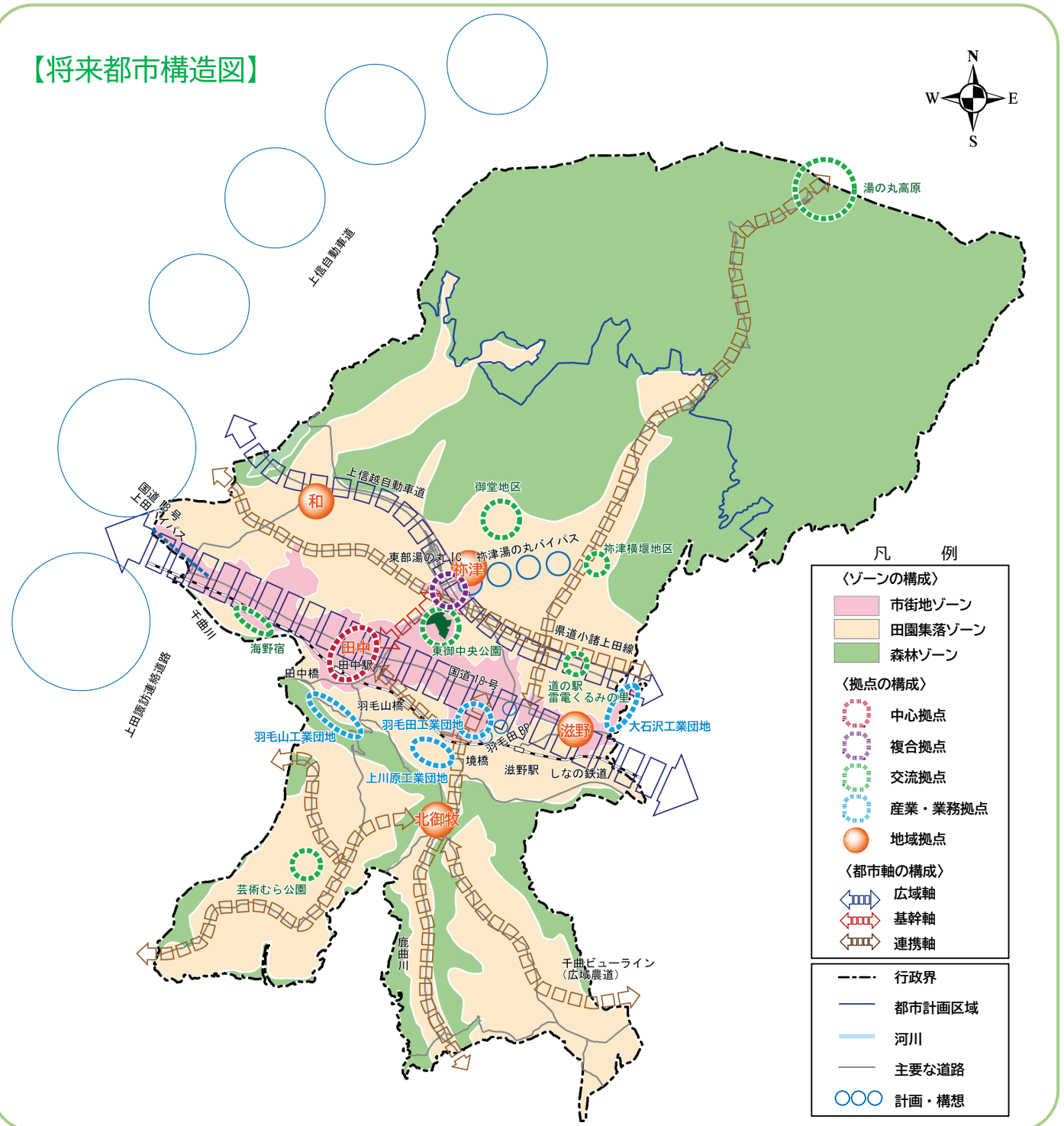


●将来都市構造

将来都市構造は、3つのゾーン、5種類の拠点、3種類の軸で構成します。

要素	概要	構成内容
ゾーン	山や川、土地の使われ方など、その地域の特徴をもとに、地域のまとまりを「面（広がり）」として表します。	市街地ゾーン、田園集落ゾーン、森林ゾーン
拠点	多くの施設が集まっている場所や、これからのまちづくりの中心になる場所を「点（場所）」として表します。	中心拠点、複合拠点、交流拠点 産業・業務拠点、地域拠点
軸	人の移動や人どうしのつながりの流れを、「線（道すじ）」として表します。	広域軸、基幹軸、連携軸

【将来都市構造図】



●分野別整備方針

●土地利用

市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 田中駅、田中商店街周辺における賑わいの創出 広域幹線道路の整備効果を活かした土地利用の促進 新たな産業地の創出
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 地域の小学校・公民館など地域の活動を支える機能の維持 東御市地域計画（地域農業基盤強化促進計画）を踏まえた農地の集約化や流動化
森林ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 森林管理の仕組みの再構築 山岳観光・スポーツ交流の拠点としての適切な施設維持

●道路・交通

広域道路網の形成	<ul style="list-style-type: none"> 上信自動車道及び上田諏訪連絡道路の整備促進
都市活動を円滑に行える道路網の整備	<ul style="list-style-type: none"> 祢津湯の丸バイパス、羽毛田バイパス整備促進 千曲川にかかる各橋りよりの改修や安全性確保
安全・快適で景観に配慮した交通環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの滞留しやすさ及び交通環境の向上
都市計画道路の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の適切な配置に向けた検討
公共交通の利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 利用者ニーズに柔軟に対応した運行

●都市環境・景観

地域の特性を生かした景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然景観・田園の保全・活用 特徴ある市街地の景観づくり 魅力ある水辺景観づくり 沿道景観づくり 市民と行政が協働してつくるまちなみ形成
暮らしやすさに配慮した都市環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> 「ゼロカーボンシティとうみ」の推進 上下水道等供給・処理施設の適切な運用 効率的な公共施設の管理・運営 福祉環境の整備

●防災・減災

防災機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> 緊急輸送道路・避難場所等の整備 浸水リスクへの対策 土砂災害リスクへの対策 市街地における防災・減災対策の推進
地域防災体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> 防災・減災に関する情報発信（土砂災害・洪水ハザードマップの周知等） 地域防災力の向上

●東御市緑の基本計画 〈基本方針〉

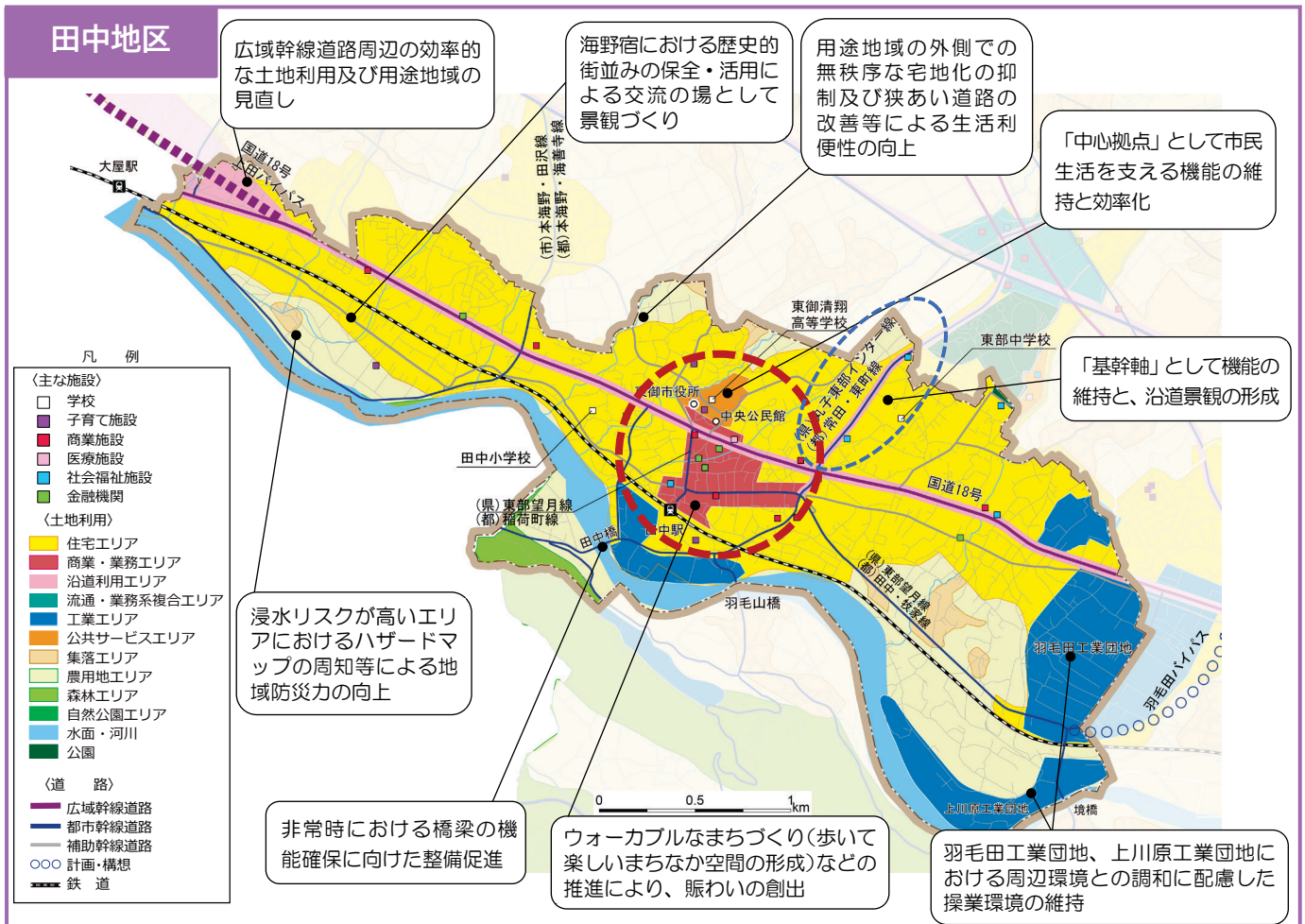
自然環境の保全 (緑をまもる)	<ul style="list-style-type: none"> 身近に存在する樹林等の保全に努め、“生態系”を常に重視し、多様な生物が生息する空間としてのみどりを確保し、自然環境は市民の貴重な財産として保全します。
水と緑の環境づくりと 緑地空間の創出 (緑をそだてつなげる)	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境の活用・整備、公園緑地の整備による緑地空間の創出を図り、水とみどりを身近に親しめるような環境づくりを推進していきます。また、点在するみどりをつなげ、自然との共生を図ります。
身近なみどりを活用した 緑地空間の創出 (緑をすすめる)	<ul style="list-style-type: none"> 公園や道路、公共施設をはじめ、民間の工場や事業所等へ緑化推進運動を展開するとともに、街角を花や緑で修景するなど地域ぐるみの運動を進め、うるおいのある都市環境の整備を図ります。

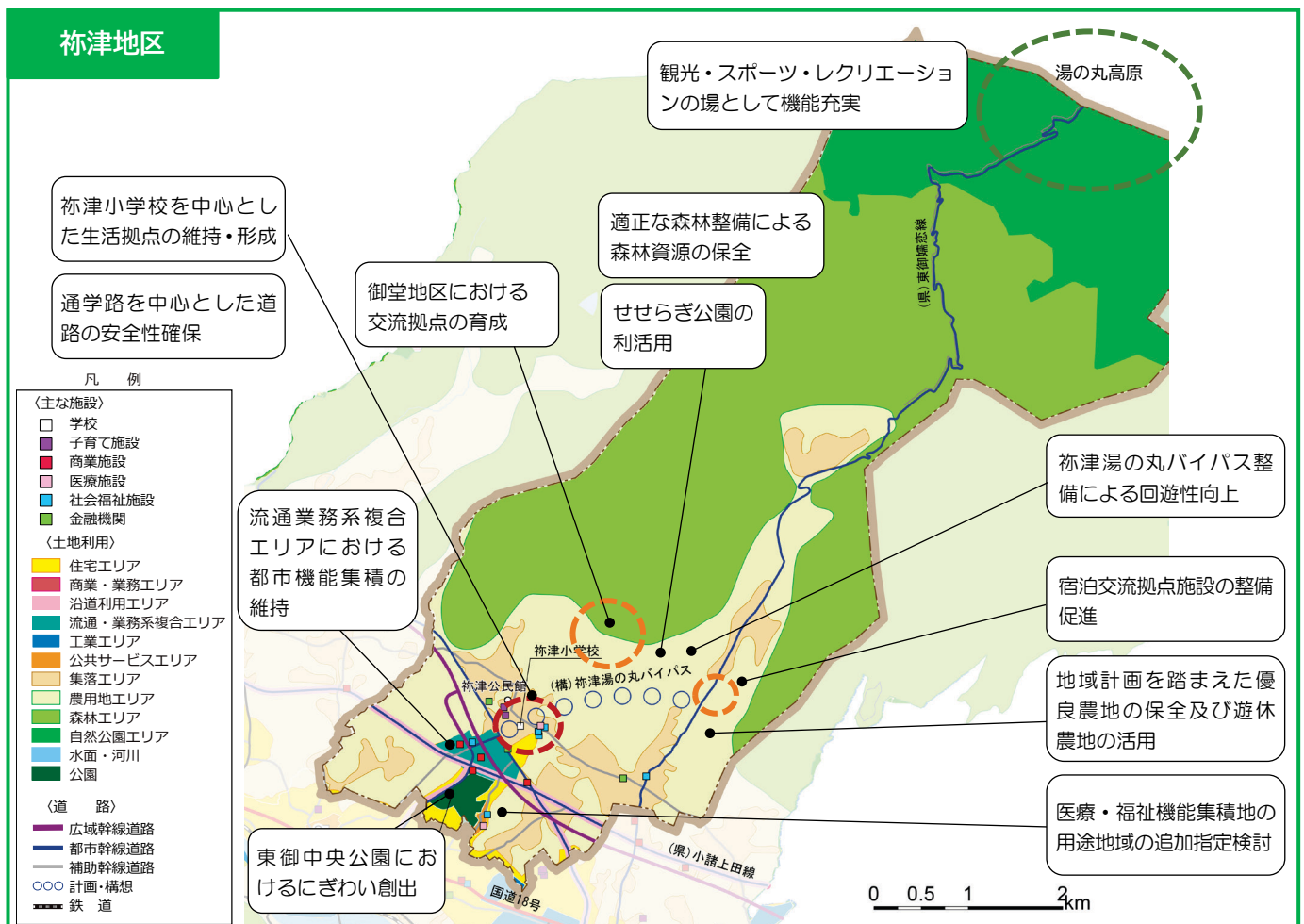
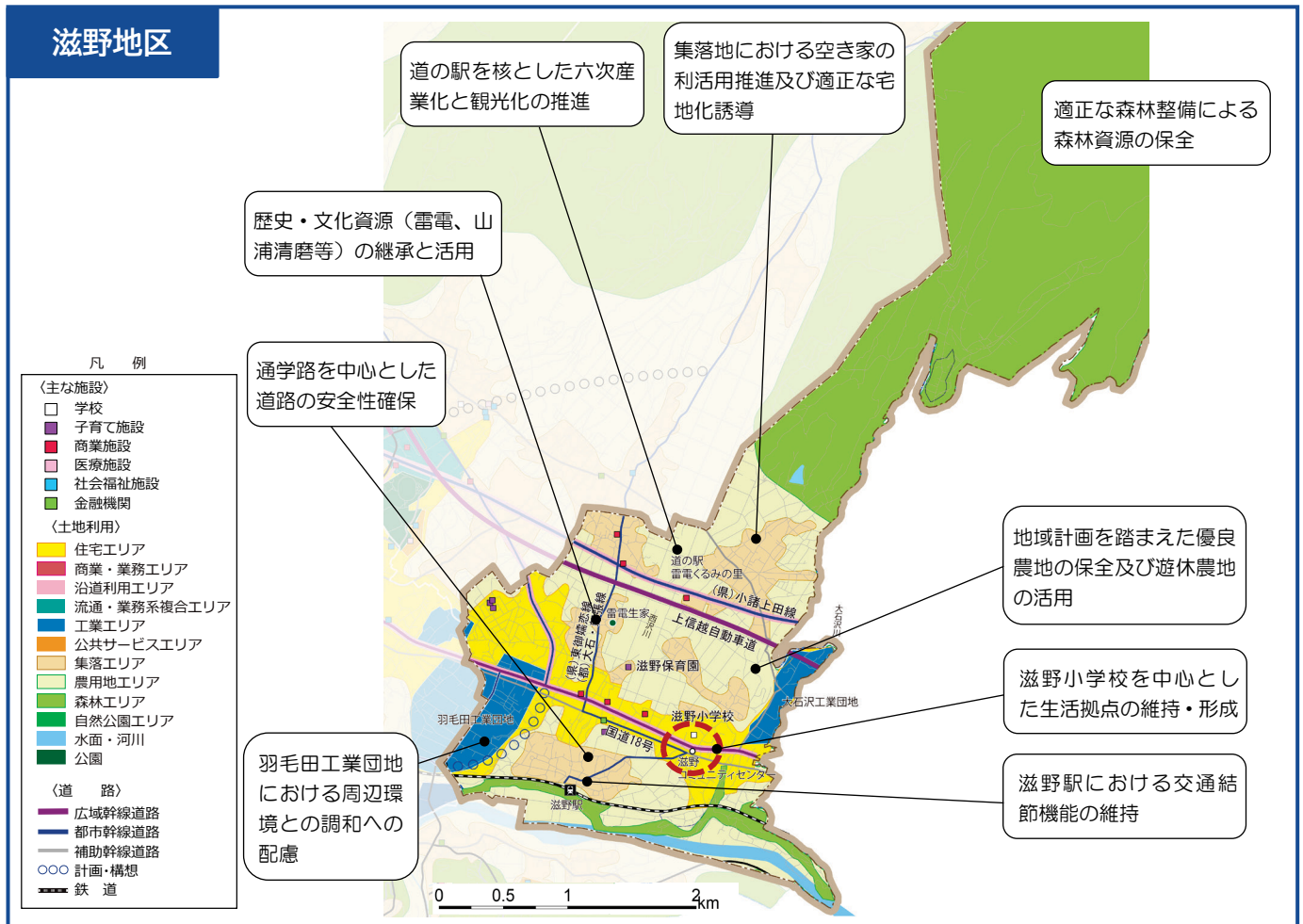
●地区別構想

【地区区分】

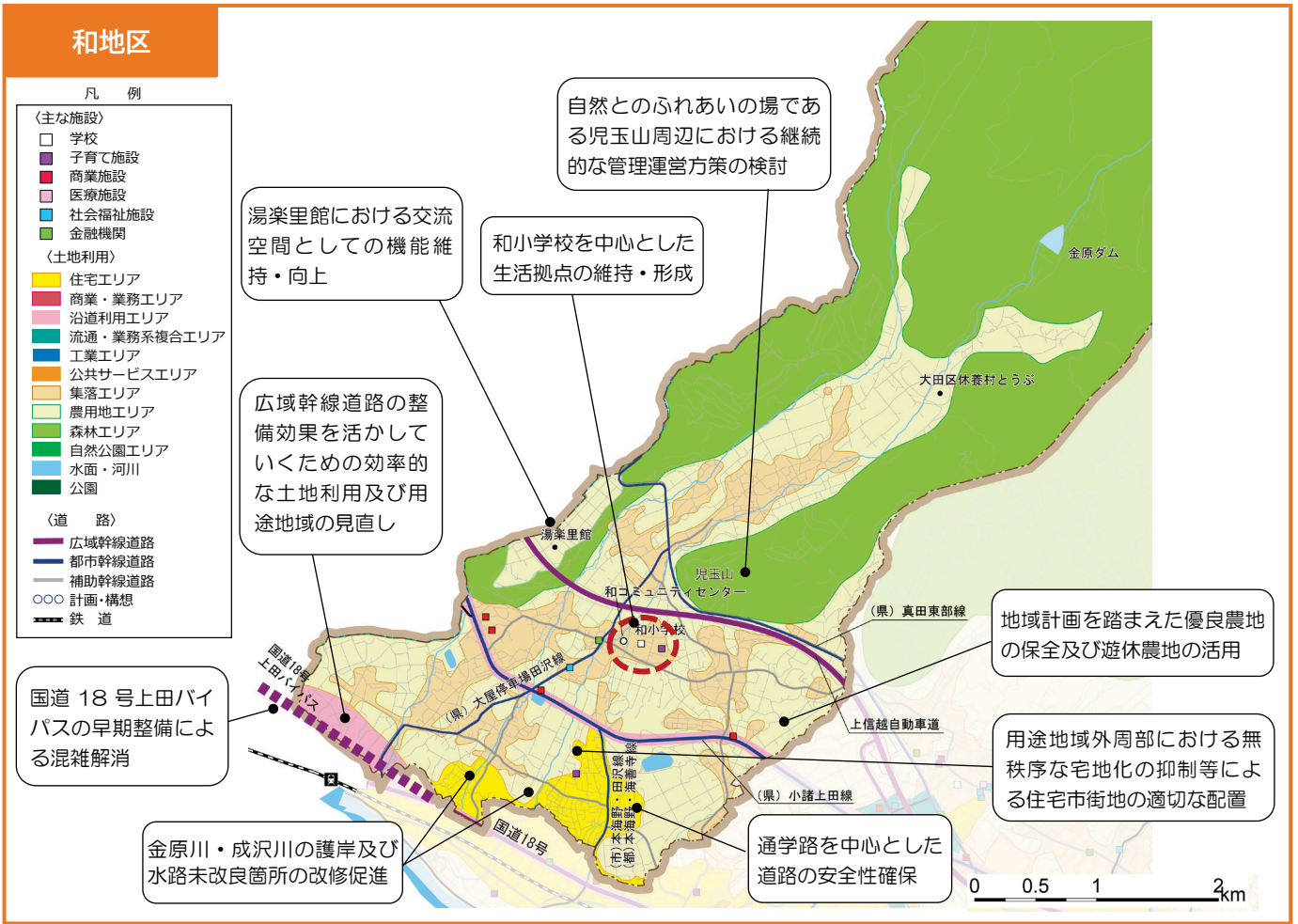
地区区分の考え方は、本市の発展経緯や自然的・社会的・文化的要因などを踏まえつつ、地区の特性を生かしたまちづくりが行え、既存のコミュニティのまとまりを形成している小学校区を基本とした田中地区・滋野地区・柰津地区・和地区・北御牧地区の5つに区分します。

地区別構想では、全体構想を受け、地区毎にまちづくりの整備方針を示します。

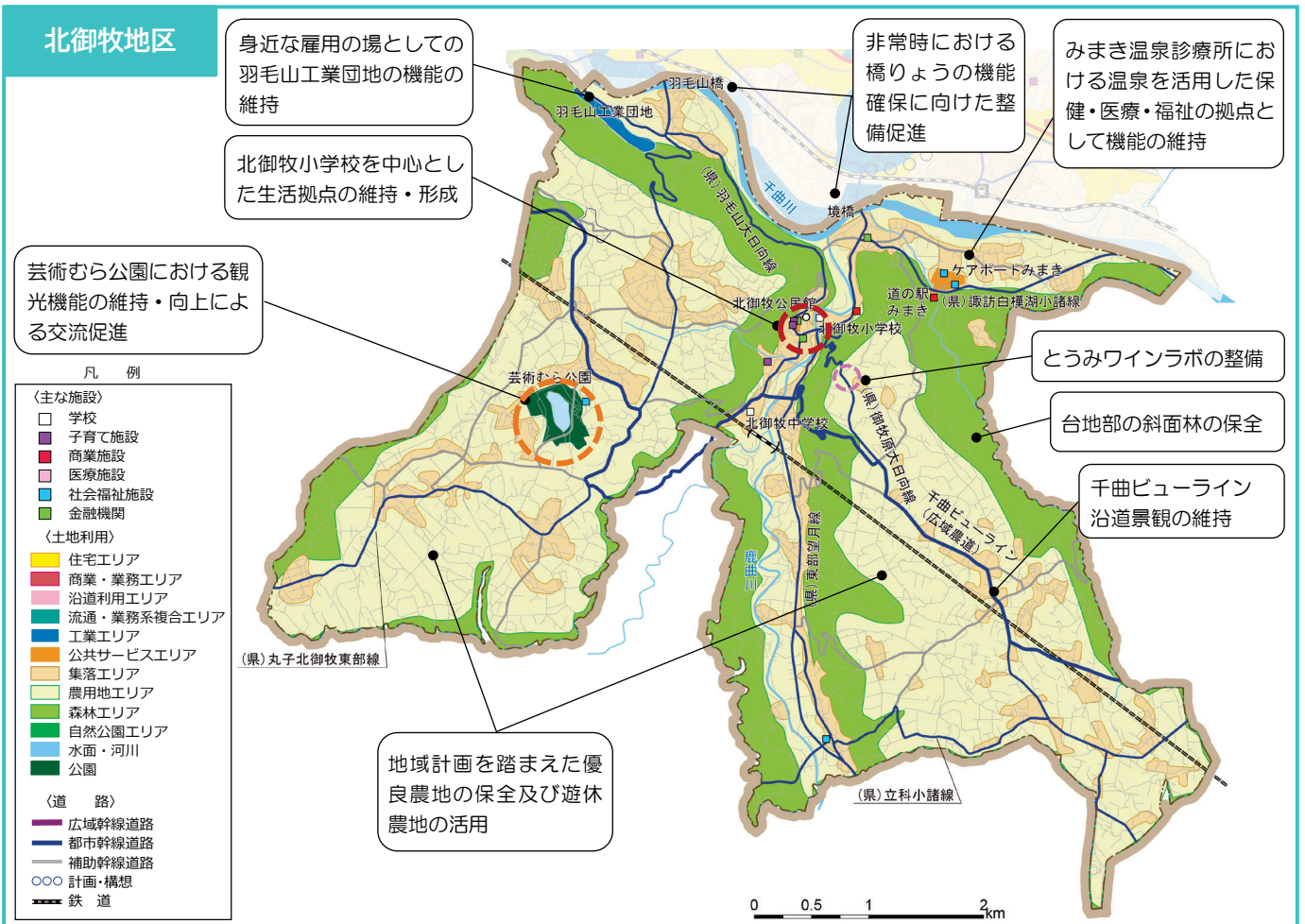




和地区



北御牧地区



●都市計画制度の運用

都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域とは、自然環境や人口、産業、土地の使われ方、交通の状況などを踏まえ、まち全体として計画的に整備・開発・保全していく必要がある区域のことです。今後も、本市全体を一つのまとまりとして、総合的なまちづくりを進めていきます。
地域地区	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の外側にあたる地域については、現在の土地の使われ方との整合を図りながら、必要に応じて用途地域の見直しを行い、適切な土地利用が進むよう誘導していきます。 高規格道路の整備が予定されている周辺地域については、今後の土地利用の動向を見据え、必要に応じて用途地域の見直しなどを行い、適切な土地利用を促します。
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画である「上小圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などにに基づき、将来のまちの姿との整合性や事業の実現性を確認しながら、都市計画道路について、その必要性や実現の見通しを評価し、必要に応じて計画の見直しを行います。
地区計画など	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の皆さまの合意のもとで美しいまちなみを形成していくため、地区計画や住民協定などの制度の活用を検討し、計画的なまちづくりを進めます。また、計画的な開発を進める際には、用途地域の見直しとあわせて地区計画の導入を行い、秩序あるまちなみの形成を図ります。

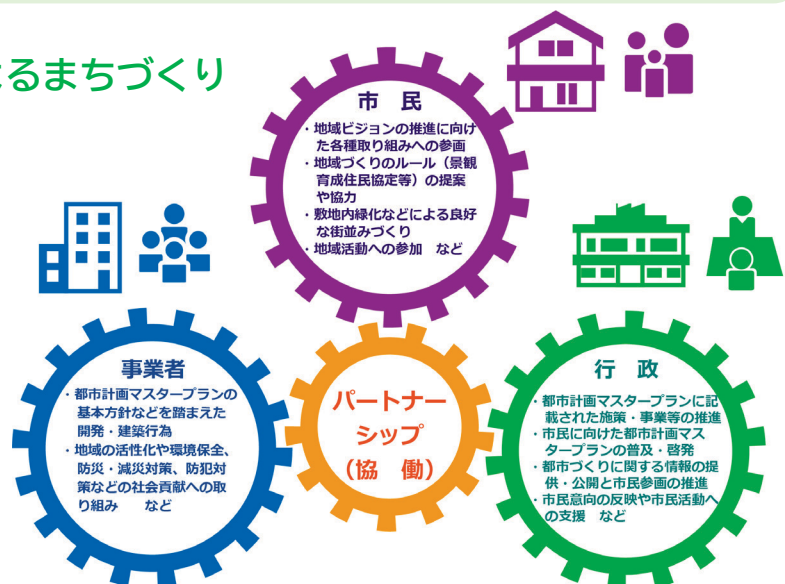
●計画の実現に向けて

- この計画に基づく取組や事業は、社会の変化や市民の皆さんの声を大切にしながら、市民・事業者・行政が力を合わせて、無理なく、効果的に進めていきます。分野の枠をこえて連携し、計画的に取り組めます。
- 計画を進めるにあたっては、国や県の補助金などをできるだけ活用し、必要な財源を確保します。また、民間企業との連携や、民間の知恵や力を取り入れることにも努めます。
- 国や県や近隣の市町、関係機関と協力し合い、広い視点での連携や調整を行います。あわせて、国や県などの事業が進むよう、要望や事業への協力も行っています。

●パートナーシップ（協働）によるまちづくり

本計画は、アンケート調査や住民説明会等の市民参画や各地区の地域ビジョンとの連携により、市民の皆様のご意見等を取り入れて定めています。

計画の推進にあっても、市民・事業者・行政等の各主体が、都市の将来像を共有し、それぞれの役割と責任のもと、相互に連携し、協働による都市づくりの取組を推進していきます。



●立地適正化計画ってなに？

1. 計画の目的

東御市では、人口減少や少子高齢化が進み、将来にわたって**医療・福祉・商業・公共サービス**をどのように維持していくかが大きな課題となっています。市街地が無秩序に広がると、道路や上下水道などの維持費が増え、生活サービスを今まで通り保つことが難しくなります。

そこで以下を目的とした立地適正化計画を策定し、効率的で持続可能なまちづくりを進めます。

- 暮らしに必要な施設やサービスを、利用しやすい場所に保つこと
- 人が住むエリアをゆるやかにまとめ、移動しやすいまちにすること
- 災害に強く、安心して暮らせる都市構造にしていくこと

2. 基本的な考え方

①住みやすい生活環境をつくります

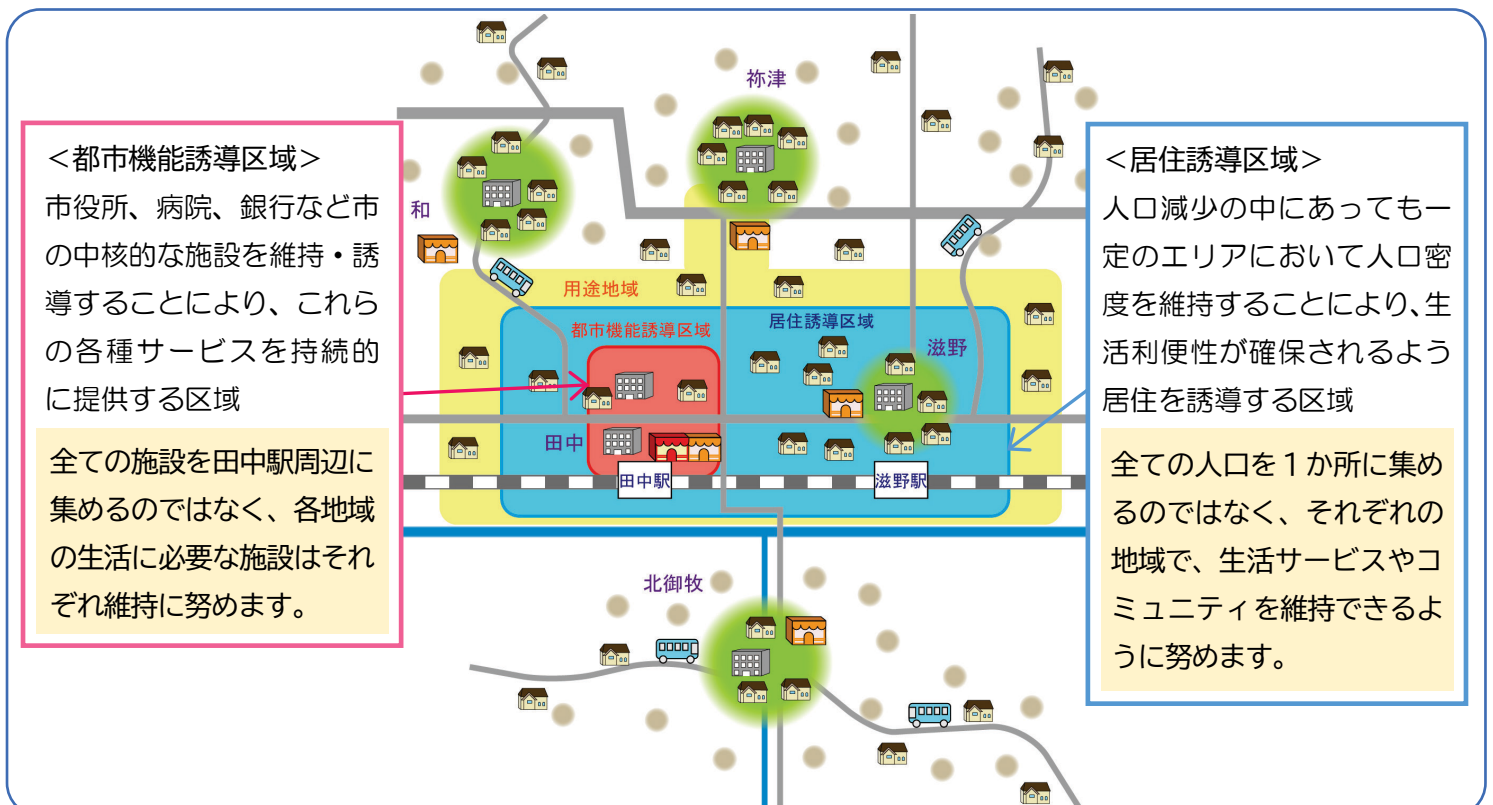
市役所や病院などの施設が集まる「都市機能誘導区域」と、多くの方が安心して住み続けられる「居住誘導区域」を設定し、都市構造をゆるやかに見直していきます。これにより、生活に必要なサービスが身近にあり、便利で安心して暮らせるまちづくりを進めます。

②5つの地域の暮らしを大切にします

「田中・滋野・柵津・和・北御牧」の5地域にそれぞれ拠点を設け、小学校や公民館、スーパーなど、身近な生活環境を守ります。

③道路や公共交通でまち全体をつなぎます

道路やバス、デマンド交通を活用し、どの地域からも病院や行政サービスへアクセスしやすいまちを目指します。



● 「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」

【都市機能誘導区域の考え方と設定手順】

駅や主要道路沿いに生活に必要な施設を集め、効率的にサービスを提供するため都市機能誘導区域を定めます。

①拠点となる場所の確認

駅周辺や既に施設が集まっているエリアを整理

②立地条件の評価

公共交通の利便性、周辺人口、土地利用の状況を確認

③安全性の確認

洪水や土砂災害などのリスクを踏まえ、立地の妥当性を検討

④区域の決定

将来にわたり都市機能を維持・誘導する区域として設定

【居住誘導区域の考え方と設定手順】

都市機能誘導区域周辺で、災害に配慮しつつ利便性の高い場所へ居住を誘導し、人口密度を保つまちづくりを進めます。

①現在の居住状況の把握

人口分布や住宅の立地状況を整理

②利便性の確認

駅・バス停、都市機能誘導区域との距離を確認

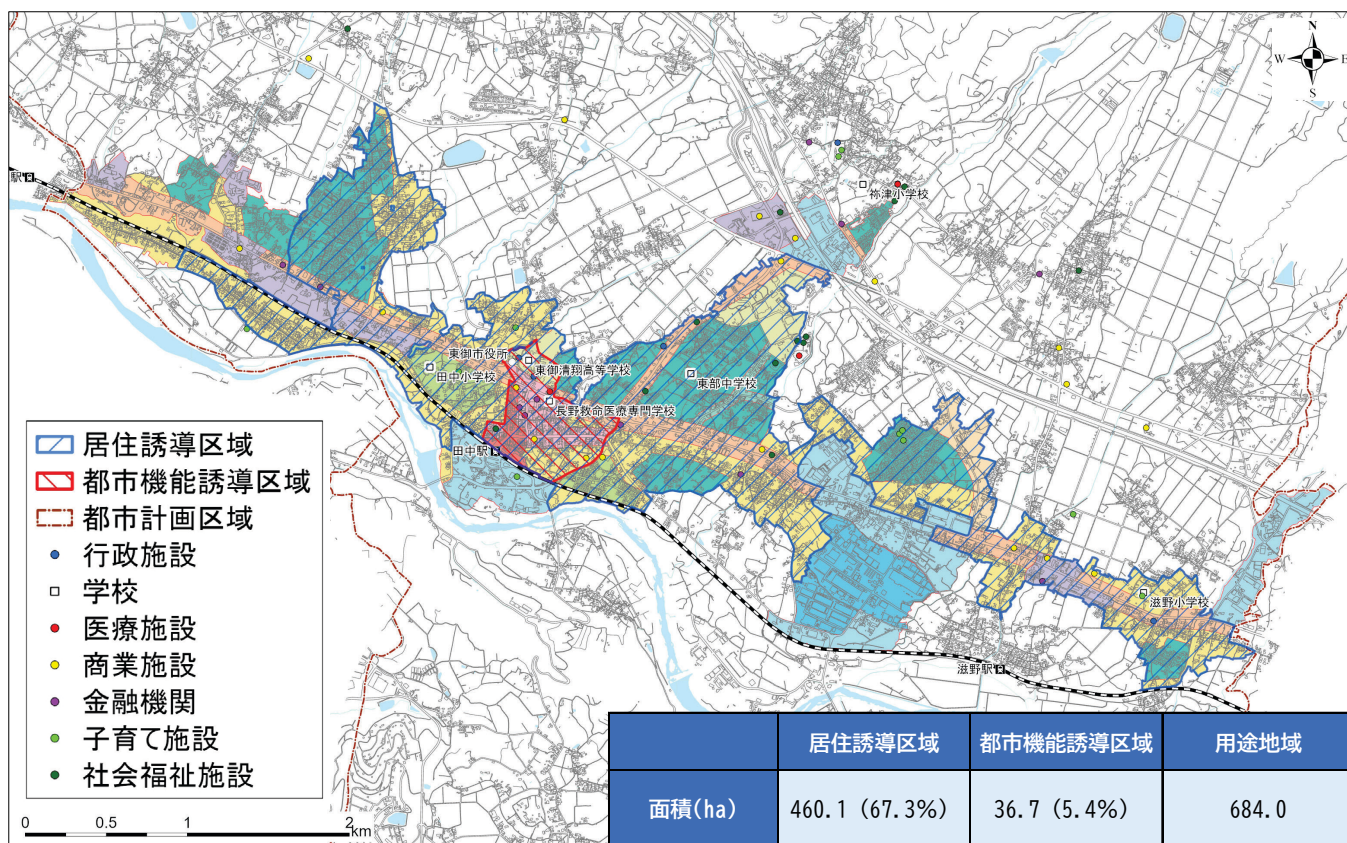
③災害リスクの考慮

浸水や土砂災害のリスクが高い区域は慎重に検討

④区域の決定

将来にわたり安心して暮らせる区域として設定

<居住誘導区域と都市機能誘導区域>



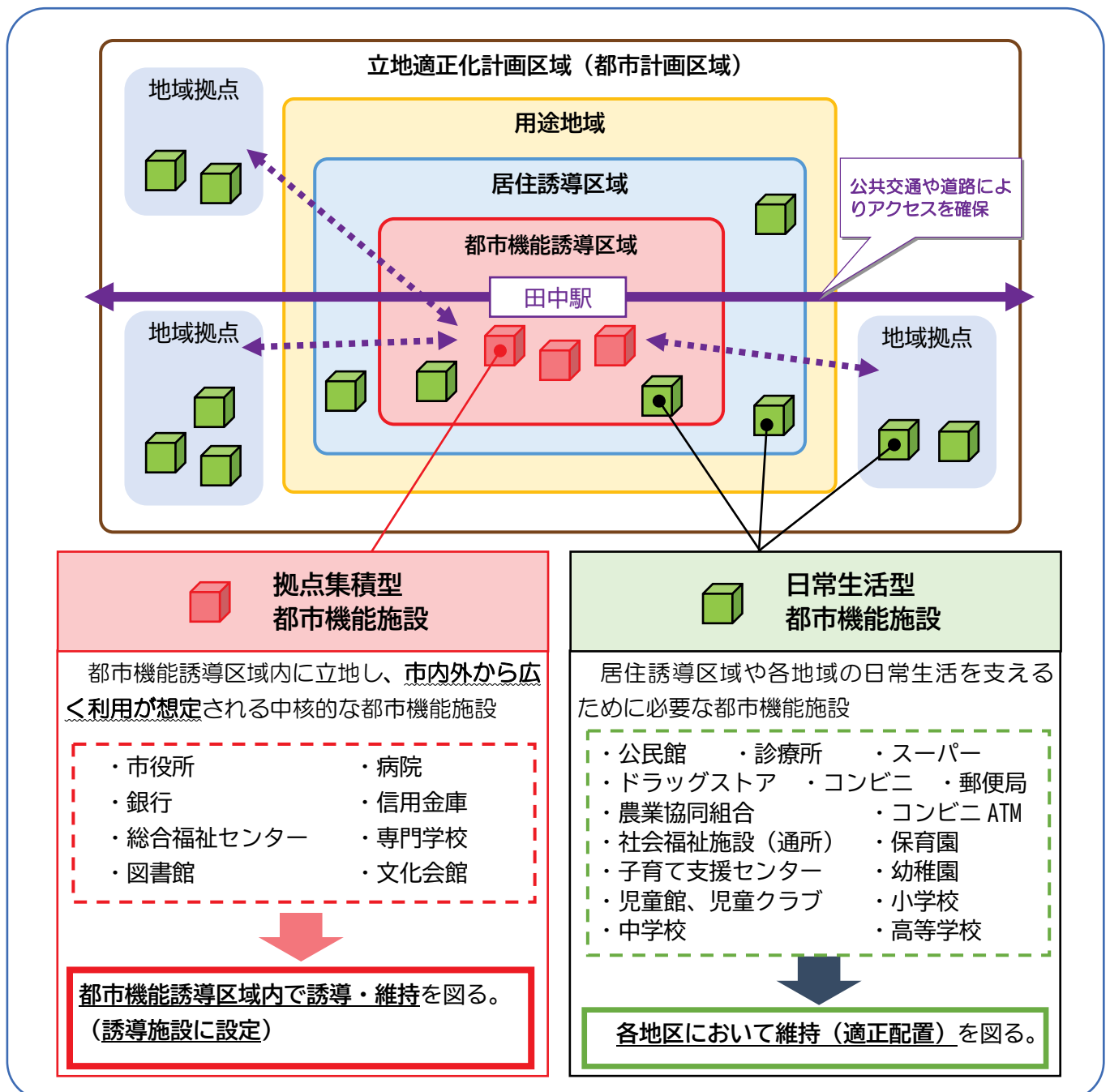
これらの区域内に、すべての人や施設を集めるものではありません。
東御市全体を一つのまちとして捉え、各地域の特性を生かしながら、無理のない形で暮らしやすさを高めていきます。

●都市機能施設

「都市機能施設」は、まちなかの便利さにぎわいを保つために重要な役割を果たす施設のことです。病院や福祉施設、お店など、暮らしに欠かせないサービスを提供する施設を指します。

まちなかに、市内外から多くの人々が利用する施設が集まることで、まち全体の利便性を高めるとともに、その周辺の居住地や地域の拠点においては、日々の暮らしを支える身近な施設の維持に努めます。

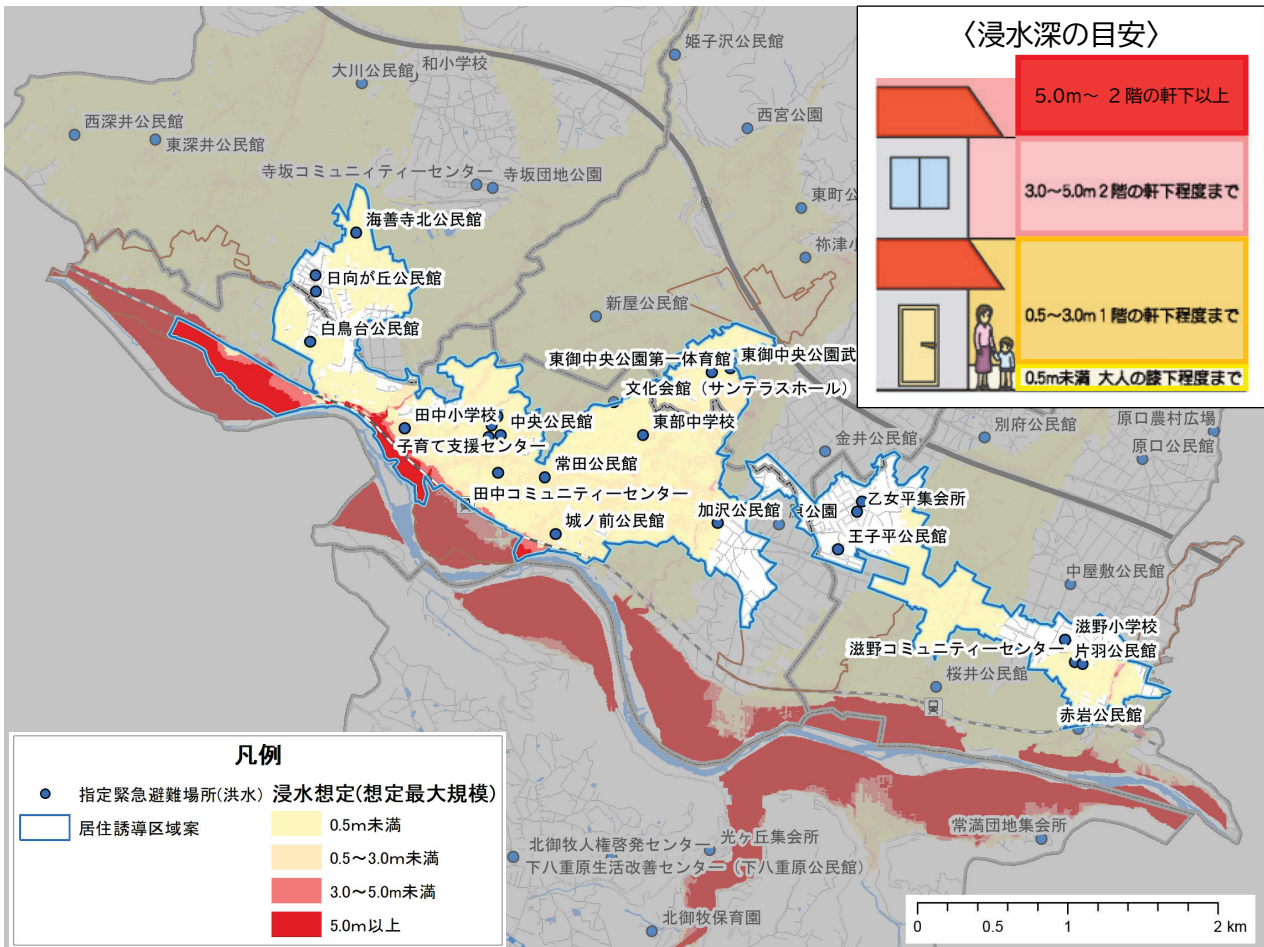
下のイメージ図のように都市機能誘導区域では、広域的な利用が想定される施設が集まり、市全体を支える基盤を形成します。また、居住誘導区域や地域拠点では、それぞれの場所で日々の生活を支えるための施設がバランスよく立地する都市構造を目指します。



●防災指針

防災指針とは、洪水や土砂災害などの危険性を確認しながら、都市機能や住まいを安全な場所へ誘導し、安心して暮らせるまちをつくるための考え方です。

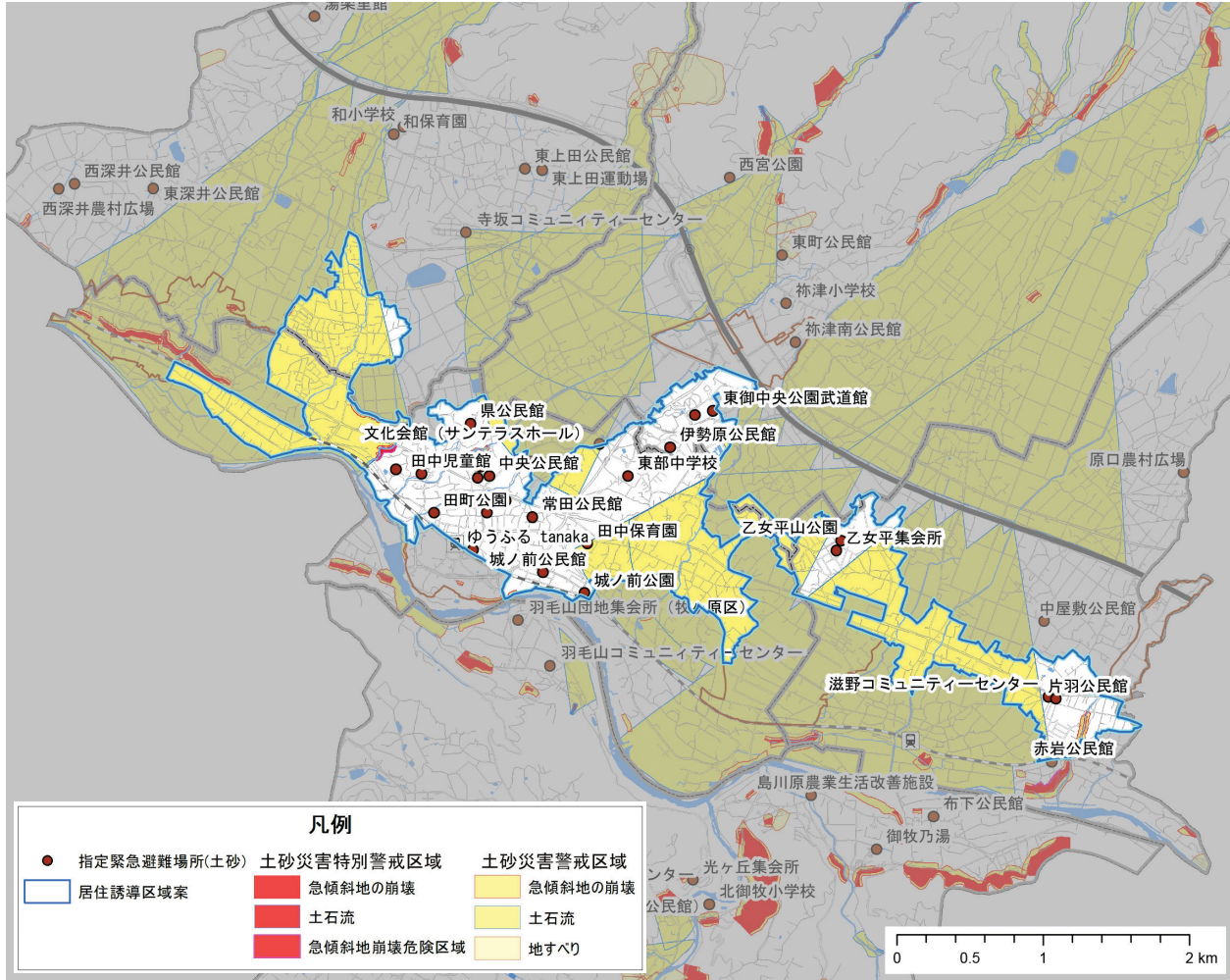
<居住誘導区域内の洪水災害リスク>



地区	防災上の課題	取組方針
田中地区	<ul style="list-style-type: none"> ■しなの鉄道南側の海野宿や田中駅周辺は3.0m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。 ■田中商店街周辺は0.5~3.0m未満の浸水が想定される。 ■加沢は0.5m~3.0m未満のリスクが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ■大石沢川沿いでは、一部3.0m以上の浸水が想定される。 ■滋野乙では国道沿線で0.5~3.0m未満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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
祢津地区	<ul style="list-style-type: none"> ■人口密度が高い伊勢原団地周辺で0.5~3.0m未満の浸水が想定される。 ■東御中央公園一帯も0.5m未満の浸水が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ■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。 ■海善寺北公民館は避難所になっているが0.5m未満の浸水が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。

＜居住誘導区域内の土砂災害リスク＞



地区	防災上の課題	取組方針
田中地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 安全な避難場所、避難路の確保・維持
和地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

●まちなかをもっと便利で魅力的に！（都市機能の誘導）

商業施設や公共施設が集まるエリアの魅力を高め、にぎわいと暮らしやすさを維持します。各地域でも、日常生活に必要な機能を確保します。

<主な取り組み>

- 既存の公共施設を計画的に管理し、統廃合や複合化で効率的に活用
- 空き家・空き店舗・空き地を活用し、まちの資源を有効利用
- 民間事業者の取り組みを支援し、地域全体の活力を向上
- 新しいお店やチャレンジショップを応援し、まちの魅力を発信
- 子どもから高齢者まで集える居場所づくりと交流イベントの推進
- 歩いて楽しい「ウォークブル」なまちづくりの推進
- 公共交通や道路網を充実させ、市内の移動を便利に

●「ここに住みたい！」と思える魅力的な居住（居住の誘導）

子育て世代から高齢者まで、誰もが安心して暮らせる住環境を整え、移住・定住を緩やかに促します。

<主な取り組み>

- 市の魅力を積極的に発信し、移住・定住を促進
- 移住相談やお試し移住など、移住希望者へのサポートを充実
- 空き家バンクの活用や住宅改修・除却への支援
- 道路・上下水道・公園など生活基盤の適切な維持管理
- 地域公共交通の利便性向上による移動しやすい環境づくり
- 耐震化や浸水対策など、防災・減災に配慮した安全なまちづくり

●届出制度の運用について

立地適正化計画の公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用を行っています。

届出制度は、東御市が将来にわたって安心して暮らせるまちを維持していくため、住宅や生活に必要な施設の立地状況を把握し、計画的なまちづくりにつなげるための制度です。

立地適正化計画では、居住や都市機能を集積する「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定めています。この誘導区域の外で一定規模以上の住宅建築や開発を行う場合や、誘導施設を整備する場合には、工事などに着手する30日前までに市へ届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合も届出の対象となります。

この制度は行為を禁止するものではなく、市が状況を把握し、将来を見据えたまちづくりを進めるための仕組みです。

詳細については、東御市ホームページ「立地適正化計画について」
をご確認ください。

