shiojiri

令和６年(2024年) ９月

塩尻市立地適正化計画

塩尻市

＜　目　　次　＞

序　章　はじめに
１　立地適正化計画策定の目的 1
２　立地適正化計画の制度概要 2
（１）制度創設の背景（全国的な都市の現況と課題） 2
（２）立地適正化計画で定める内容 2
３　コンパクトなまちを目指す必要性 5
（１）このままだとどうなるのか 5
（２）コンパクトシティ・プラス・ネットワークに期待される効果 9
４　計画の概要と位置づけ 10
（１）計画の位置づけ 10
（２）計画の概要 11
５　上位計画におけるまちづくりの方向性 12
（１）第六次塩尻市総合計画 12
（２）塩尻市都市計画マスタープラン 13

第１章　塩尻市の現況と課題
１　現況から見た塩尻市の強みと弱み 15
（１）人口 16
（２）土地利用 19
（３）道路・交通 21
（４）産業 23
（５）都市施設・公共施設 24
（６）生活サービス 25
（７）地価 26
（８）防災 27
（９）自然・景観・歴史・文化 28
(10) 財政 29
２　都市構造から見た塩尻市の課題 31

第２章　立地適正化計画の基本的な方針
（１）立地適正化計画におけるまちづくりの方針 33
（２）目指すべき都市構造 34
（３）課題解決のための誘導方針 36
（４）本市のコンパクトシティに対する考え方 37

第３章　誘導区域の設定
１　誘導区域設定の考え方 39
（１）塩尻市で設定する誘導区域の区分 39
（２）誘導区域設定の手順 41
２　各種誘導区域の設定 42
２－１．居住に適さない区域の除外（ステップ０） 42
２－２．都市機能誘導区域の設定 43
（１）都市機能を誘導すべき範囲の抽出（ステップ１） 43
（２）都市機能誘導区域の範囲の調整（ステップ２） 44
（３）都市機能誘導区域の設定（ステップ３） 46
２－３．居住誘導区域の設定 47
（１）優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出（ステップ１） 47
（２）その他の居住を誘導すべき範囲の抽出（ステップ２） 49
（３）居住誘導区域の設定（ステップ３） 51
２－４．産業誘導区域の設定（市独自の誘導区域） 52

２－５．生活機能維持区域の設定（市独自の誘導区域）……53
３　誘導施設の設定……57
（１）本市の都市機能の配置の考え方……57
（２）誘導施設の設定……60
４　誘導施策の設定……61
（１）各誘導区域において取り組む誘導施策……61
（２）居住誘導と産業誘導の連携によって取り組む誘導施策……65
（３）中心商業業務地の活性化……68
（４）低未利用地の有効活用によって推進する施策……69

第４章　防災指針
１　防災指針とは……71
１－１．背景……71
１－２．本市における防災指針……71
２　災害リスク分析と課題の抽出……72
２－１．災害ハザード情報等の収集、整理……72
（１）災害ハザード情報等の収集……72
（２）地形条件……74
（３）洪水……75
（４）土砂災害……79
（５）大規模盛土造成地……82
２－２．居住誘導区域の災害リスク分析及び課題の整理……83
（１）居住誘導区域の災害リスク分析……83
（２）居住誘導区域内の課題の整理……90
２－３．地区別の災害リスク分析及び課題整理……91
３　防災まちづくりの取組方針……107
３－１．居住誘導区域における防災まちづくりの取組方針……108
３－２．地区ごとの防災まちづくりの取組方針……109
４　取組とスケジュール……121

第５章　目標値と評価方法
１　目標値と評価指標……123
（１）目標値設定の考え方……123
（２）評価指標及び目標値の設定……123
２　評価方法……124
（１）計画の実施と見直しの考え方……124
（２）評価と見直しの方法……125

附属資料……129

序　章　はじめに

1　立地適正化計画策定の目的

本市では、昭和 46 年から「区域区分制度（線引き制度）」（市街化区域と市街化調整区域を区域区分するもの）を中心とした土地利用規制を行ってきました。そして、この線引きによって、本市では、優良農地や豊かな自然環境を保全しつつ、コンパクトな市街地を形成することができています。

しかし、今後人口減少・高齢化が進む中、本市が健全な都市経営を持続するには、人口規模に見合った今よりもコンパクトな都市構造へと見直していくことが必要となります。また、自動車を利用しない高齢者等でも住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、徒歩や公共交通で暮らせる選択肢を提供することが必要となります。

コンパクトシティは、衰退や縮小に向けたシナリオではなく、本市が将来にわたって選ばれるまちであり続けるための成長・成熟のシナリオです。このままではスポンジ状に低密度化が進んでしまうため、それを食い止め、現世代だけでなく次世代の住民にとっても暮らしやすいまちへと緩やかに再編していく取組みが必要になります。また、限られた財源や施設・サービスを効果的に配置し、ネットワークで結ぶことで、市街地内だけでなく農山村地域の暮らしも維持することを目指すものです。本市では、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造に向けて、本市の強みを活かしつつ弱みを克服していく都市再編シナリオを検討することとしました。

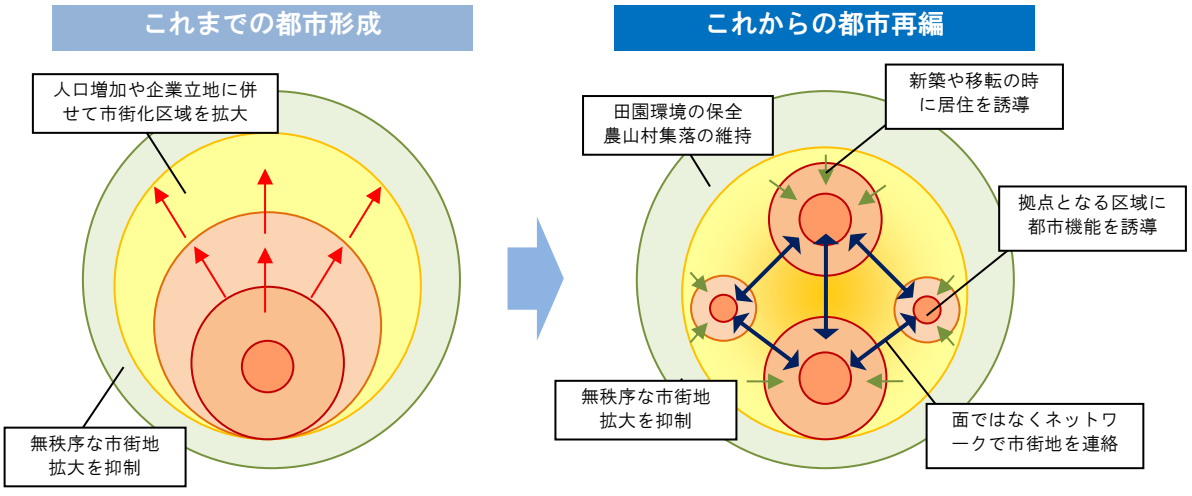
以上から、本市では次の３つの目的を実現するために「塩尻市立地適正化計画」を策定します。

計画策定の目的

①　こどもや孫といった次世代の人たちにとっても住みやすい環境をつくる

②　まちなかの便利な生活と農山村地域のゆとりのある生活を守る

③　自動車を利用しない交通弱者にとっても暮らしやすい環境をつくる



●人口増加に併せて市街地を拡大
「線引き」によって、無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、人口増加や企業立地に併せて、計画的に市街化区域を拡大

●人口減少に併せて市街地をコンパクト化
「誘導区域」によって、都市機能や居住を緩やかに誘導することで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造へ再編

図 0-1　これからの都市構造再編イメージ

2 立地適正化計画の制度概要

（１）制度創設の背景（全国的な都市の現況と課題）

我が国における都市づくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、同時に、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通を利用してこれら生活利便施設等にアクセスできる環境を維持するには、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を基本とする都市づくりを進めていくことが重要となっています。

また、公共施設や都市基盤施設等、行政が主体となった都市づくりが一定程度進んだ現在、これまで整備してきた既存ストックを活かしながら民間による開発や建築を計画的に誘導することが重要な課題となっています。しかし、従来の立地規制を中心とする土地利用制度だけではこうした民間開発を誘導することは困難であり、その受け皿となる区域をあらかじめ明示した上で様々なインセンティブによって緩やかに立地を誘導する仕組みが必要とされています。

このような背景の中、平成 26 年 5 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進することを目的とする「立地適正化計画制度」が創設されました。また、令和２年の法改正により、立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等）を原則除外し、居住誘導区域内で実施する防災対策を定める「防災指針」を追加することとされました。

（２）立地適正化計画で定める内容

立地適正化計画は、これまで整備してきた中心市街地や公共交通等の既存ストックを有効に活用しながら、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めていくため、主に市街化区域を対象として、都市機能と居住人口の誘導を図る区域及び具体的な誘導施設と誘導施策等を明らかにするための計画です。

立地適正化計画では、対象とする区域のほか、立地適正化計画の基本的な方針、そして、居住や都市機能を誘導する区域等について記載することとなっています。

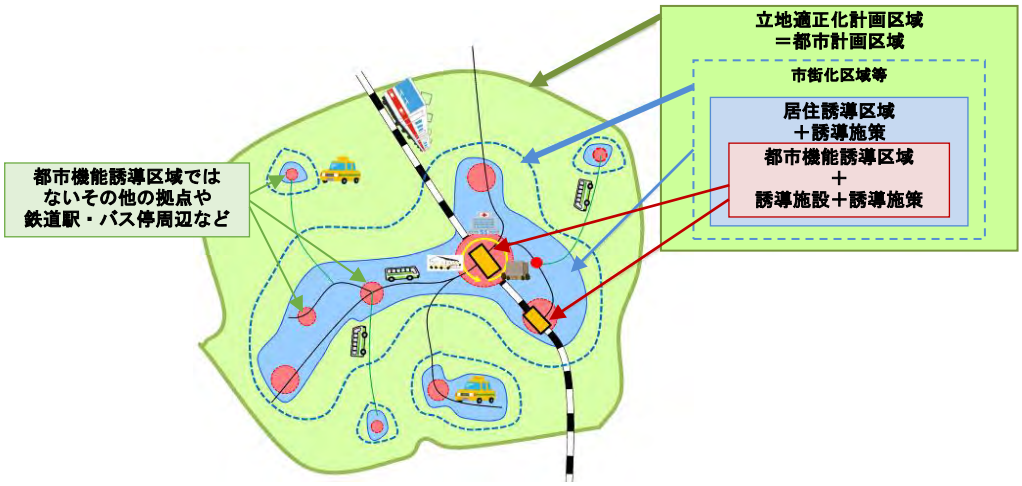


図 0-2　立地適正化計画で定める内容のイメージ

① 居住誘導区域　とは

「居住を誘導すべき区域」

人口が減少する中でも一定のエリア内の人口密度を維持することによって、生活サービス施設、公共交通、都市基盤施設を効率的に維持することを目的に定める区域です。

居住誘導区域は、市街化調整区域や工業専用地域のほか、災害危険性のある区域等を除いて定めることとされています。

② 都市機能誘導区域　とは

「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」

医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに立地誘導することによって、これら生活サービス施設を効率的に利用することを目的として定める区域です。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において定めることとされています。

③ 誘導施設（都市機能増進施設）　とは

「医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設」

都市機能誘導区域への立地を誘導する施設を計画に定めることで、国による税制・金融上の支援メニューも活用しながら、積極的かつ効果的な誘導を行うことを目的とするものです。

④ 誘導施策　とは

「居住又は都市機能の誘導を図るための施策」

国からの税制・金融上の特例措置、誘導施設の整備に対する支援のほか、市独自の支援施策を講じることで、誘導に対するインセンティブを与えるものです。

また、多様な分野との連携により、都市計画に係る施策に加え、医療、福祉、商業等の様々な分野が取り組む施策と連携を図りながら、総合的に誘導を図るものです。

よくある誤解	本市が目指す誘導
●郊外部からの移転を誘導？ ・現在郊外部に住んでいる人や立地している施設をまちなかだけに集めようとしているのか？	**●今あるものを維持し、新しいものを誘導します** ・誘導区域内の人口や都市機能が維持できるようにし、市外から転入してくる人や新しく整備する施設が誘導区域に来るよう働きかけるものです
●規制強化によって移動？ ・誘導区域外には住めなくしたり、誘導区域外では開発できないようにしようとしているのか？	**●様々な支援をすることで誘導します** ・誘導区域内の利便性や魅力を向上するほか、誘導区域内における各種支援措置を講じることで、住民や事業者の方が自発的に集まってくるように働きかけるものです
●何もかもまちなかに誘導？ ・地域の生活に必要な様々な都市機能まで全てまちなかに集めようとしているのか？	**●都市全体で使えるようにするために誘導します** ・生活に必要な都市機能は各地域で維持されるよう努め、多くの人びとが利用する施設を公共交通で利用できる場所に配置されるよう働きかけるものです

図 0-3　「誘導」の考え方

⑤　その他　（届出制度について）

居住誘導区域外と都市機能誘導区域外で、次の行為を行う場合は、着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

届出をした建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

〇開発行為

・３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

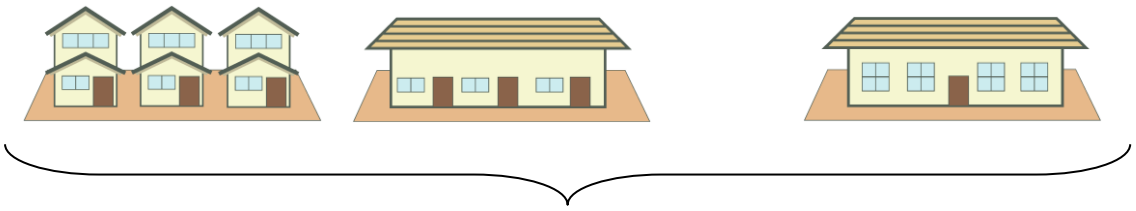
・１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

〇建築行為

・３戸以上の住宅を新築しようとする場合

・建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

【３戸以上の住宅開発・建築行為】　　**【1,000 ㎡以上の開発行為】**



居住誘導区域外でこれらの行為を行う場合、市へ届出が必要になります。

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる建築行為・開発行為】

〇開発行為

・誘導施設（※）を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

〇建築行為

・誘導施設（※）を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築して誘導施設（※）を有する建築物とする場合

・建築物の用途を変更して誘導施設（※）を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

・都市機能誘導区域内の誘導施設（※）を休止、又は廃止しようとする場合

※届出の対象となる誘導施設は、法に基づいて定める誘導施設のみであり、市が独自に定める誘導施設（旅館・ホテル）は届出の対象にはなりません。

3 コンパクトなまちを目指す必要性

（１）このままだとどうなるのか

① 人口減少に伴う人口密度の低下

昭和 45 年頃の本市の人口が４万人程度であったことや、数千人程度の人口規模の町村でも自治体として成立していることを考えると、今後人口減少が進んだとしても、都市そのものが無くなるわけではありません。

今後問題となるのは、人口増大に併せて拡大してきた都市の広がりや施設量が、人口の減少に伴い過剰になっていくことであり、人口規模に見合わない市街地やインフラ、行政サービスが、現世代だけでなく次世代にとっても大きな負担となっていくことです。

こうした問題を解消するには、人口の減少と併せて市街地もコンパクトにすることで適正な人口密度を維持することが重要とされています。逆に、人口減少が進む中で市街地をさらに拡大することは、人口密度の低下に拍車がかかり、将来直面する影響をさらに悪化させることにつながります。

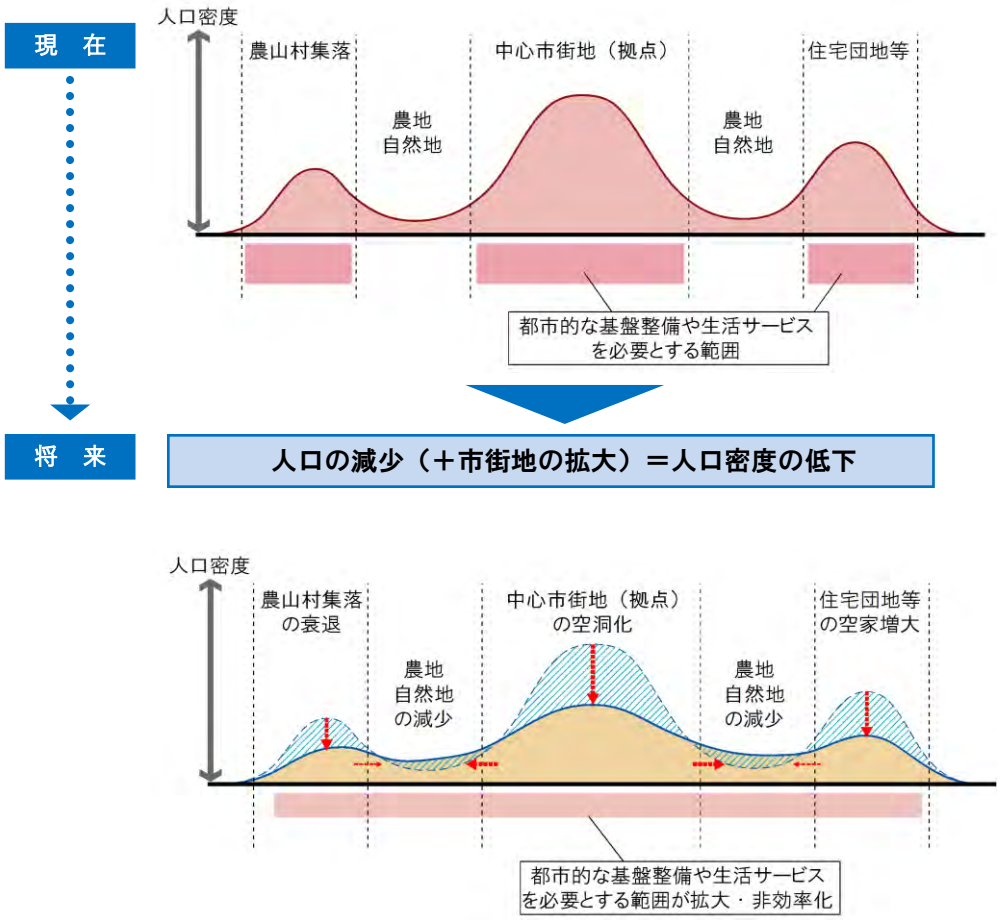


図 0-4　市街地拡大と人口密度低下のイメージ

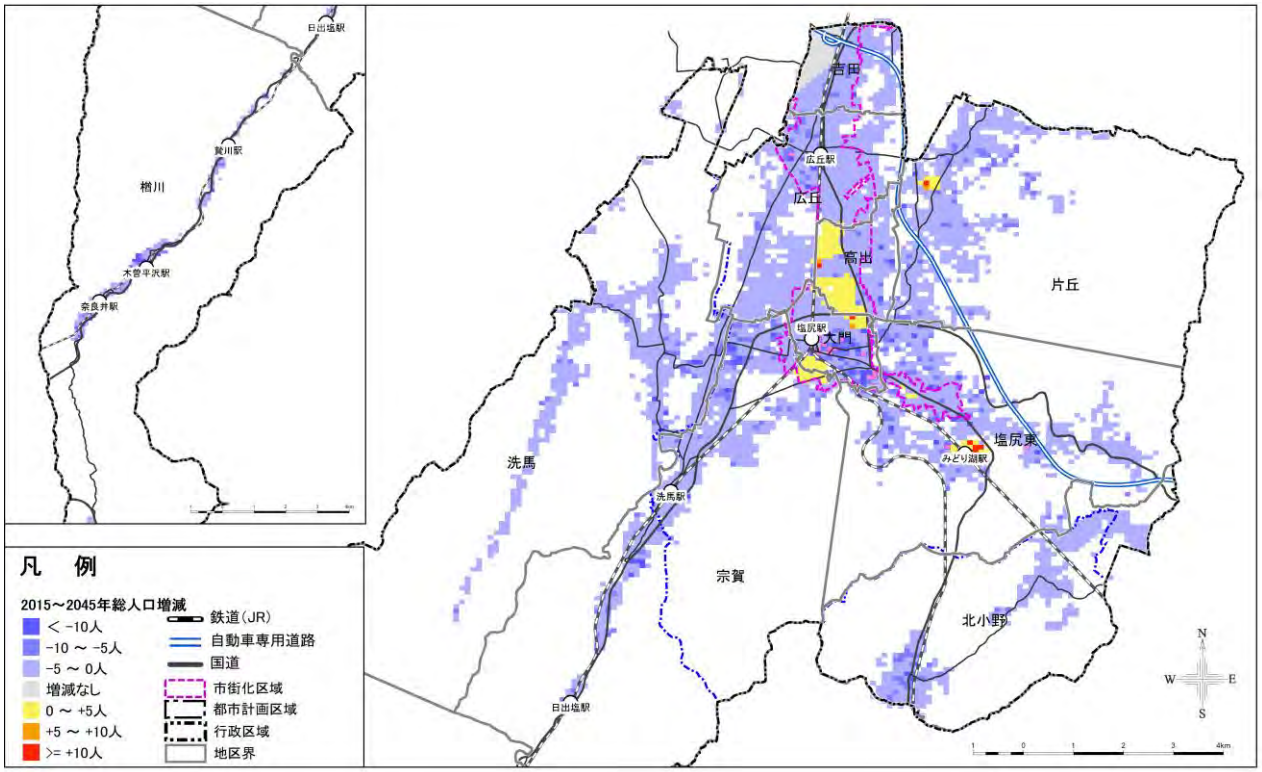


図 0-5　2015 年から 2045 年　総人口の増減数

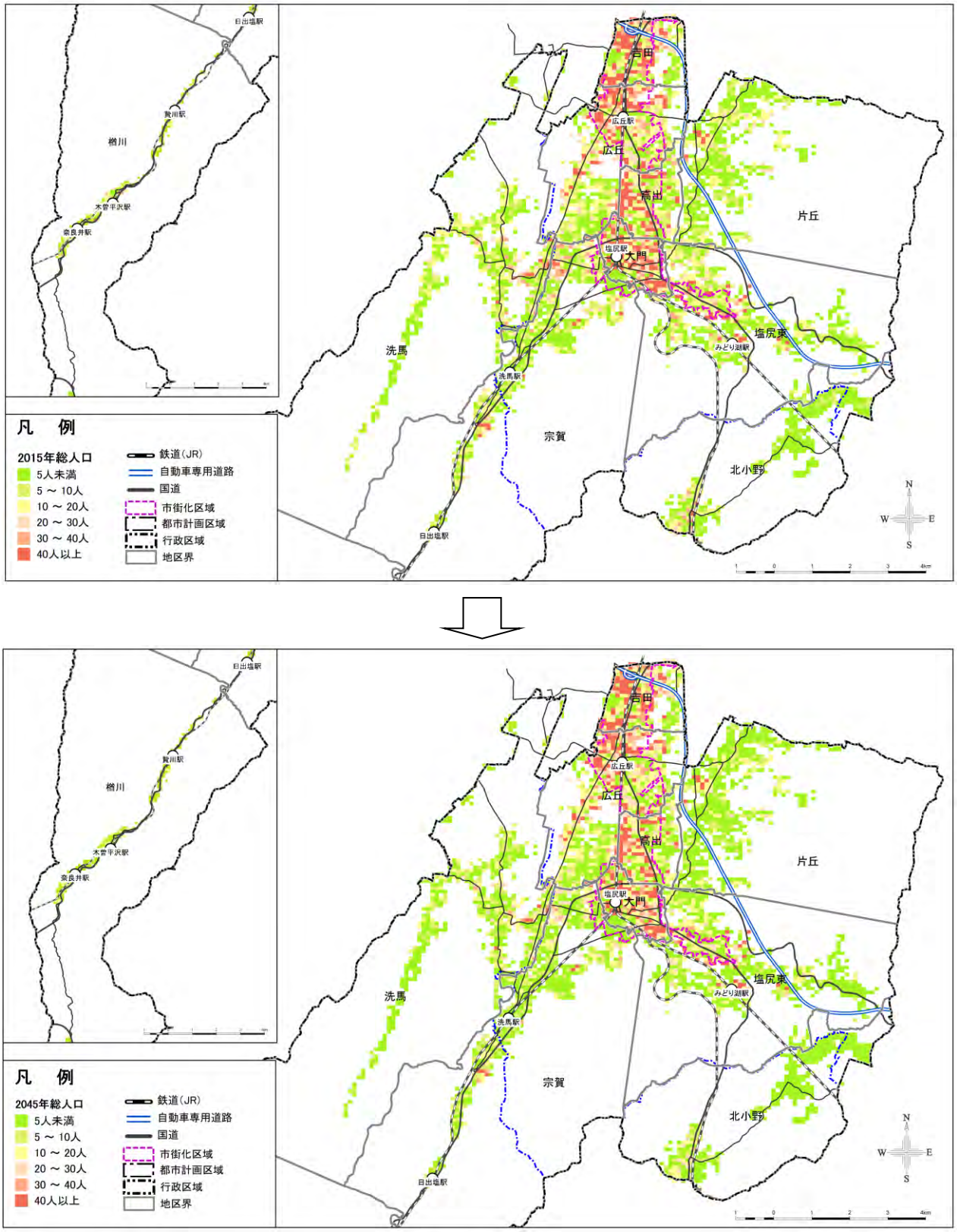


図 0-6　将来の人口密度分布（上 2015 年：下 2045 年）

② 人口密度低下に伴う暮らしへの影響

広がった市街地を抱えたまま人口が減少することになると、市街地の低密度化により市民の日常生活を支える都市機能の維持が困難となり、都市の衰退が進行してしまうおそれがあります。

具体的には、空き地や空き家が多くなり人口密度が低くなった市街地では、商業や医療等の民間施設の撤退、バス等の公共交通サービスの低下、道路や下水道等のインフラの維持更新の遅れが生じるなど、今よりも暮らしにくい生活環境に悪化していきます。

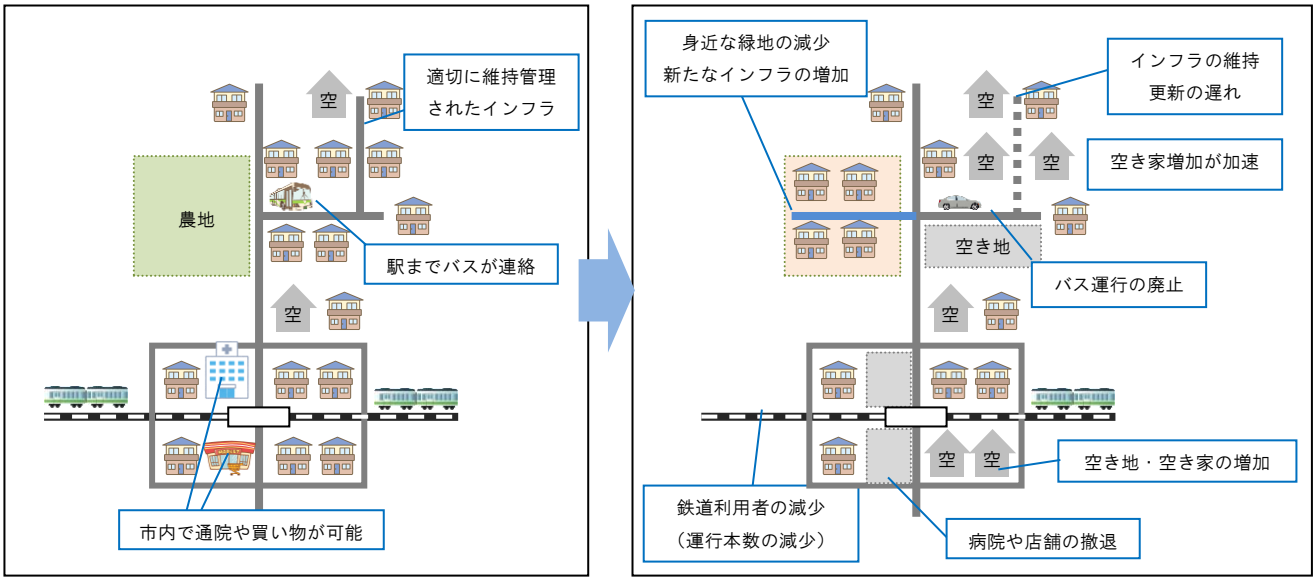
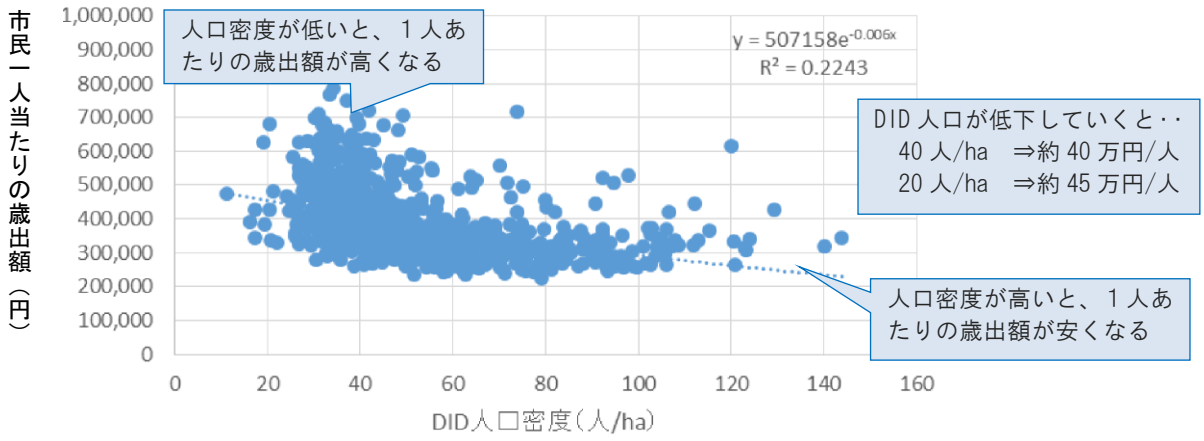


図 0-7　人口密度低下に伴う暮らしへの影響



（出典：都市構造の評価に関するハンドブック）

図 0-8　DID 人口密度と市民一人当たり歳出額の関係

③ 暮らしの悪化がもたらす都市活力の低下

暮らしが不便になり、財政も悪化してしまうと、住民や企業から選ばれないまちになってしまいます。それにより、新たな転入者や企業進出が減少するだけでなく、住民や企業が市外へと転出してしまい、人口減少にさらに拍車がかかります。

また、こうした地域経済・地域産業の衰退が進むと、税収の減少による財政不足が、インフラ維持や行政サービスの悪化につながり、都市活力が低下していく悪循環に陥るおそれがあります。

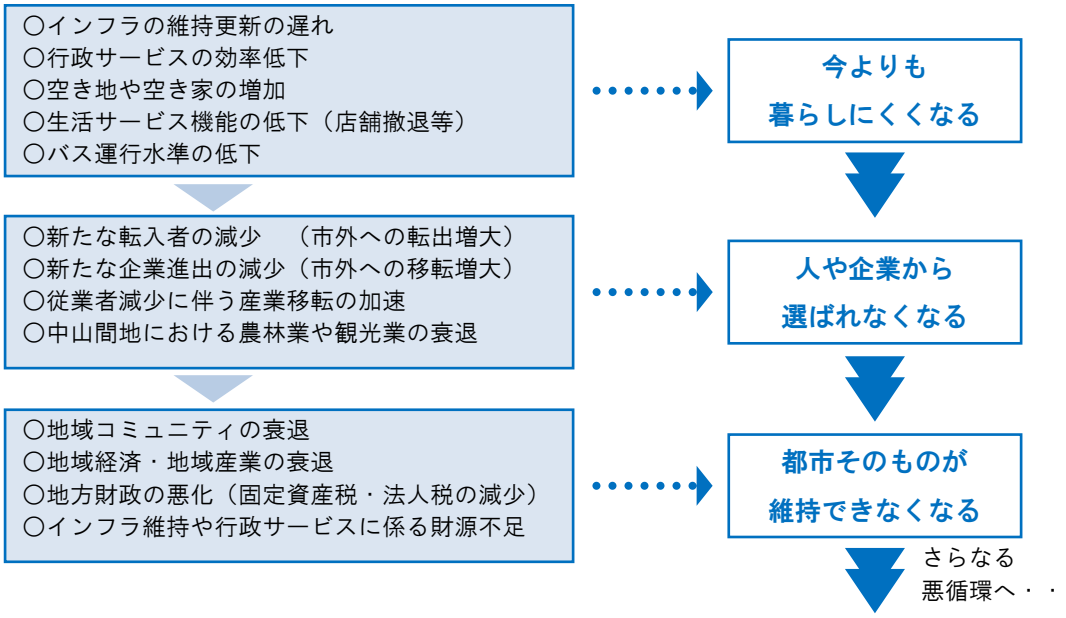
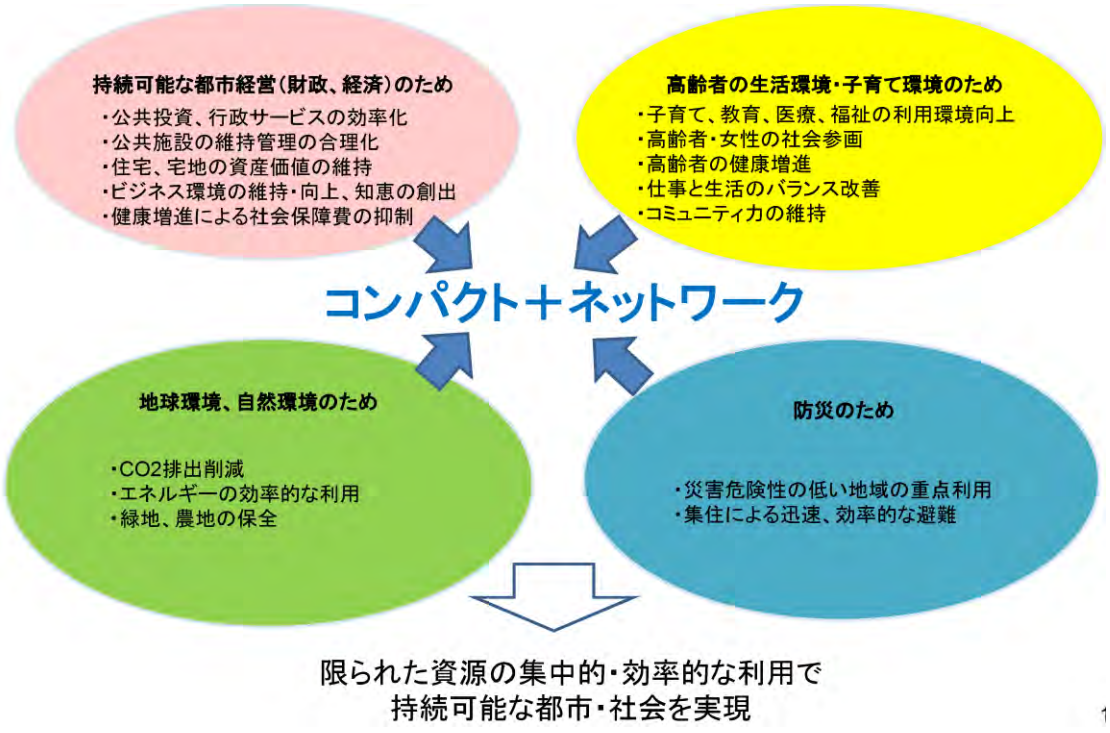


図 0-9　都市活力低下の悪循環のイメージ

（2）コンパクトシティ・プラス・ネットワークに期待される効果

「コンパクトシティ」という考え方は、近年新たに提唱されたものではなく、急激な都市化が進む時代から提唱されてきたものです。具体的には、郊外部への開発拡大の抑制と併せて中心市街地の活性化を図ることで、効率的かつ持続可能な都市を目指す、という考え方です。また、「コンパクトシティ」と各拠点を交通「プラス・ネットワーク」で結ぶことで、次のような効果が期待されています。



（出典：国土交通省資料）

図 0-10　コンパクトシティ・プラス・ネットワークに期待されている効果

4 計画の概要と位置づけ

（1）計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を対象として長期的な方針を示すマスタープランであり、市町村の都市計画マスタープラン（都市計画法第 18 条の 2）の一部とみなされる計画です。

立地適正化計画は、塩尻市都市計画マスタープランと同様に、第六次塩尻市総合計画を上位計画とし、公共交通や公共施設等の関連計画、さらに県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第 6 条の 2）とも整合を図りながら定める計画です。

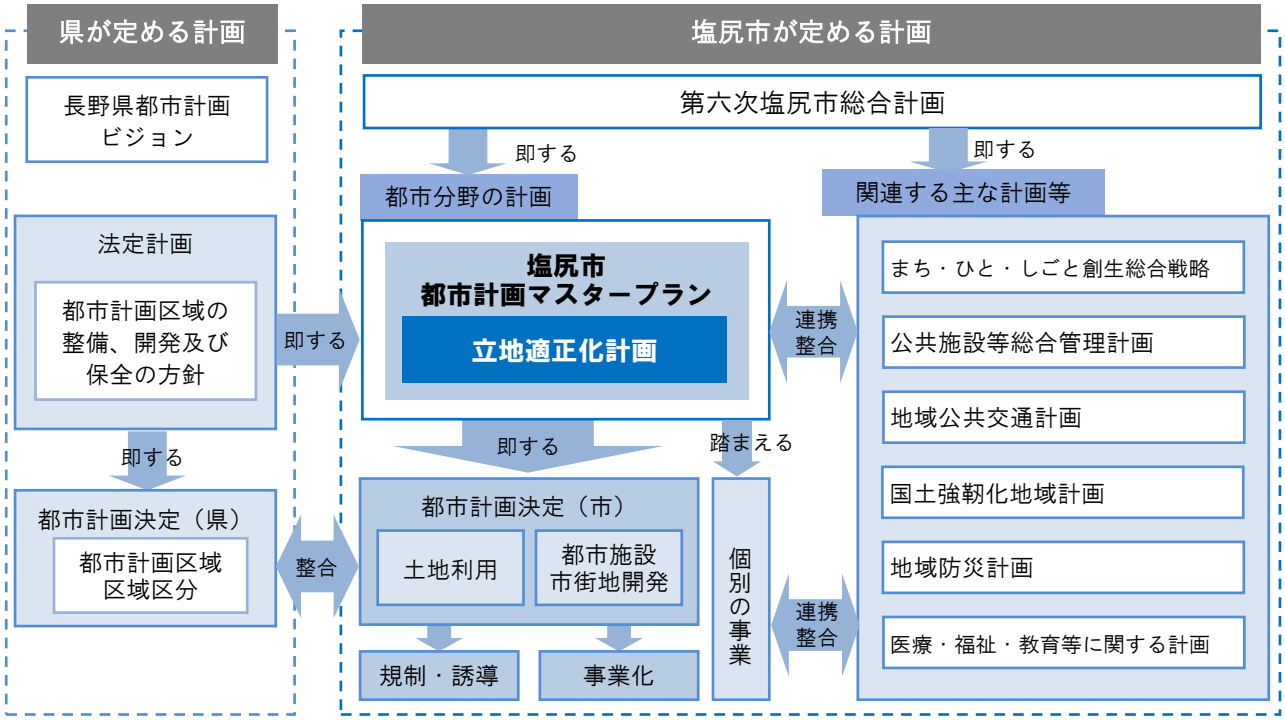


図 0-11　計画体系上の位置づけ

（２）計画の概要

①　目標年次

本計画の目標年次は、令和５年を基準年として、おおむね 20 年後の令和 25 年（2043 年）とします。

②　計画対象区域

本計画の対象区域は**「都市計画区域全域」**とします。ただし、居住や都市機能の誘導及び公共交通に関する考え方や施策については、市全域を対象として検討します。

③　計画の構成

本計画は、「序章　はじめに」、「第１章　塩尻市の現況と課題」、「第２章　立地適正化計画の基本的な方針」、「第３章　誘導区域の設定」、「第４章　防災指針」、「第５章　目標値と評価方法」の６章で構成します。

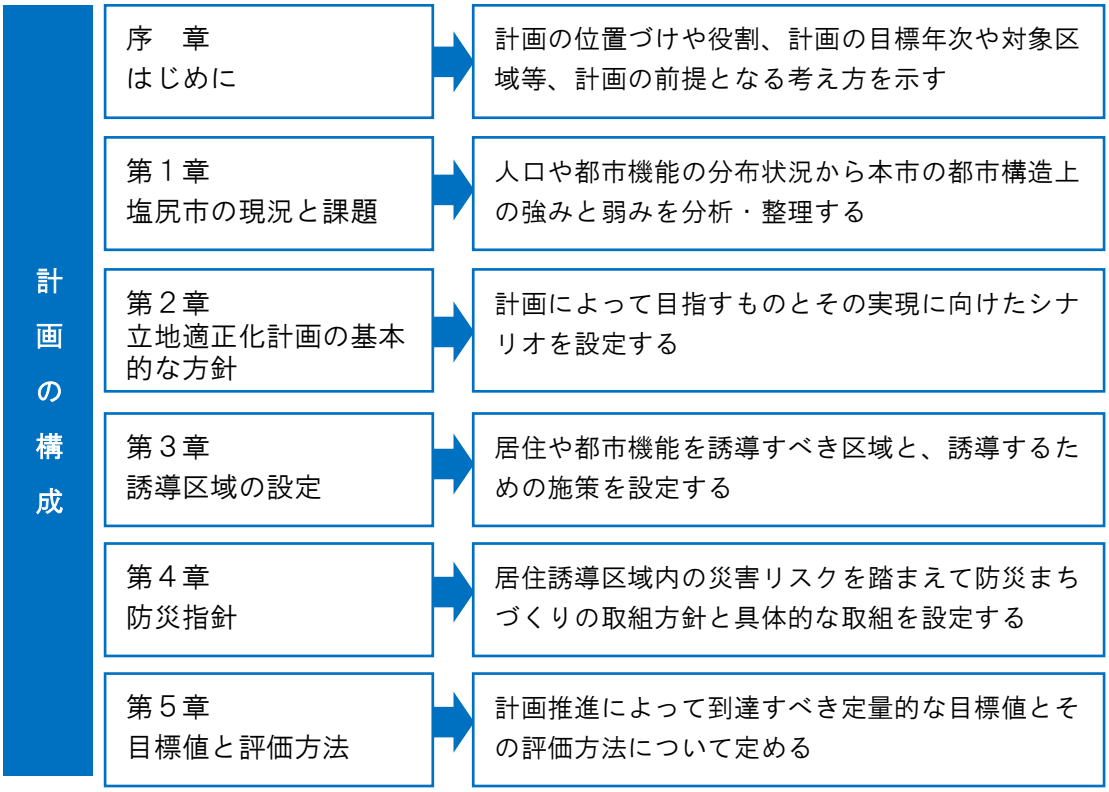


図 0-12　計画の構成

5 上位計画におけるまちづくりの方向性

（１）第六次塩尻市総合計画

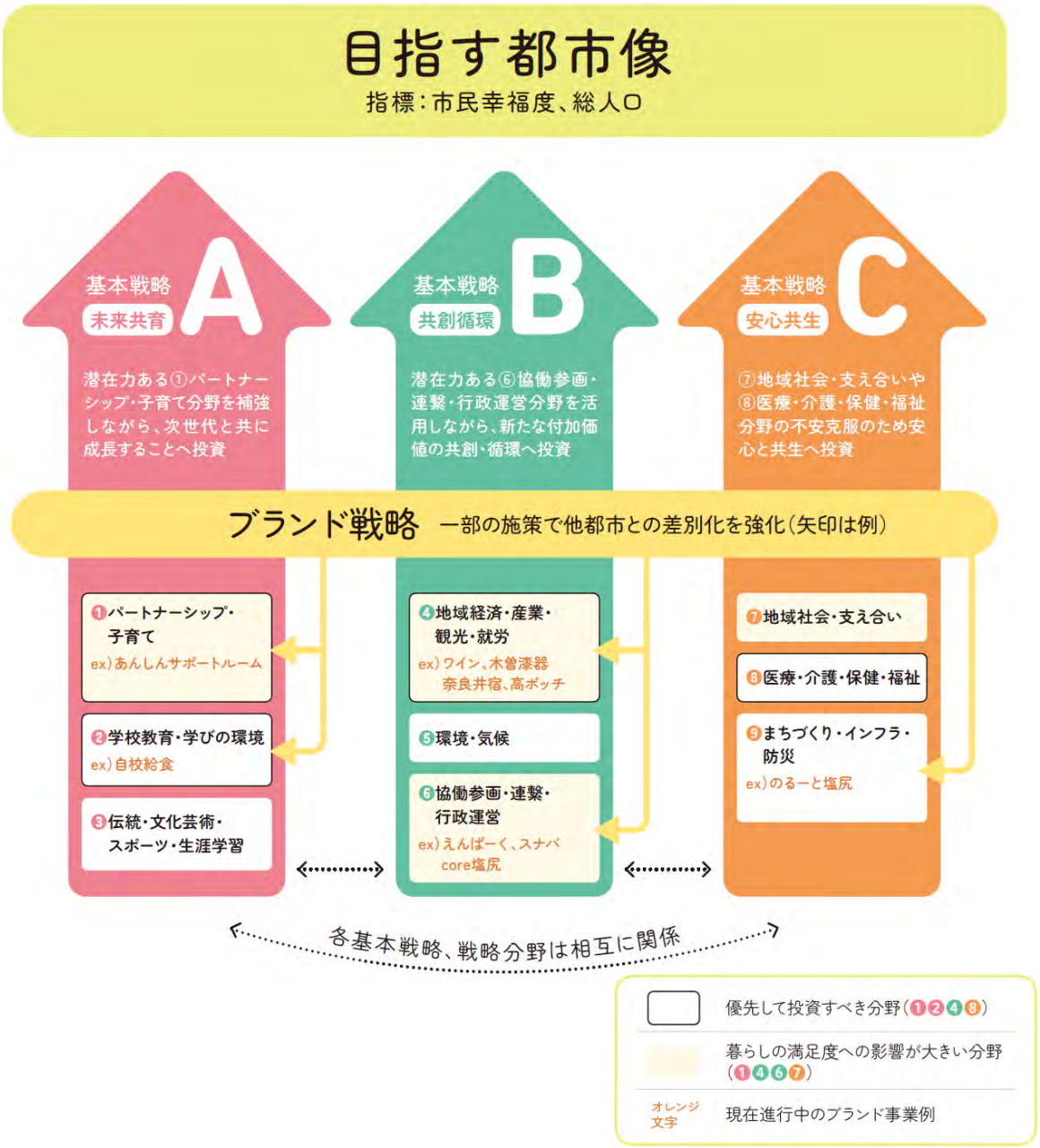
「第六次塩尻市総合計画」では、本市が目指す都市像を「多彩な暮らし、叶えるまち。－田園都市しおじり－」と掲げ、その実現を目指すために３本の基本戦略を設定しています。

■　都市像

多彩な暮らし、叶えるまち。

－田園都市しおじり－

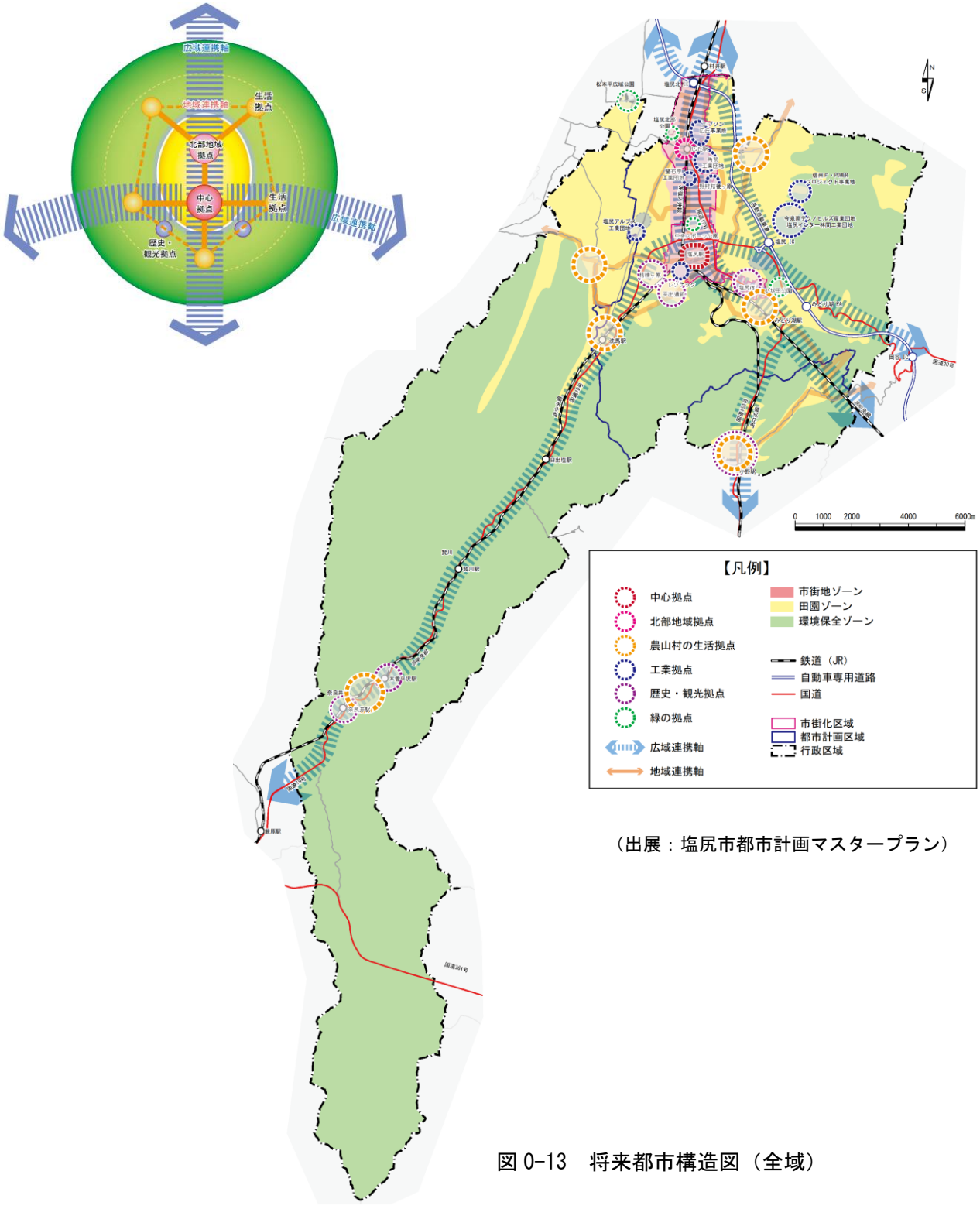
■　基本戦略



（２）塩尻市都市計画マスタープラン

「塩尻市都市計画マスタープラン」は、本市が目指す将来都市構造とその実現に向けた整備方針を掲げた計画であり、立地適正化計画は、個別具体の開発や建築等を誘導する視点からその実現を目指すための計画です。

都市計画マスタープランでは、次図のような将来都市構造を示しており、中心拠点・北部地域拠点といった都市拠点のほかに、農山村の生活拠点、工業拠点等の拠点を配置し、これら拠点間を結ぶ連携軸を設定しています。



（出展：塩尻市都市計画マスタープラン）

図 0-13　将来都市構造図（全域）

第1章　塩尻市の現況と課題

1　現況から見た塩尻市の強みと弱み

立地適正化計画におけるまちづくりの方針を検討するにあたっては、人口や高齢化等の現状と推移、地域経済、財政状況などを分析・把握した上で都市の持続可能性を確保するために最も懸念される課題を抽出・整理することが重要とされています。

また、都市の骨格構造を検討するにあたっては、主要な都市基盤の整備状況、公共交通路線網、住宅や都市機能（民間施設）分布状況、災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等を人口分析の結果と重ね合わせながら分析することが重要とされています。

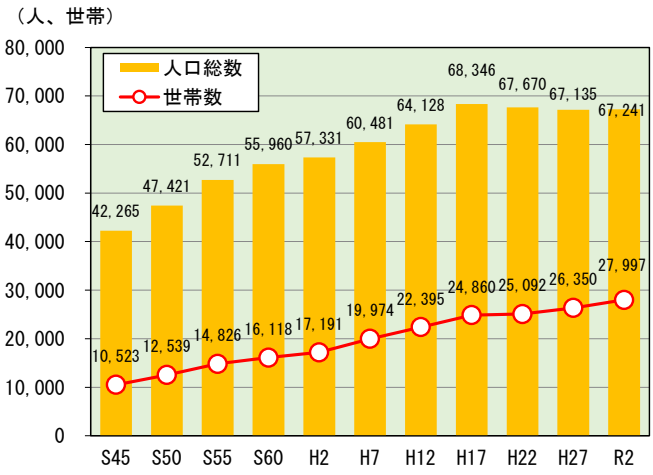
ここでは、国の「立地適正化計画作成の手引き」を参考として、以下の 10 項目から本市の現況を整理し、まちづくりを進めていく上で本市がどのような強みと弱みを持っているかを整理します。

表 1-1　都市の現況を把握する項目

手引きに示された「各種基礎的データ」の例	本市の分析項目	
①人口	○人口	→①に該当
②土地利用	○土地利用	→②に該当
③都市交通	○道路・交通	→③に該当
④経済活動	○産業	→④に該当
⑤財政	○都市施設・公共施設	→⑧⑨に該当
⑥地価	○生活サービス	→⑧に該当
⑦災害	○地価	→⑥に該当
⑧都市機能	○防災	→⑦に該当
⑨都市施設	○自然・景観・歴史・文化	→本市独自の項目
	○財政	→⑤に該当

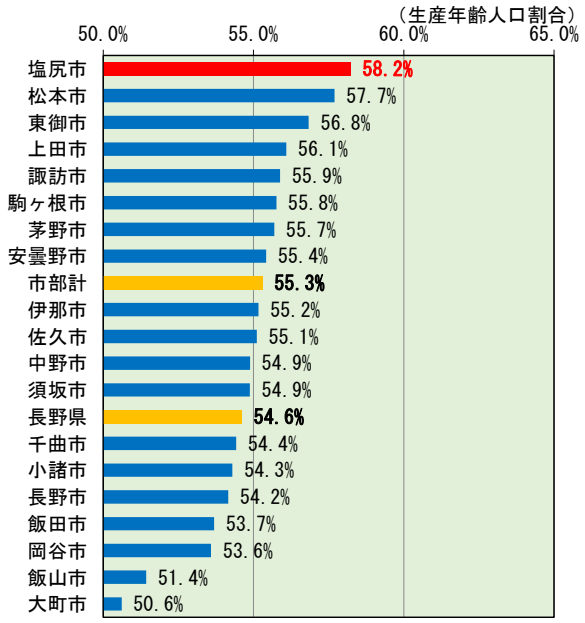
（１）人口

強み	弱み
・生産年齢人口割合の高さ（県内市部トップ）【図 1-2】 ・若い世代（特に 25～29 歳の世代）の転入数の多さ（工業従業者等の増加とも関係）【図 1-3】 ・市街化区域内での人口増加傾向の継続【図 1-6】	・大門地区など市街地の一部における人口減少・高齢化　【図 1-4】 ・農山村地域における急激な人口減少・高齢化　【図 1-5、図 1-7】 ・近隣市や首都圏への転出超過傾向【図 1-8】



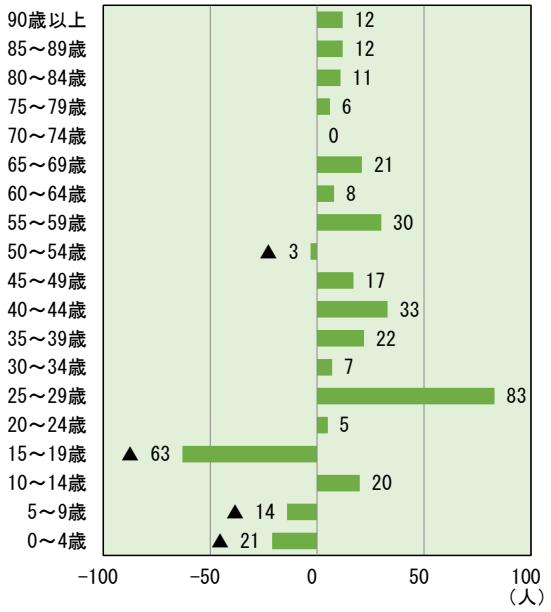
資料：国勢調査

図 1-1　人口・世帯数の推移



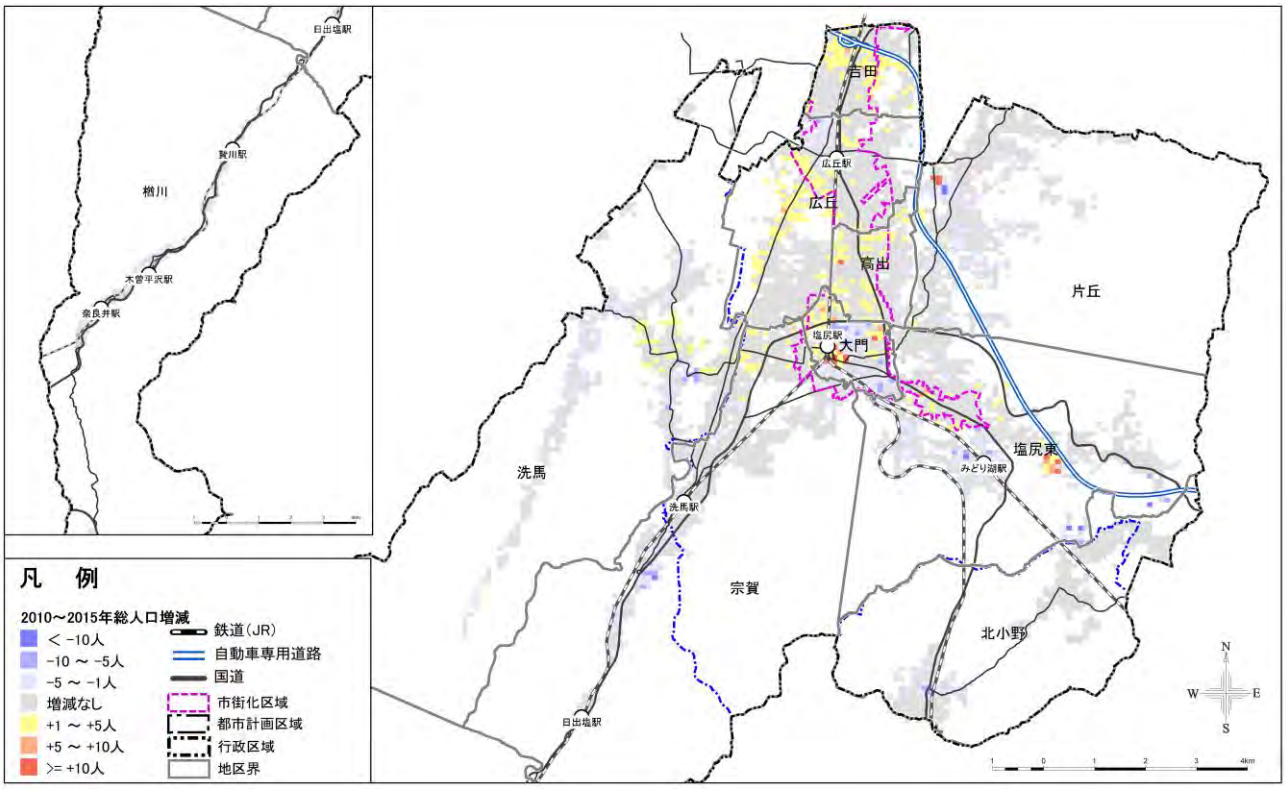
資料：国勢調査

図 1-2　生産年齢人口割合の比較（令和２年）



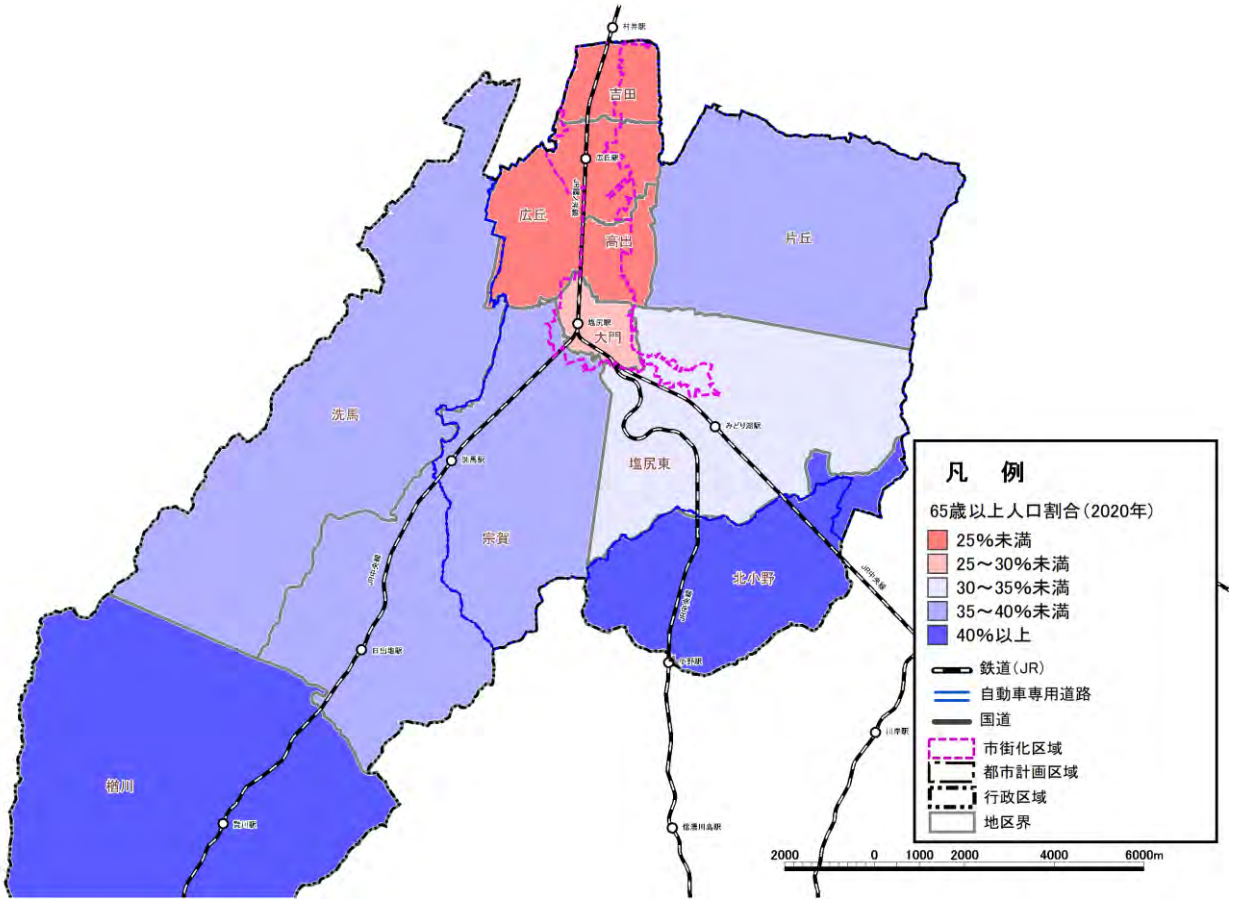
資料：住民基本台帳人口移動報告

図 1-3　年代別転入転出超過状況（令和４年）



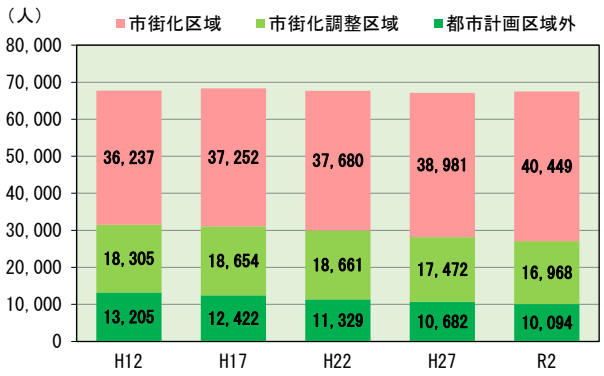
資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-4　総人口増減数（平成 22 年→平成 27 年）



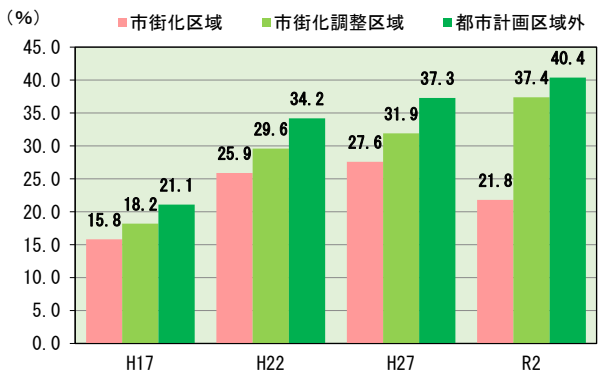
資料：塩尻市の人口・世帯数（令和２年４月１日現在）

図 1-5　地区別高齢化率（令和２年）



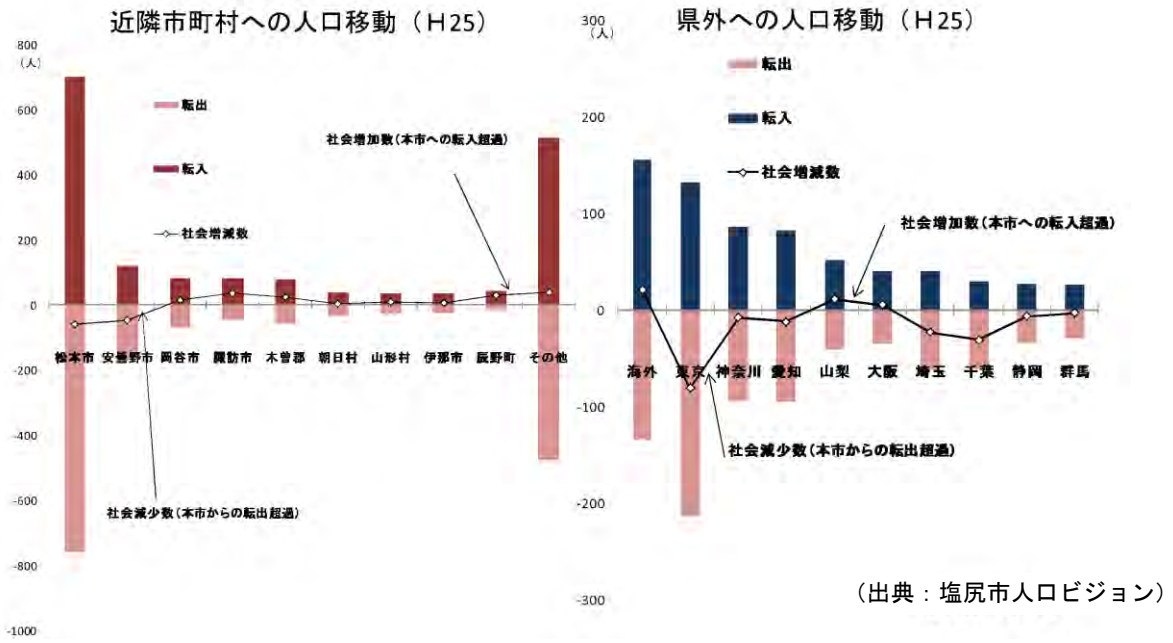
資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-6　区域別の人口推移



資料：国勢調査、市資料（R2）

図 1-7　区域別の高齢化率推移

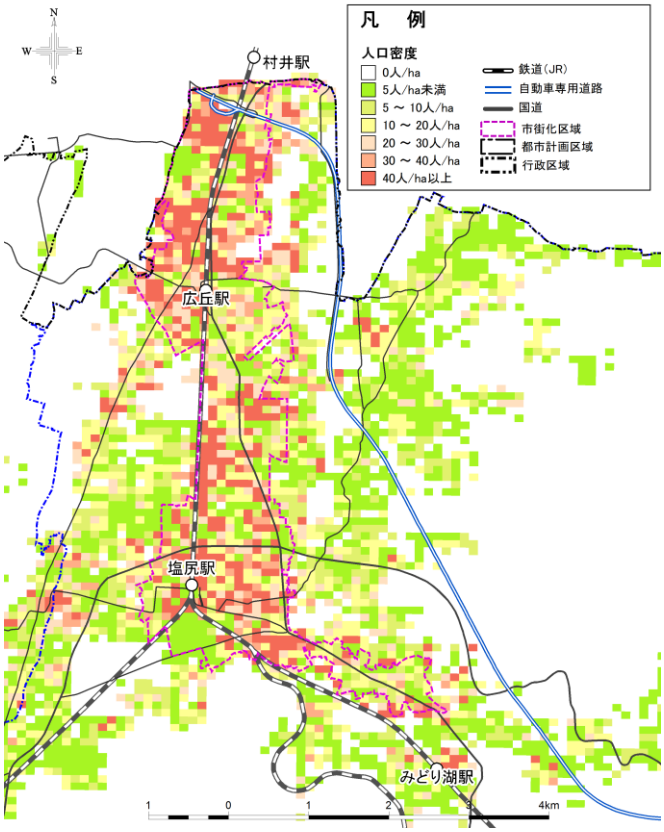


（出典：塩尻市人口ビジョン）

図 1-8　県内・県外への人口移動（2013 年）

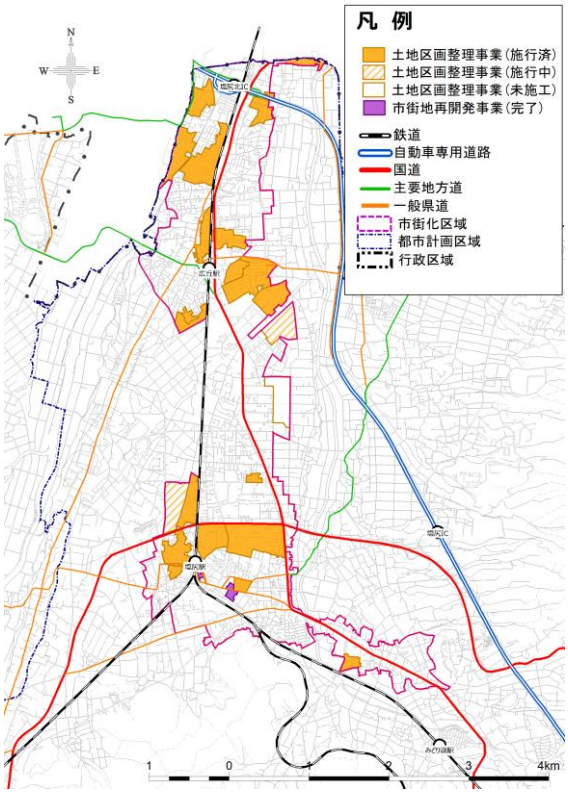
（２）土地利用

強み	弱み
・コンパクトに形成され、人口密度が維持されている市街地（市街化区域内人口密度：約 40 人/ha）　【図 1-9、図 1-11】 ・土地区画整理事業によって整備された良好な住宅地　【図 1-10、表 1-2】	・既成市街地内における空き地・空き家の増加　【図 1-12】 ・市街化区域内での住工混在の進展（工業用地の減少、住環境の悪化）　【図 1-13】



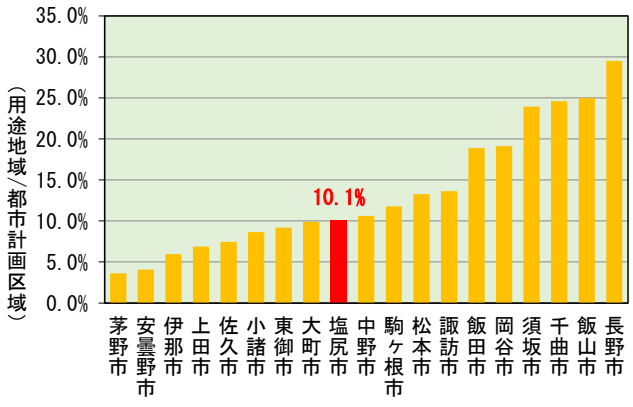
資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-9　市街化区域の人口密度分布



資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-10　土地区画整理事業等の実施状況



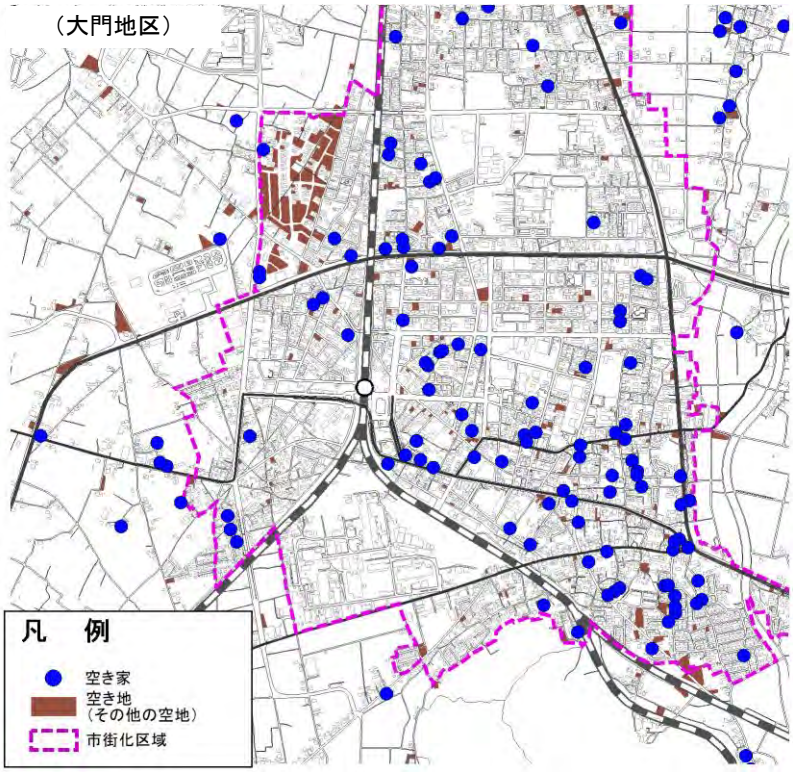
資料：2022 年長野県の都市計画（資料編）

図 1-11　都市計画区域面積に占める用途地域面積割合

表 1-2　土地区画整理事業面積の比較（線引き都市）

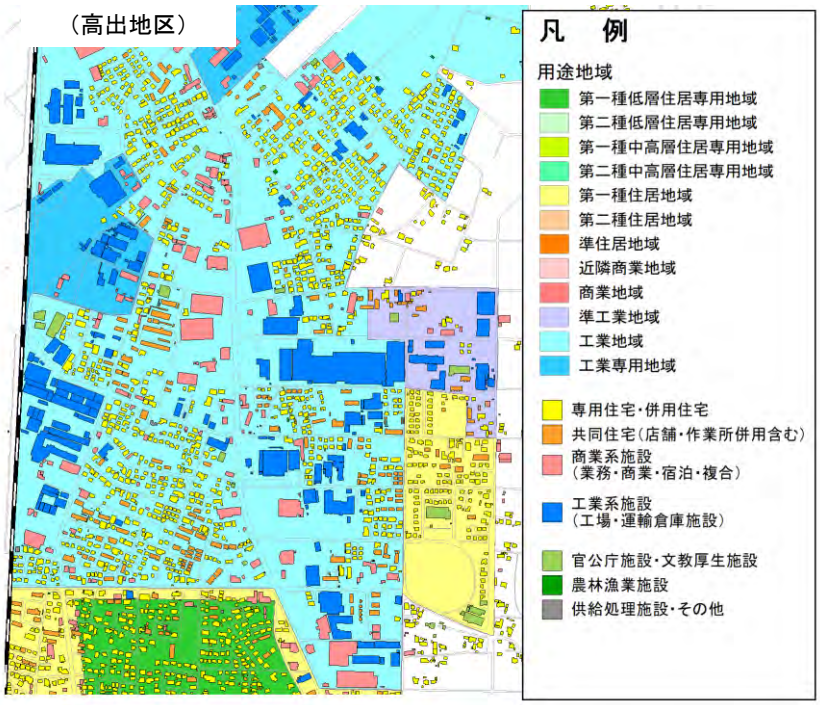
市町村名	市街化区域面積（ha）	土地区画整理事業			対市街化区域面積割合
		完了（ha）	施行中（ha）	合計（ha）	
塩尻市	980	181.0	26.4	181.0	**18.5%**
長野市	5,948	858.9	58.2	917.2	15.4%
松本市	4,008	323.4	－	323.4	8.1%
須坂市	942	30.0	－	30.0	3.2%
小布施町	152	23.6	－	23.6	15.5%

資料：2022 年長野県の都市計画（資料編）



資料：令和４年度都市計画基礎調査、塩尻市空き家データ（R4.3.31 時点）

図 1-12　空き地・空き家の分布状況

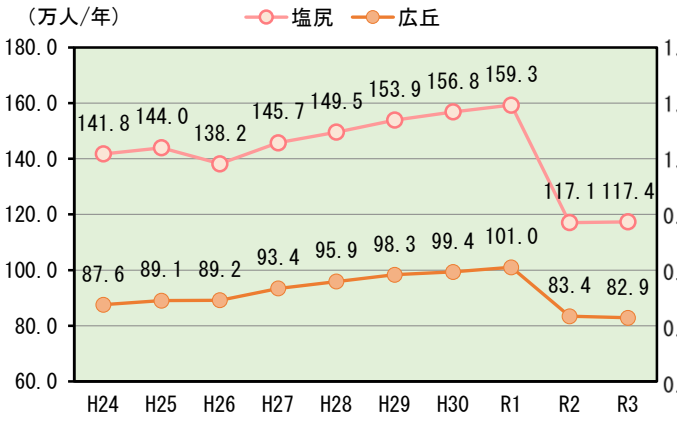


資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-13　工業系用途地域における住工混在の状況

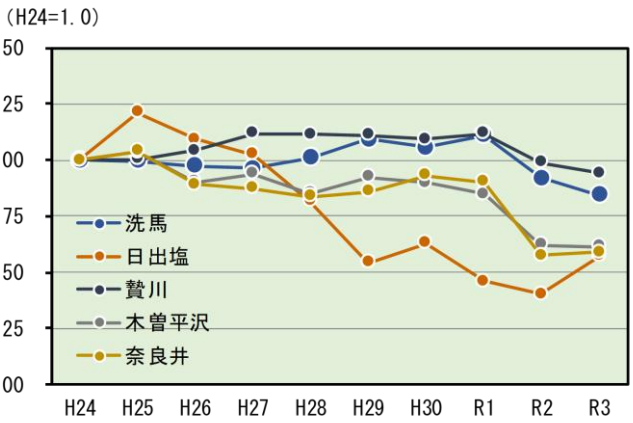
（３）道路・交通

強み	弱み
・大都市・近隣都市に連絡する交通利便性、市内各方面を結ぶ鉄道ネットワーク ・市内全域をカバーする「すてっぷくん」とAI活用型オンデマンドバス「のるーと塩尻」の運行　【図 1-17】 ・国道・県道における高い歩道整備率（安全に歩ける環境）【図 1-18】	・国道等の幹線道路における交通混雑 ・新型コロナ感染症がもたらした公共交通利用者の減少　【図 1-14・15・16】 ・公共交通による中心市街地へのアクセス利便性の低さ　【図 1-19】 ・既成市街地の一部にみられる狭あい道路



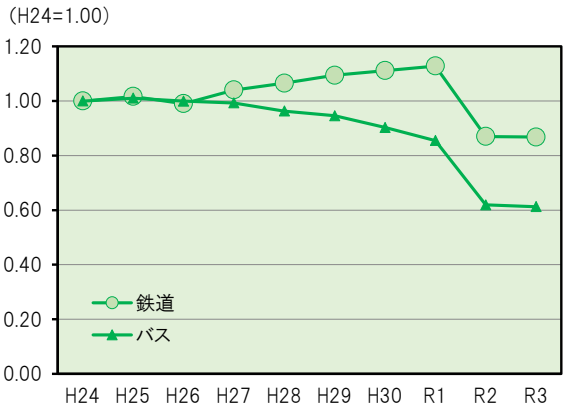
資料：統計しおじり 2022 年（令和４年）版

図 1-14　塩尻駅・広丘駅の利用者数の推移



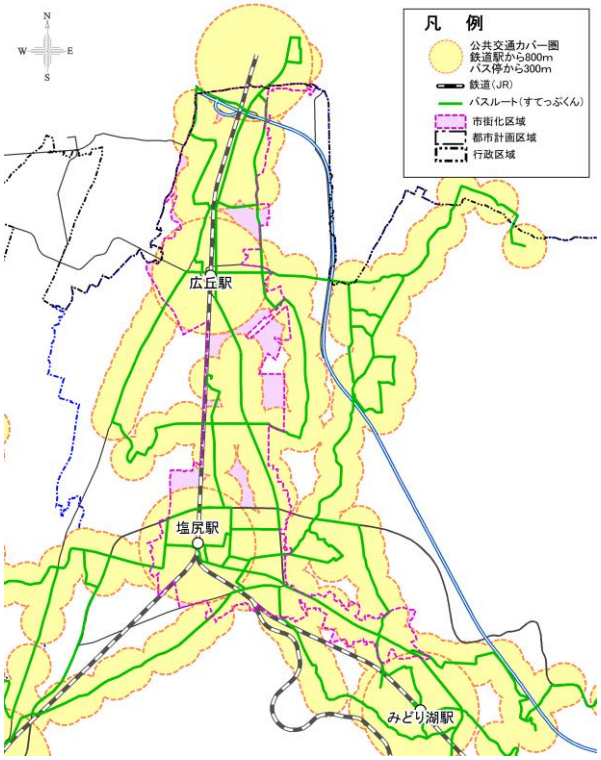
資料：統計しおじり 2022 年（令和４年）版

図 1-15　その他の鉄道駅の利用者数の推移



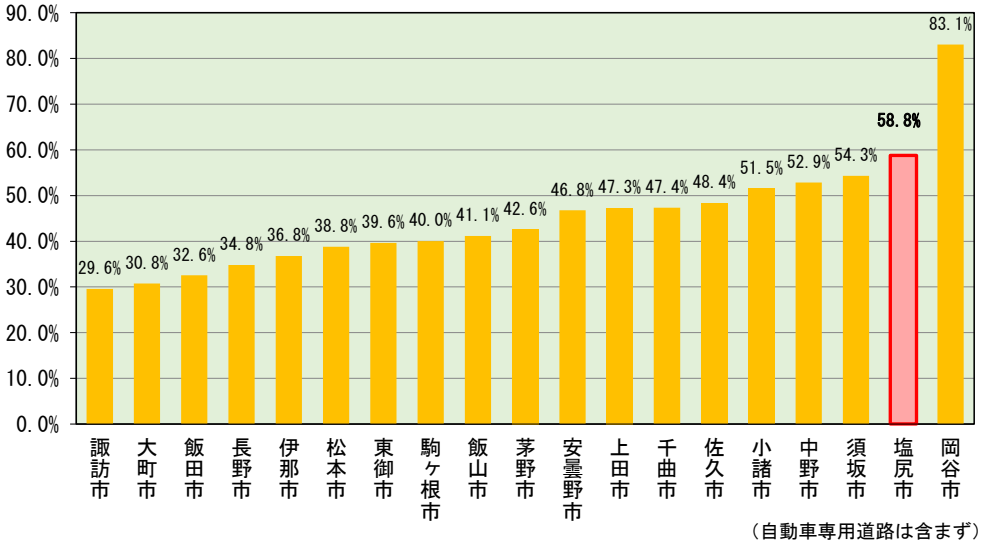
資料：統計しおじり 2022 年（令和４年）版

図 1-16　鉄道・バスの利用者数の推移



資料：令和４年度都市計画基礎調査

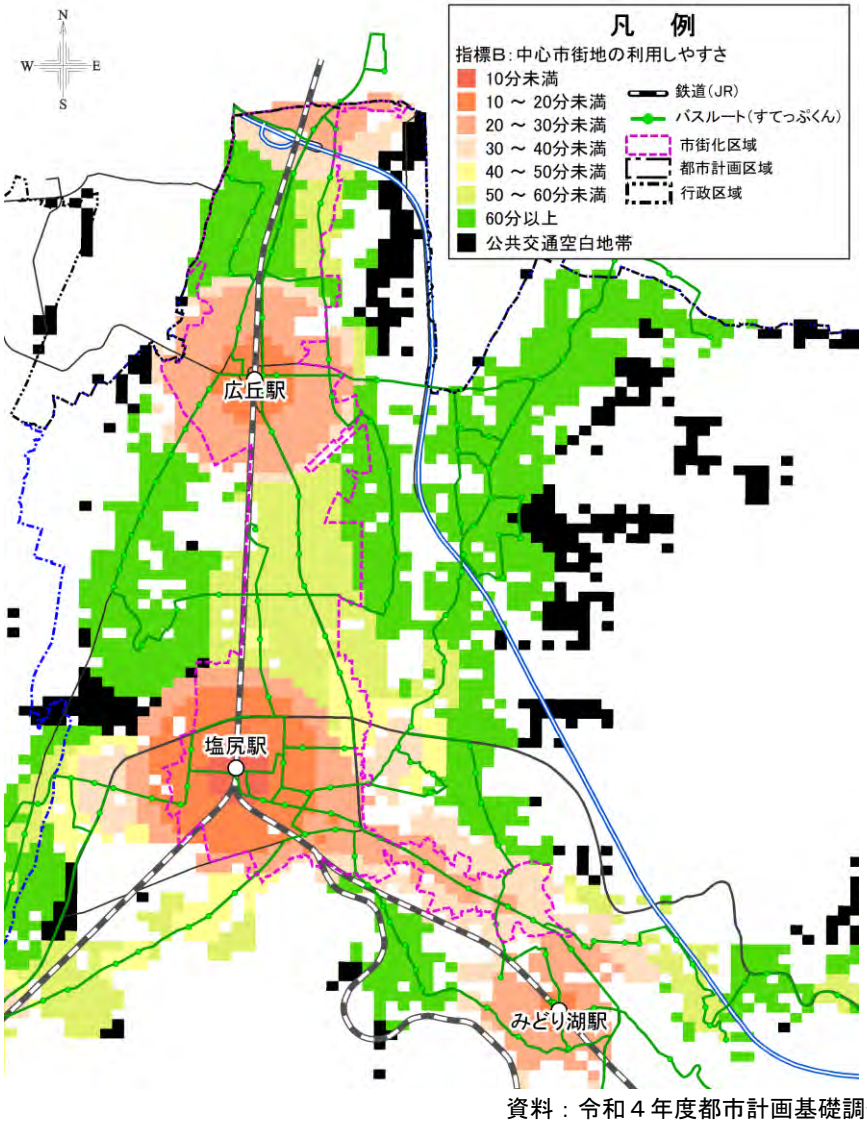
図 1-17　公共交通カバー圏（市街化区域内）



（自動車専用道路は含まず）

資料：令和３年道路交通センサス

図 1-18　歩道整備率（令和３年）

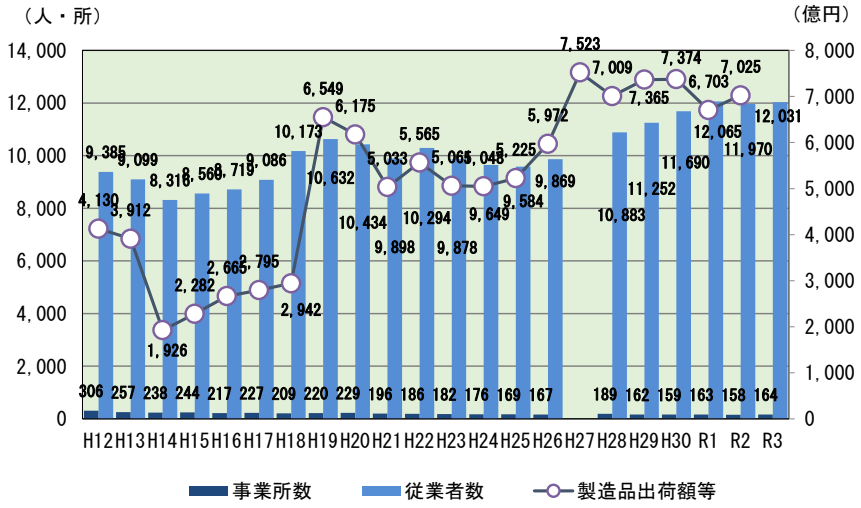


資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-19　公共交通（鉄道と地域振興バス）を利用した場合の自宅から塩尻駅までの所要時間

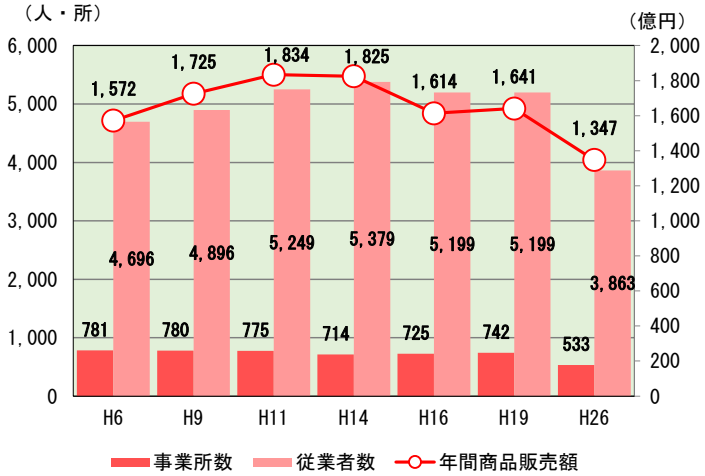
（４）産業

強み	弱み
・製造業従業者の増加　【図 1-20】 ・多くの工業団地の集積（雇用の場の確保） ・数多くの優良企業（特に、先端情報技術、研究施設）の集積 ・工業系用途地域の指定面積割合の多さ【図 1-22】	・商業の事業所数、従業者数、販売額の減少【図 1-21】 ・買い回り品・専門品の販売力の低さ ・中心市街地における空き店舗の増加



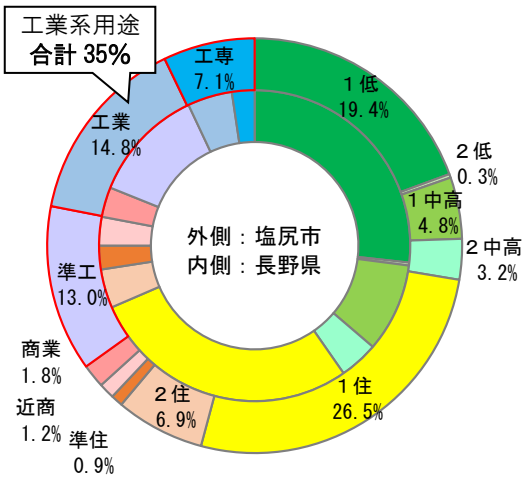
注：H27 の事業所数及び従業者数は調査時期変更に伴いデータがない
資料：工業統計調査、経済センサス

図 1-20　工業の動向



注：経済センサス活動調査では H24 及び H28 の数値があるが商業統計調査とは卸・小売業の事業所の定義が異なるため掲載していない
資料：商業統計調査、経済センサス基礎調査

図 1-21　商業の動向



（資料：2022 年長野県の都市計画（資料編））

図 1-22　用途地域指定面積割合

（５）都市施設・公共施設

強み	弱み
・県平均を上回る都市計画道路改良率【表 1-3】 ・都市計画公園がすべて開設済（未整備公園が残されていない）　【表 1-4】	・人口集積地区（高出地区など）における公園の不足（配置の偏り）　【図 1-23】

表 1-3　都市計画道路整備状況（R4.3.31 現在）

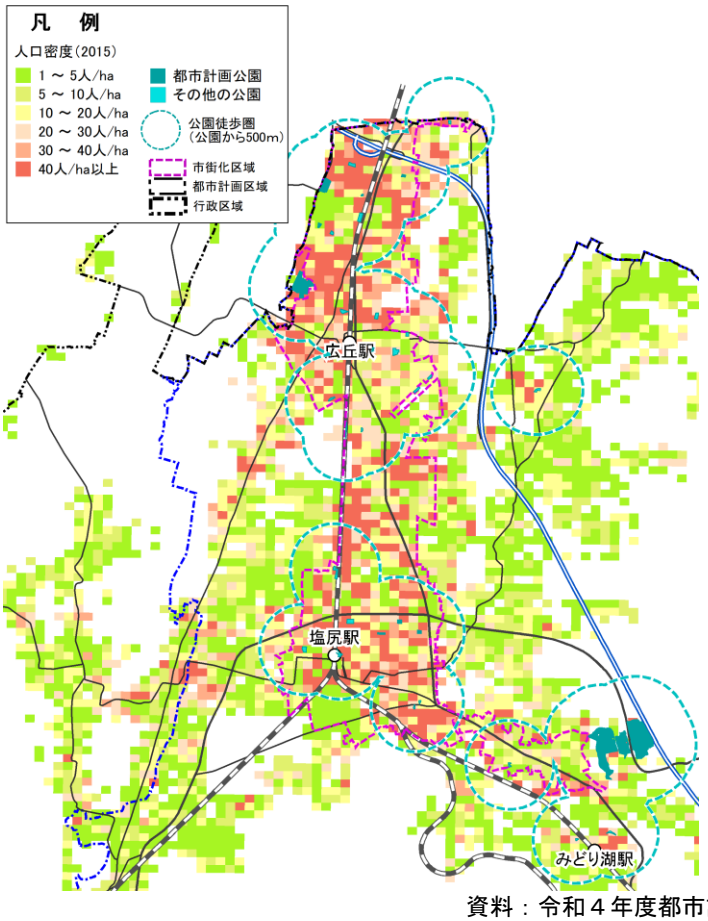
区分	都市計画区域（ha）	都市計画道路					都市計画区域面積あたり改良済延長（km/㎢）
		本数	計画延長（km）	改良済延長（km）	概成済延長（km）	改良率（%）	
塩尻市	9,713	27	43.67	28.79	2.05	65.9	0.30
長野県	361,388	730	1,523.89	753.56	211.57	49.4	0.21

（資料：2022 年長野県の都市計画（資料編））

表 1-4　都市計画公園整備状況（R4.3.31 現在）

区分	都市計画区域人口	都市計画公園			都市公園（計画決定なし含む）		都市計画区域人口１人あたり面積（㎡）
		開設済箇所数	開設済面積（ha）	面積ベース供用率	開設済箇所数	開設済面積（ha）	
塩尻市	57,032	9	81.64	100.0%	32	86.18	15.39
長野県	1,826,417	518	2,244.43	78.6%	983	2,785.98	15.13

（資料：2022 年長野県の都市計画（資料編））

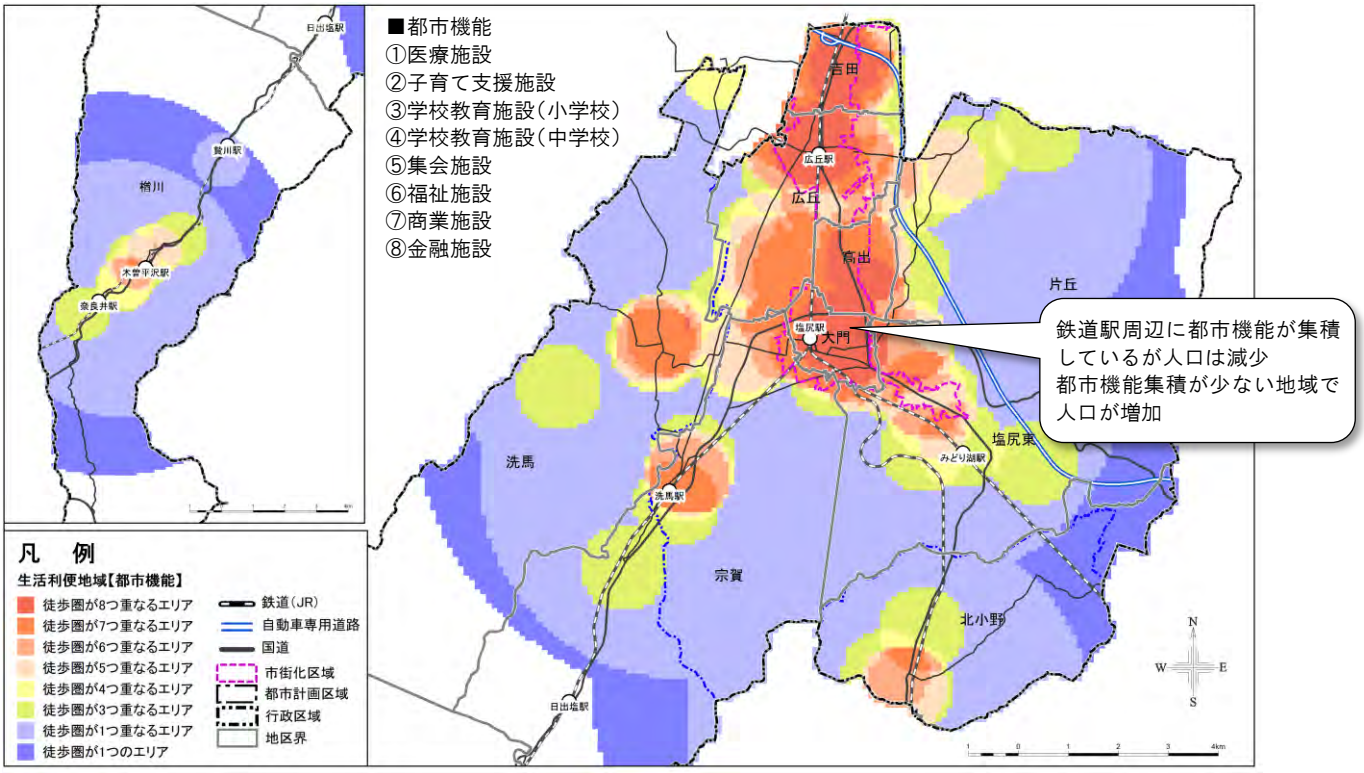


資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-23　人口密度分布と公園配置状況

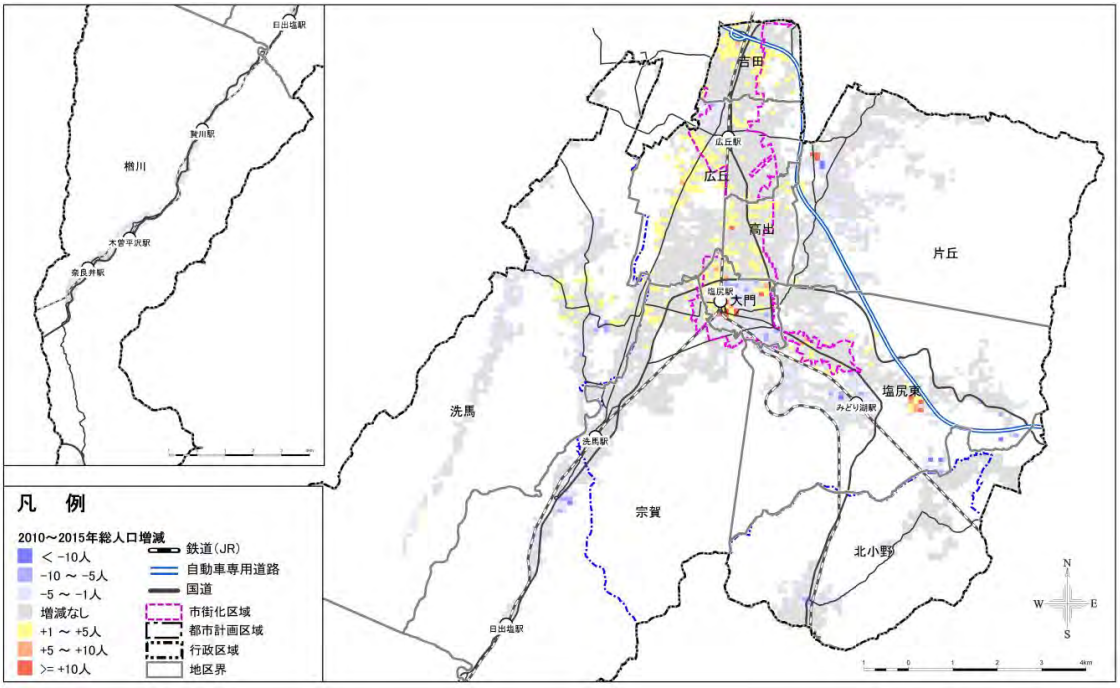
（６）生活サービス

強み	弱み
・鉄道駅周辺における生活利便性の高さ（都市機能集積が多い）　【図 1-24】	・都市機能が集積する地区における人口減少【図 1-25】



資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-24　都市機能の集積状況

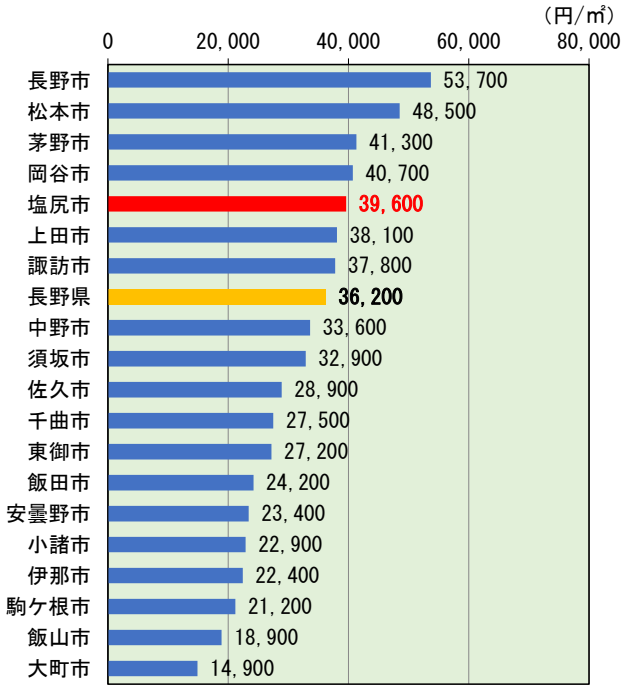


資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-25　総人口増減数（平成 22 年→平成 27 年）（再掲）

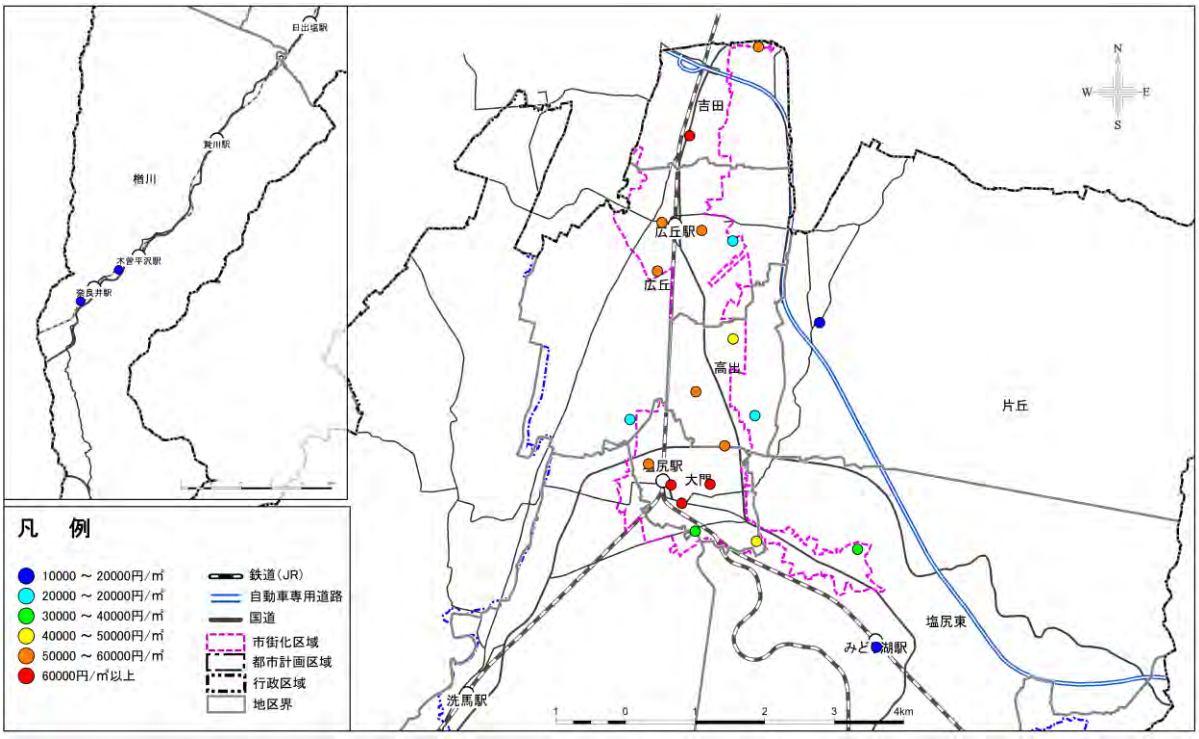
（７）地価

強み	弱み
・県内類似都市（安曇野市、須坂市、千曲市）を上回る住宅地価格（高い資産価値）【図 1-26】 ・中心市街地での高い地価の維持　【図 1-27】	―



資料：令和５年地価公示

図 1-26　住宅地平均価格の比較（令和５年）

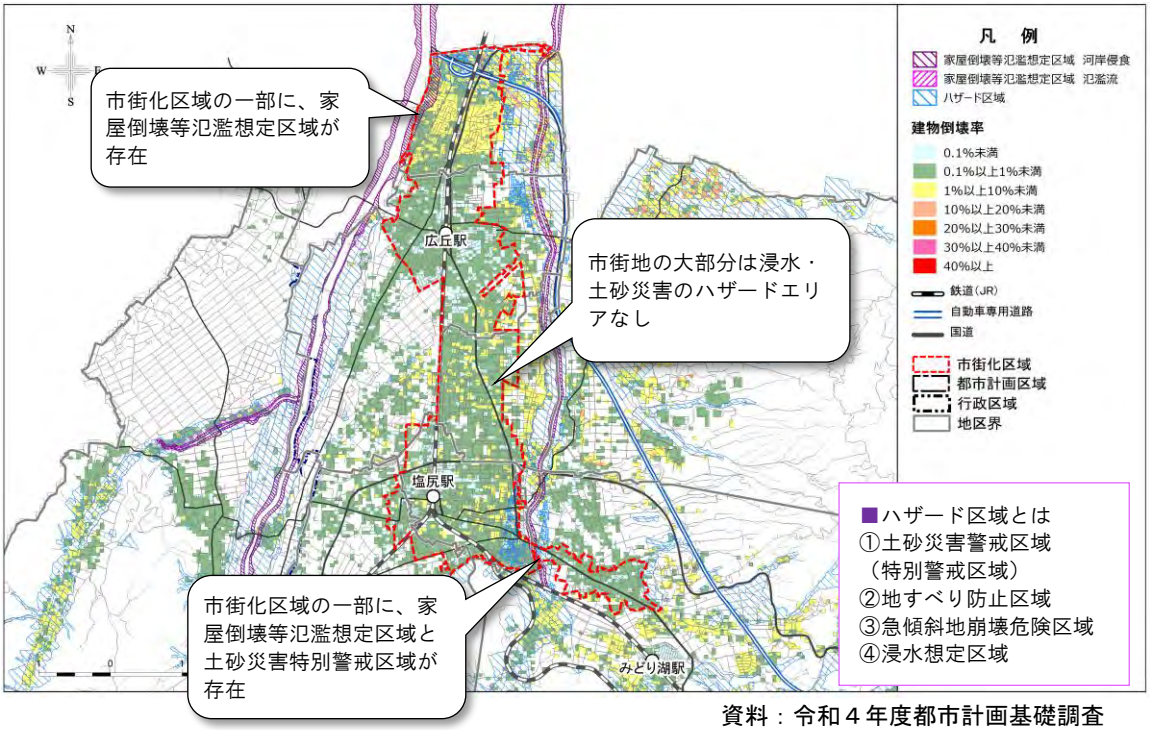


資料：令和４年地価公示、令和４年都道府県地価調査

図 1-27　市内の地価分布

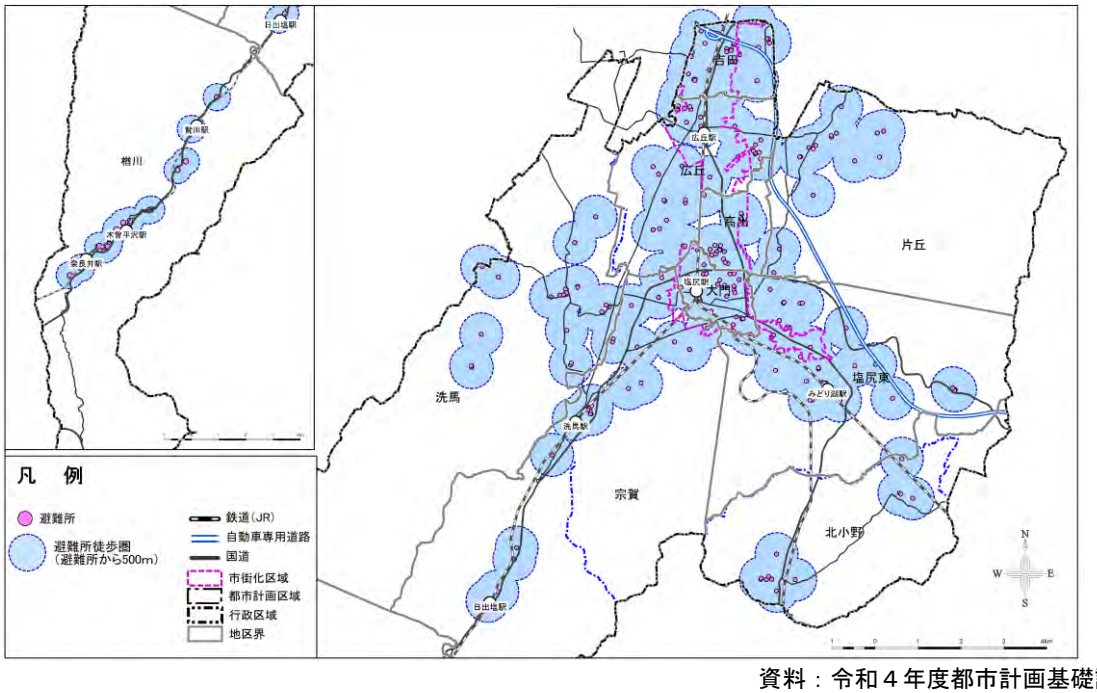
（８）防災

強み	弱み
・全体的に浸水・土砂災害等の危険性が低い市街地　【図 1-28】 ・市街化区域内における避難場所までの徒歩圏カバー率の高さ　【図 1-29】	・大門地区や吉田地区の一部に分布する災害ハザードエリア（家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒特別警戒区域）　【図 1-28】



資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-28　市街地内の災害危険性

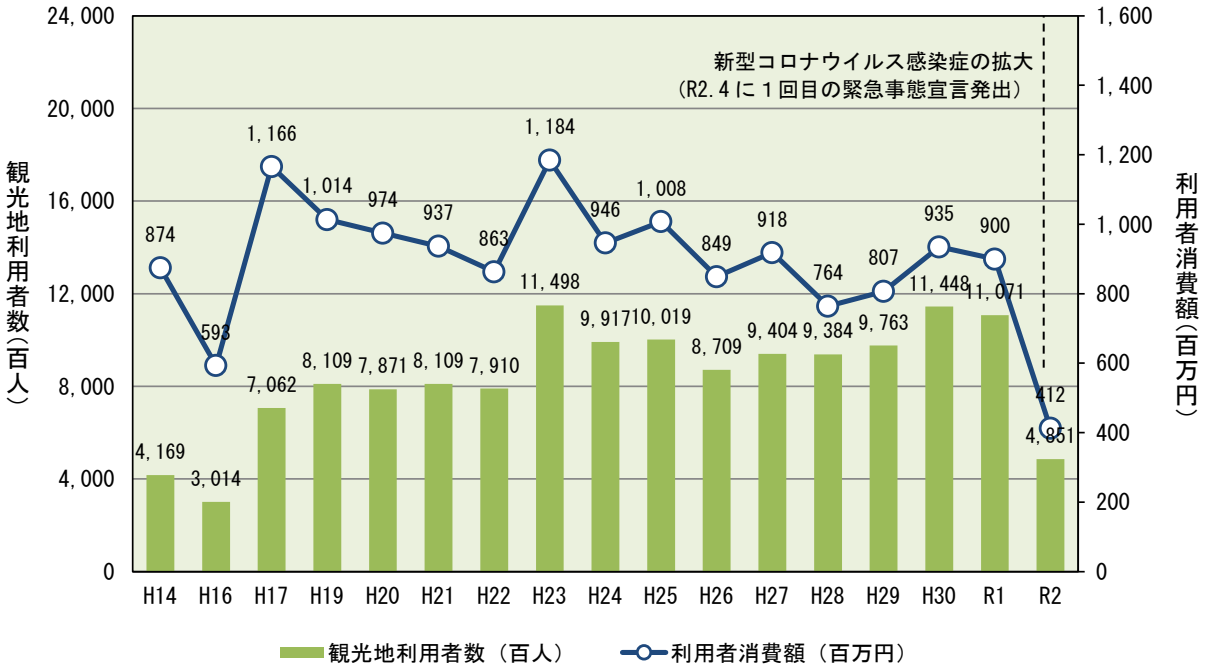


資料：令和４年度都市計画基礎調査

図 1-29　避難場所徒歩圏

（９）自然・景観・歴史・文化

強み	弱み
・豊かな自然環境に加えて中山道宿場町等の歴史資源を有する農山村地域 ・重要伝統的建造物群保存地区における良好な景観形成　【図 1-31】	・観光利用者数、観光消費額の減少【図 1-30】 ・農山村地域のコミュニティの衰退



資料：長野県観光地利用者調査

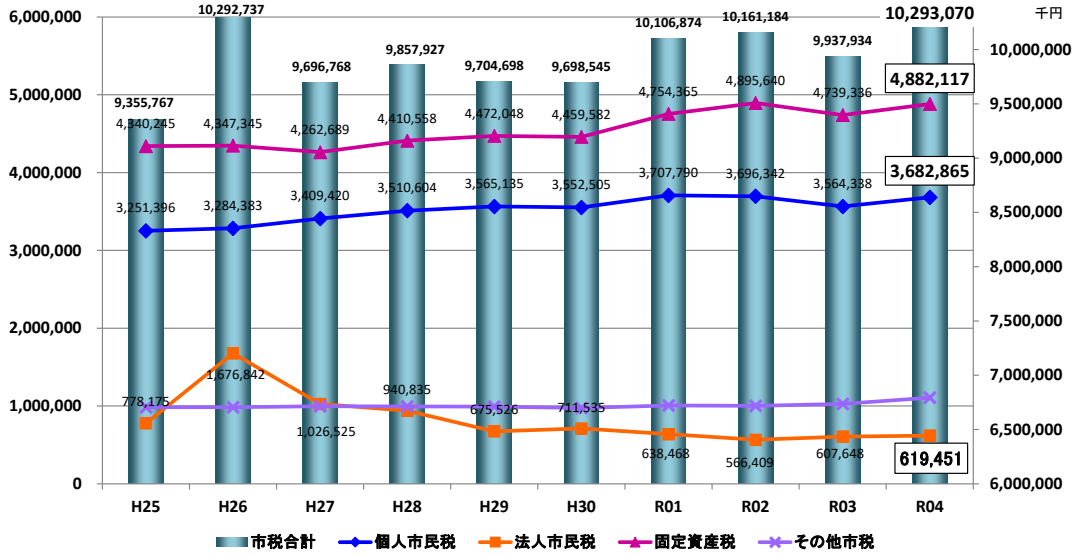
注　H14-H29 の観光地は同じであり、H30 から桔梗ヶ原ワインバレーが調査対象として追加
（桔梗ヶ原ワインバレーの延利用者数　H30：1,608 百人、R1：1,693 百人、R2：1,055 百人）

図 1-30　観光地延利用者数と観光消費額の推移

図 1-31　中山道宿場町（奈良井宿）

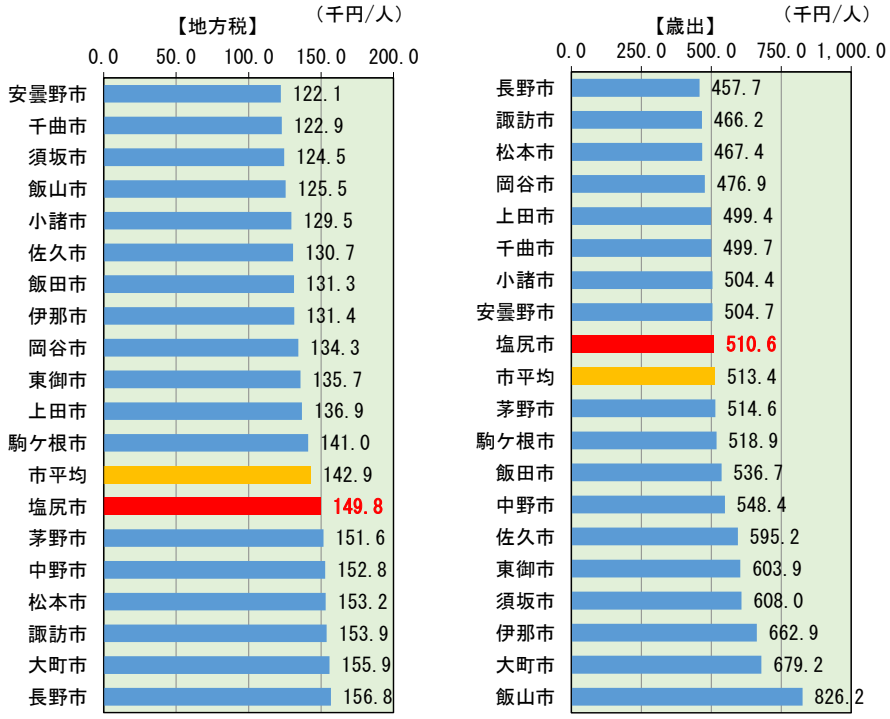
（10）財政

強み	弱み
・個人住民税及び固定資産税の堅調な伸び【図 1-32】 ・県内市平均を上回る市民１人あたり税収額と県内市平均を下回る歳出額　【図 1-33】 ・地方債残高減少と基金等の増加に伴う将来負担比率の減少　【図 1-34】	・法人市民税の低迷　【図 1-32】 ・社会福祉費（高齢化に対応する経費）の増大　【図 1-35】



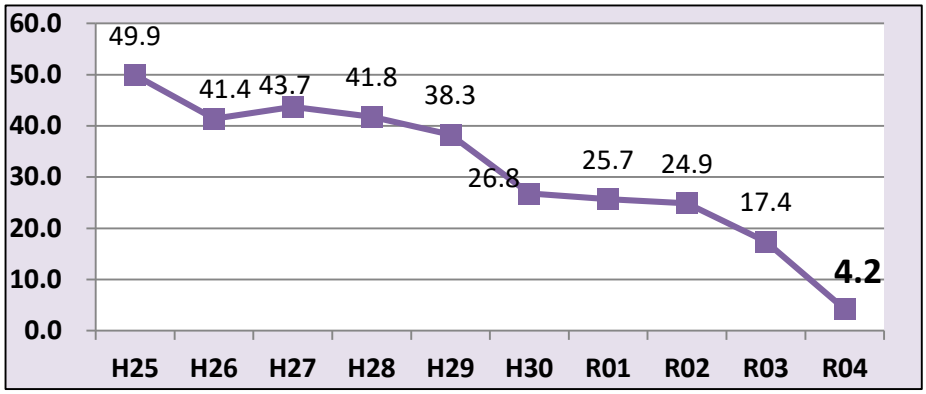
出典：塩尻市普通会計決算速報（令和４年度決算）

図 1-32　市税の推移



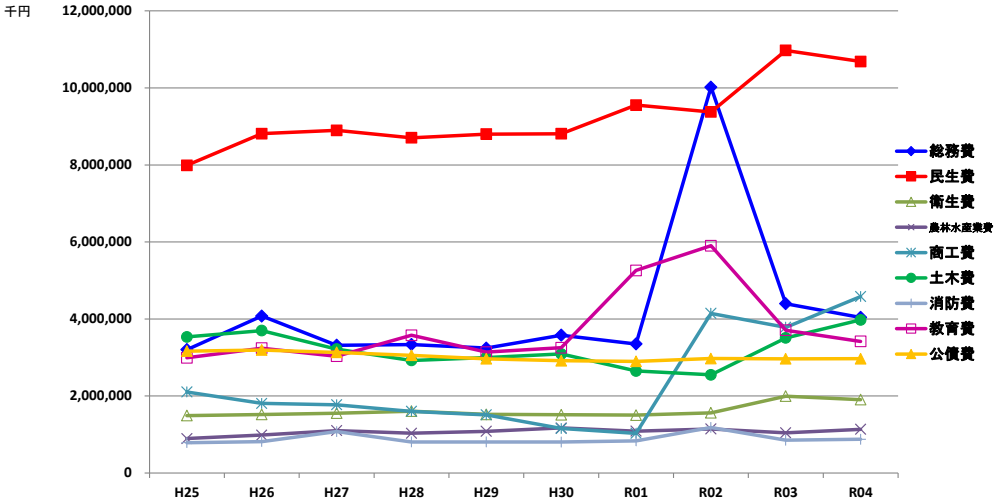
資料：令和３年度市町村別決算状況調

図 1-33　市民１人あたり地方税・歳出額



出典：塩尻市普通会計決算速報（令和４年度決算）

図 1-34　将来負担比率の推移



出典：塩尻市普通会計決算速報（令和４年度決算）

図 1-35　目的別歳出の推移

2 都市構造から見た塩尻市の課題

都市づくり全般に係る課題と、都市構造から見た塩尻市の強みと弱みを踏まえつつ、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を実現していく上での課題を整理すると以下のとおりとなります。

課題１ 市街地の拠点エリアの利便性や求心性の向上

塩尻駅周辺（中心拠点）には、市役所をはじめとする行政機能、塩尻病院をはじめとする医療機能のほか、教育文化機能、子育て支援機能、介護福祉機能など多くの都市機能が集積しています。しかし、近年では、国道 19 号沿道など郊外部への商業・業務施設の立地によって、空き店舗が増加し、買い物の利便性やまちの賑わいといったものが低下しつつあります。また、狭あい道路や老朽建物の存在により、防災や防犯等の面でも安全性が低くなっています。

広丘駅周辺（北部地域拠点）は、塩尻駅周辺と同じく公共交通の面で利便性が高いエリアであり、周辺における住宅開発や商業・工業施設の集積によって居住人口が増加しています。しかし、市北部地域の拠点としては、いまだ不足している都市機能もあり、市の拠点にふさわしい魅力向上も課題となっています。

これらのエリアでは、郊外部より高い地価が住宅取得を困難にしていることから、住宅取得に対する各種支援と併せて、利便性や魅力を備えた住環境を形成することが必要です。また、現在公共交通を利用する生活は定着していませんが、高齢化に伴う交通弱者対策として、公共交通を利用してこれら拠点を利用する環境を整備します。さらに、公共交通利便性の高いまちなかへの居住を誘導するといった取組が必要となります。

→
- ○駅周辺の生活利便性（都市機能集積）の維持・向上
- ○徒歩や自転車、公共交通で暮らせる環境整備
- ○市街地内の拠点エリアと周辺地域とのネットワーク強化

課題２ 基盤整備済エリアの有効活用

長い時間をかけて基盤整備を行い、多くの都市機能を集積させてきた塩尻駅周辺の中心市街地では人口が減少しており、空き地や空き家が多く発生しています。一方、工業系用途地域等の都市機能が不足しているエリアでは、住宅開発によって人口が増加しており、機能集積と人口集積がアンバランスになりつつあります。

人口増減に合わせて都市機能や基盤整備を移し替えていくのではなく、既に都市機能が集積し基盤が整備されたエリアに人口を誘導することが必要です。

→
- ○都市基盤が整備されたエリアでの居住人口の維持
- ○良好な住環境を備えた住宅地の有効活用
- ○既成市街地内の空き家・空き地の有効利用

課題３　計画的な産業配置の誘導

本市の強みは、製造業を中心とする多くの企業集積であり、それら企業によって安定した雇用が確保されている環境ですが、就業者を市内に定住させるには、職場への近接性に加えて生活での優位性も確立する必要があります。

郊外部の工業団地と住宅地や商業地を含む暮らしの場とのつながりを強化するとともに、市街地内においても工業や商業の集積を維持・誘導するための方策を講じることが必要です。

〇産業集積を重視した土地利用規制・誘導
〇既存企業の維持と新たな企業誘致
〇暮らしと産業が連携する仕組みの推進

課題４　農山村集落の拠点形成とネットワーク強化

市街化調整区域や都市計画区域外の農山村地域では、少子高齢化の進行や若年層の流出による人口減少によって地域活力が低下傾向にあり、地域コミュニティの維持や既存集落の活性化が重要な課題となっています。さらに今後急激に進む人口減少・超高齢化社会においては生活サービスや公共交通サービスの低下が進むことが予想されます。

これら地域で一定以上の生活利便性を確保するためには、限られた施設やサービスが効果的に機能するよう配置するほか、拠点となる地域の生活利便施設を維持し、高齢者や交通弱者が都市機能の集積する中心市街地等へアクセスできるよう公共交通ネットワークを向上させることが必要となります。また、本市の農山村地域が培ってきた魅力ある暮らしを具体的に示し、地域外にその魅力を発信し、市街地との連携により観光・交流人口の増加を図る必要があります。

さらに、地域活性化プラットフォーム事業を活用し、子どもの育成、高齢者の見守り、防災、コミュニティ施設の維持管理等住民が自ら地域の将来像を考え、豊かな自然環境と調和する集落環境の保全・形成を図るとともに定住環境を整え、地域コミュニティの維持・活性化を図ることが必要となります。

〇サービス機能が集積する生活機能維持区域の形成
〇移動・宅配サービスも含めた生活利便性の維持
〇農山村集落の防災対策・減災対策の強化

第2章　立地適正化計画の基本的な方針

（１）立地適正化計画におけるまちづくりの方針

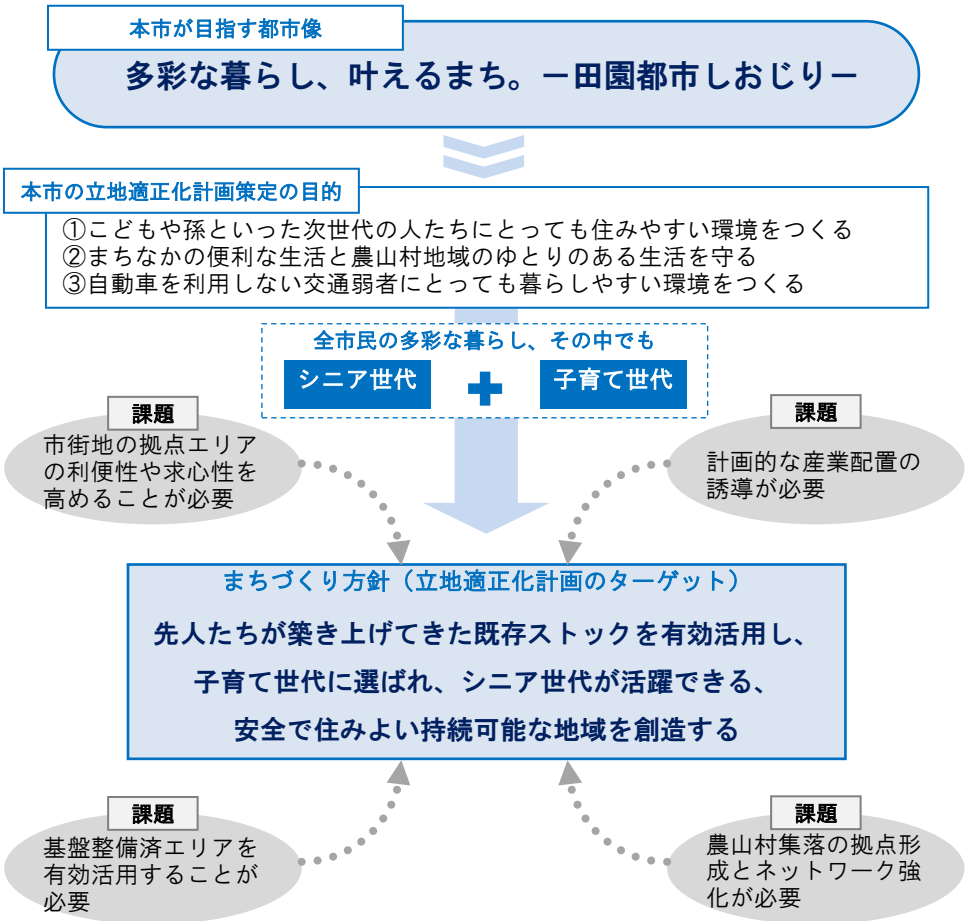
しおじり未来投資戦略（第六次塩尻市総合計画）では、先人たちの努力でつくられてきた、豊かな自然の恵みと快適な都市機能を併せ持った自給・自立のまちとしての歴史、そして、現在のひとり一人がそれぞれの特徴や得意を生かしながら活動することで、今日の「確かな暮らし」を築き上げてきた経緯を踏まえ、「目指す都市像」を「多彩な暮らし、叶えるまち。－田園都市しおじり－」と掲げています。

また、本市では、①こどもや孫といった次世代の人たちにとっても住みやすい環境をつくる、②まちなかの便利な生活と農山村地域のゆとりのある生活を守る、③自動車を利用しない交通弱者にとっても暮らしやすい環境をつくる、という３つの目的のもと、この立地適正化計画を策定することとしました。

そのため、本市が目指す都市像の実現に向け、自動車を利用しない高齢者やこどもたちでも住みやすい・暮らしやすい環境整備を通じて「多彩な暮らし」の土台を具現化できるよう、本市の立地適正化計画におけるまちづくりの方針は以下のように設定します。

●まちづくりの方針（本計画のターゲット）

先人たちが築き上げてきた既存ストックを有効活用し、子育て世代に選ばれ、
シニア世代が活躍できる、安全で住みよい持続可能な地域を創造する



（２）目指すべき都市構造

都市計画マスタープランでは、塩尻駅周辺及び広丘駅周辺を主な都市拠点として都市機能の集約を進めるとともに、これら都市拠点を交通結節点として広域及び各地域に連絡するネットワークを配置することで、塩尻市の実態を踏まえたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造を目指すこととしています。また、本市独自の都市構造発展の経緯も考慮した上で、各地域に生活拠点や歴史・観光拠点を配置し、分散する各地域が有機的に中心市街地と結びつく連携軸を強化することで、都市と田園が調和する都市構造を目指すこととしています。

立地適正化計画では、こうした都市構造の考え方をもとに、住民の暮らしとなりわいに必要となる都市機能を維持・集約する拠点、そして、これら拠点間を連絡する公共交通の連携軸を以下のように設定します。

表 2-1　立地適正化計画で位置づける拠点と連携軸

区分	名称	配置方針
拠点	中心拠点 （塩尻駅周辺）	市全体の都市活動を支える商業・業務、行政、文化、医療・福祉、子育て支援、宿泊等の様々な都市機能の維持・充実を図るとともに、人・もの・情報が集まり、賑わいと活気にあふれる空間を形成する拠点として配置する
	北部地域拠点 （広丘駅周辺）	中心拠点を補完する商業・業務や、医療・福祉、子育て支援、宿泊等の都市機能の充実を図るとともに、北部地域における生活の中心として賑わいと活気にあふれる空間を形成する拠点として配置する
	農山村の生活拠点	農山村において支所や教育施設など公共公益的施設が集まる地域を「農山村の生活拠点」に位置づけ、移動サービスや DX 等も活用しながら、行政サービスや教育、福祉など主に地域住民の日常生活に必要な機能の向上を図る拠点として配置する
	工業拠点	既存の工業集積地やその周辺地域を「工業拠点」に位置づけ、本市の産業活動をけん引する工業機能の強化を図る拠点として配置する
連携軸	広域連携軸	都市間を連絡し、本市と周辺都市を結ぶ鉄道及び骨格的道路を位置づけ、円滑な交通処理のほか、都市間の連携や交流の強化、災害時における輸送などの重要な役割を担うネットワークとして配置する
	地域連携軸	市内各地域及び各拠点間を有機的に結びつける道路を位置づけ、広域都市連携軸による交通処理の補完、公共交通サービスの充実、災害時における孤立化防止などの役割を担うネットワークとして配置する

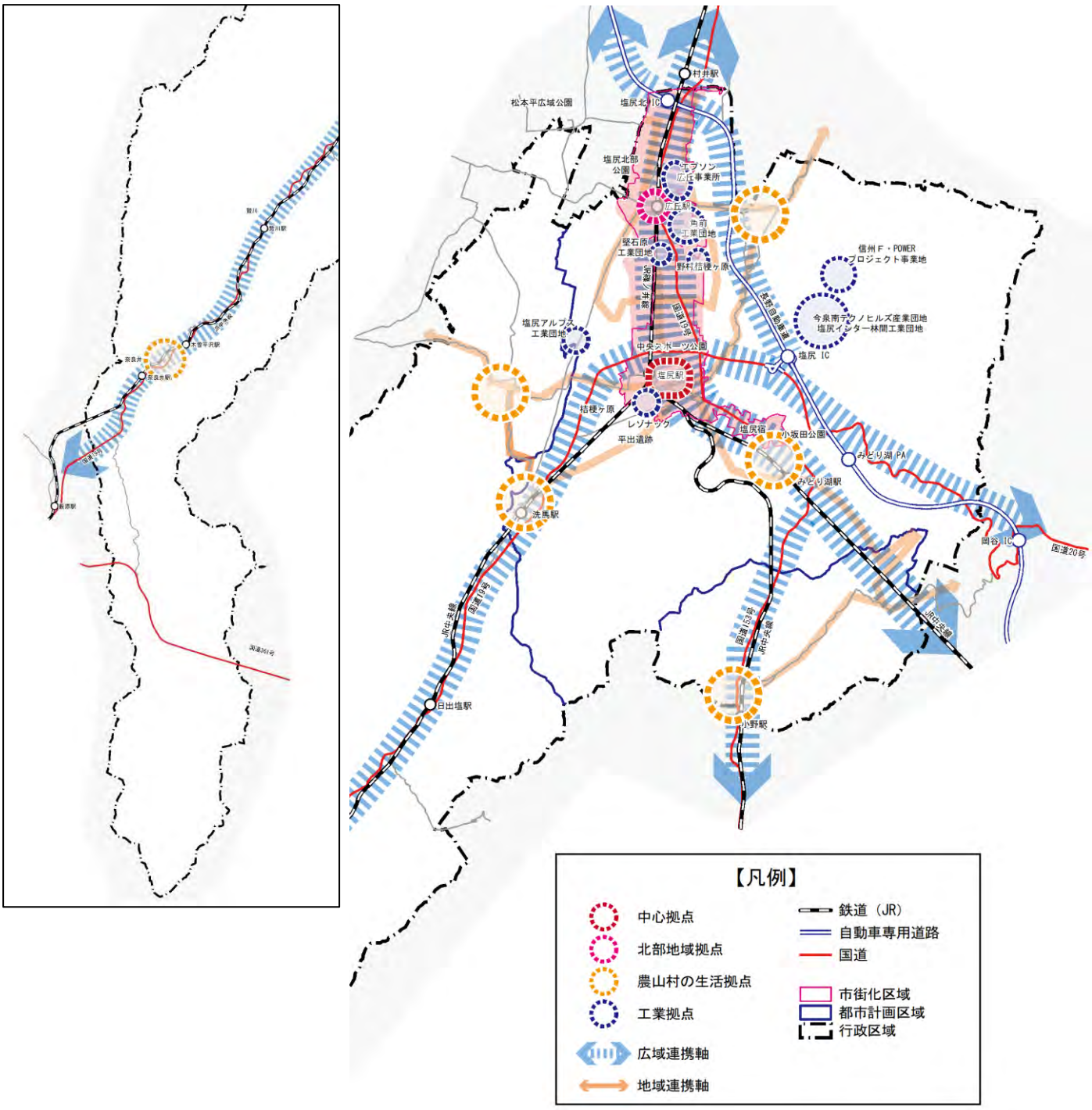


図 2-1　立地適正化で目指す将来都市構造

（３）課題解決のための誘導方針

本市が目指す都市像と都市構造の実現に向け、都市構造上抱えている課題を克服していくために、以下の４つの方針に基づき居住及び都市機能の誘導を図ります。

①　子育て世代とシニア世代にとって魅力ある中心拠点・北部地域拠点を形成する

○中心拠点・北部地域拠点において多様な都市機能集積の維持・強化を図る
○中心拠点・北部地域拠点を中心に、利便性、安全性、快適性の高い環境を維持・向上させる
○中心拠点・北部地域拠点内及びその周辺において、子育て世代とシニア世代が住みやすい居住環境の整備を進める

②　既存ストックの維持と有効活用に向けて居住を誘導する

○空き地・空き家、インフラ及び公共施設等の既存ストックを有効に活用する
○選択と集中による効果的な整備及び維持更新を進める
○これまで積極的かつ計画的に基盤整備を進めてきたエリアへの居住誘導を図る
○公共交通利便性、生活利便性の低い郊外部のエリアでは新たなインフラ整備を抑制する

③　暮らしの場と働く場の連携を強める

○市内工業拠点等の活性化及び市内への企業誘致を進め、これら企業で働く従業者の居住を市街地内へと誘導する
○住工混在の抑制により、市街地内における既存の産業用地の維持を図る
○中心市街地の商業・業務機能の集積・活性化を通じて、様々な働く場を確保する

④　生活拠点形成と拠点間の連携により農山村地域を維持する

○農山村地域の地域コミュニティを支えるための生活拠点の形成を図る
○農山村地域の小規模な交通需要に対応するための公共交通の維持を図る
○中心市街地との連携により、農山村地域における観光客の増加や交流機会の増大を図る

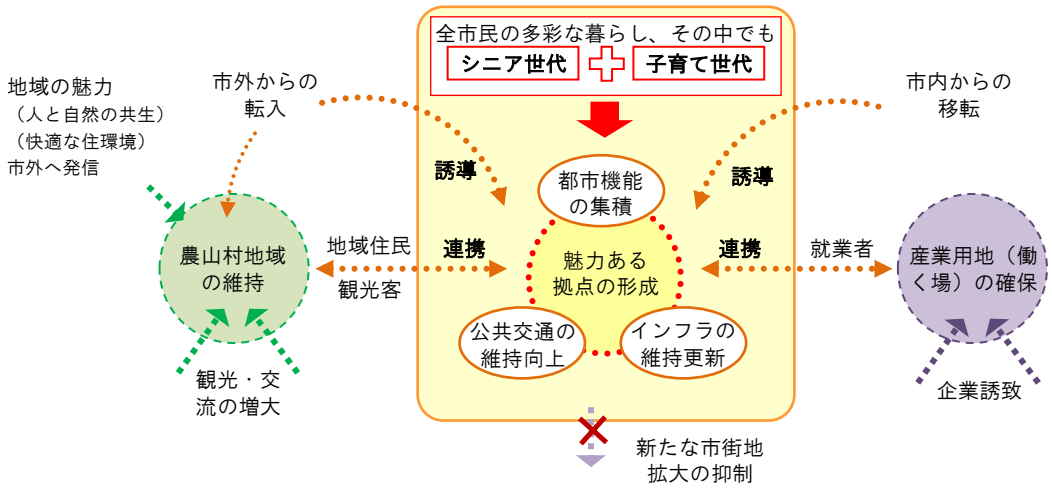


図 2-2　居住及び都市機能等の誘導イメージ

（4）本市のコンパクトシティに対する考え方

「コンパクトシティ」に対して、郊外部の切り捨てや強制的な移転といった、次のような「誤解」がみられます。本市では、次のような考えのもとコンパクトシティを目指します。

よくある誤解	本市が目指すコンパクトシティ
●一箇所だけに集中するのでは？ ・市街地内、特に駅周辺等便利な一箇所にだけ一極集中させるのではないか？	**●拠点を分散配置** ・都市全体の中心的な拠点だけでなく、地域の生活に必要な拠点を分散配置し、拠点間をネットワークで結ぶ都市構造を目指します
●郊外部は切り捨てられるのでは？ ・住民や都市機能を狭い範囲に集約させてしまうことで、農山村地域を切り捨てるのではないか？	**●多様なライフスタイルの提供** ・農山村地域における集落環境の維持はもちろん、まちなかでの便利な生活、郊外部でのゆとりある生活といった多様なライフスタイルを選択できる仕組みづくりを目指します
●強制的な移転を求めるのでは？ ・今住んでいるところから強制的に移転させられるようなことになるのではないか？	**●緩やかな立地の誘導** ・短期的、強制的に移転を行うことはなく、市への転入、住民の住み替え、施設の再編等の機会を捉えて立地を緩やかに誘導することで長期的に都市構造を変えていきます

図 2-3　コンパクトシティに対する考え方

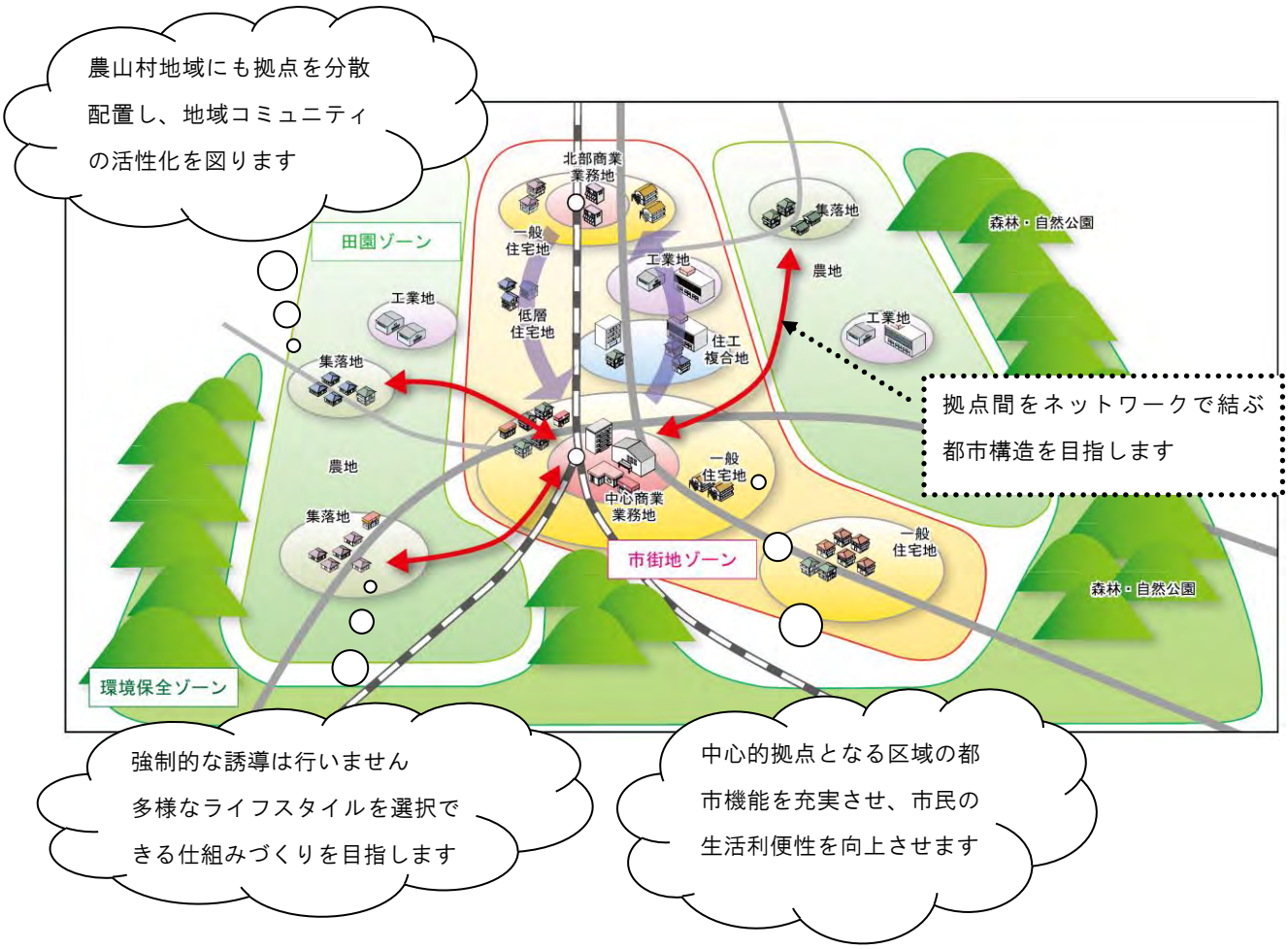


図 2-4　コンパクトシティのイメージ

第3章　誘導区域の設定

1　誘導区域設定の考え方

（１）塩尻市で設定する誘導区域の区分

①　制度に基づく誘導区域

都市機能の集積を誘導する「都市機能誘導区域」は、将来都市構造で位置づけた中心拠点（塩尻駅周辺）と北部地域拠点（広丘駅周辺）の２箇所に設定します。

居住を誘導する「居住誘導区域」は、都市機能誘導区域内及びその周辺など、特に重点的に居住を誘導する必要がある区域（積極的な誘導支援策を講じる区域）を「重点居住誘導区域」と設定し、その周辺の都市機能や公共交通の利便性が高く、居住を誘導する必要がある区域を「一般居住誘導区域」と設定します。

②　市が独自に定める誘導区域

本市では、工場の維持又は立地促進を図る工業拠点（市街化区域内の工業専用地域と郊外部の工業団地）、及び工業系土地利用を優先すべき用途地域（準工業地域と工業地域の一部、国道 19 号沿道）を、市独自の区域として「産業誘導区域」と設定します。

また、農山村の生活拠点の維持・活性化を図る観点から、農山村の日常生活に必要な都市機能の維持を図る区域として「生活機能維持区域」を設定します。

なお、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域（重点・一般）」ならびに「産業誘導区域」以外の市街化区域は、積極的な居住誘導は行わないが従来と同じように居住が可能な区域として、「一般市街地」と位置づけます。

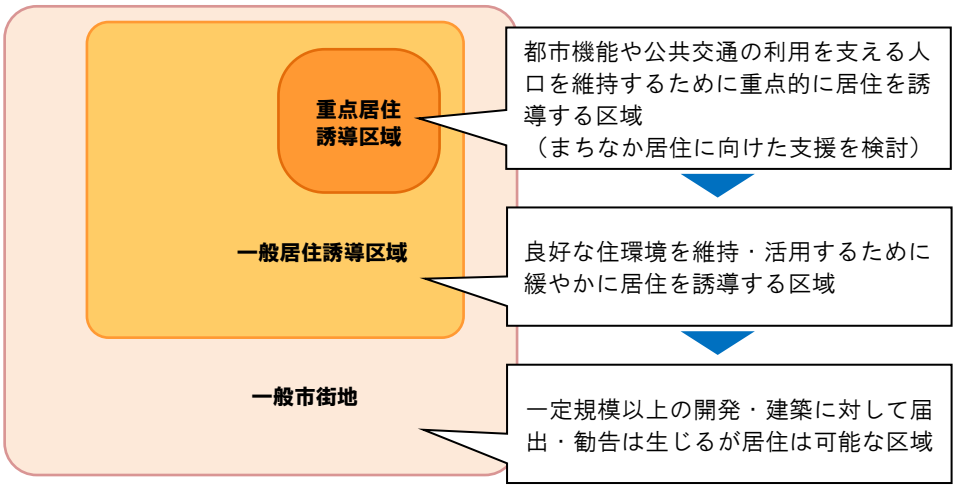


図 3-1　段階的な居住誘導区域設定のイメージ

表 3-1　誘導区域等の区分と位置づけ

区分				区域の位置づけ
市街化区域内	居住誘導区域	都市機能誘導区域	**中心拠点**	・市全体の利用が想定される都市機能の維持・集約を図るとともに、子育て世代、シニア世代の生活を支える様々な都市機能の集積を図る区域
			北部地域拠点	・中心拠点を補完する都市機能の維持・集約を図るとともに、子育て世代、シニア世代の生活を支える様々な都市機能の集積を図る区域
			重点居住誘導区域	・都市機能と公共交通の利便性の維持・向上を図るとともに、積極的なまちなか居住支援策の推進によって居住人口の維持・増加を目指す区域
			一般居住誘導区域	・インフラ等の維持により良好な住環境の形成・保全を図るとともに、緩やかな居住誘導を進めることで将来にわたって一定の人口密度の維持を目指す区域
	誘導区域外	一般市街地		・積極的な居住誘導は行わないが従来と同じように居住が可能な区域
		産業誘導区域（市街地内）		・市街化区域内で工業系土地利用が優先される区域（工業専用地域等）であり、工場等の維持又は立地促進を図る区域
市街化区域外	生活機能維持区域			・地域住民の日常生活に必要な都市機能の維持を図る区域
	産業誘導区域（郊外）			・郊外部に開発された工業団地であり、工場等の維持又は立地促進を図る区域

（赤枠内が制度上位置づけることが必要な誘導区域、その他の区域は市独自に設定する区域）

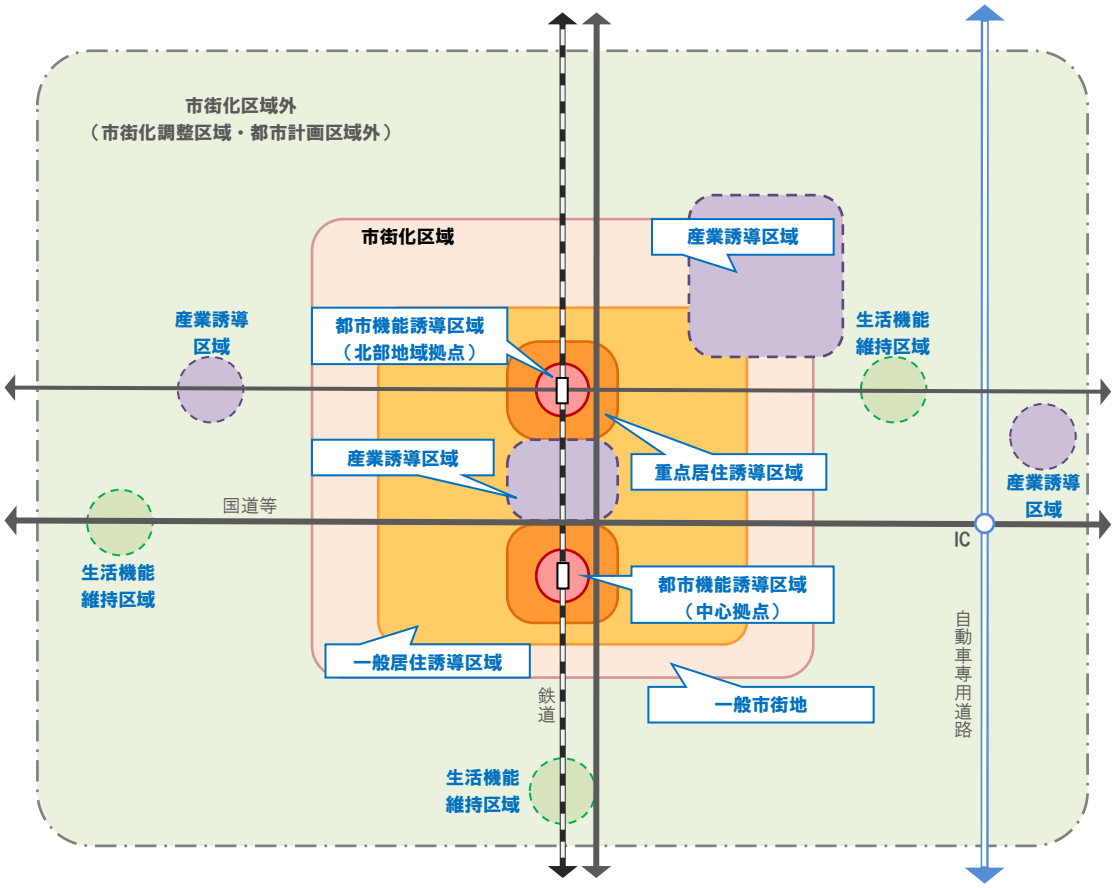


図 3-2　誘導区域等のイメージ

（２）誘導区域設定の手順

本市では、以下の手順により居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

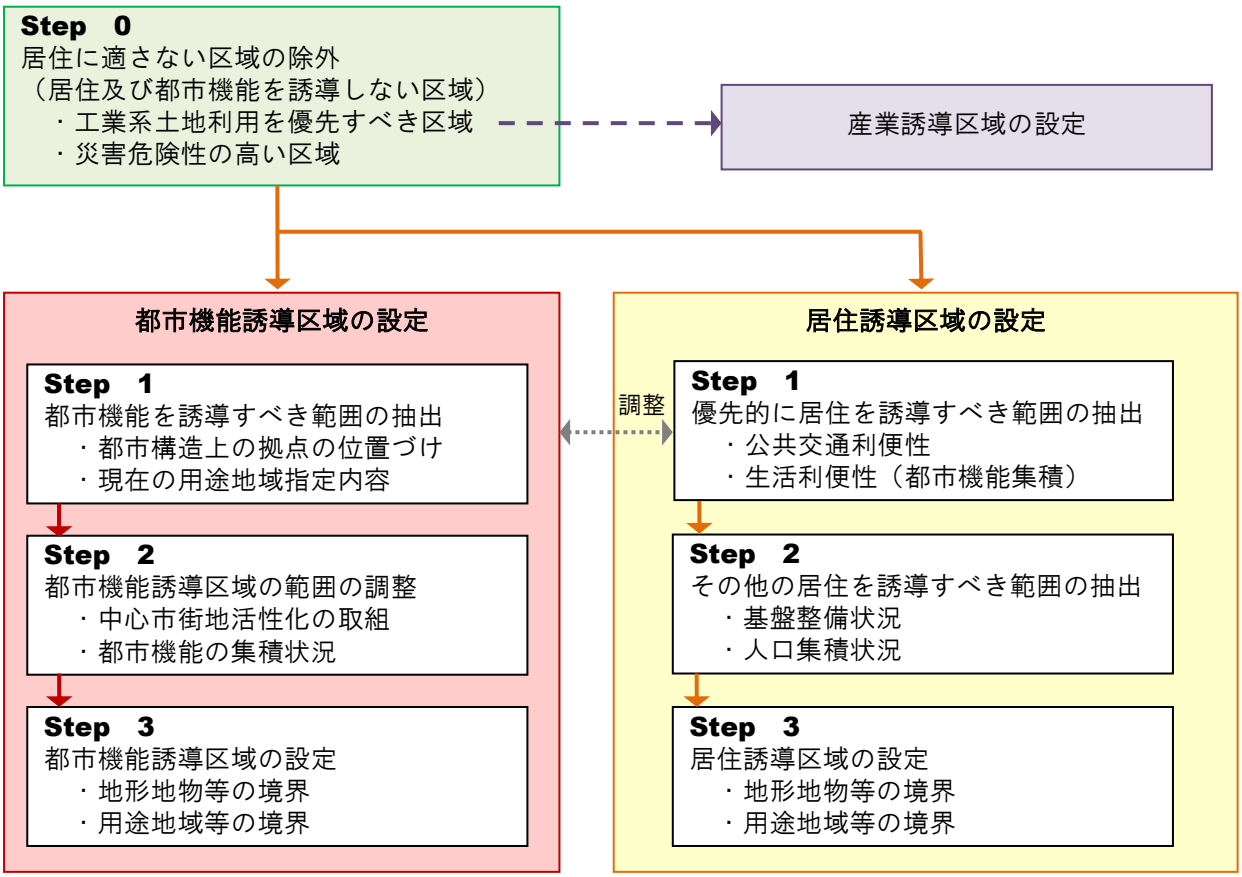


図 3-3　誘導区域の設定手順

2 各種誘導区域の設定

２－１．居住に適さない区域の除外（ステップ０）

災害危険性がある区域、工業系土地利用を優先すべき区域については、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外します。

【居住誘導区域等から除外する区域】

○工業系用途地域

（ただし、都市機能の立地状況、周辺市街地との一体性等から、一部の工業系用途地域は居住誘導区域・都市機能誘導区域に含めます）

○災害危険性の高い区域（※）

・土砂災害警戒区域

・土砂災害特別警戒区域

・急傾斜地崩壊危険区域

・地すべり防止区域

・浸水被害のおそれのある区域（家屋倒壊等氾濫想定区域、想定浸水深３ｍ以上の範囲）

※居住誘導区域から除外する「災害危険性の高い区域」については、「第４章　防災指針」にて詳しく整理します。

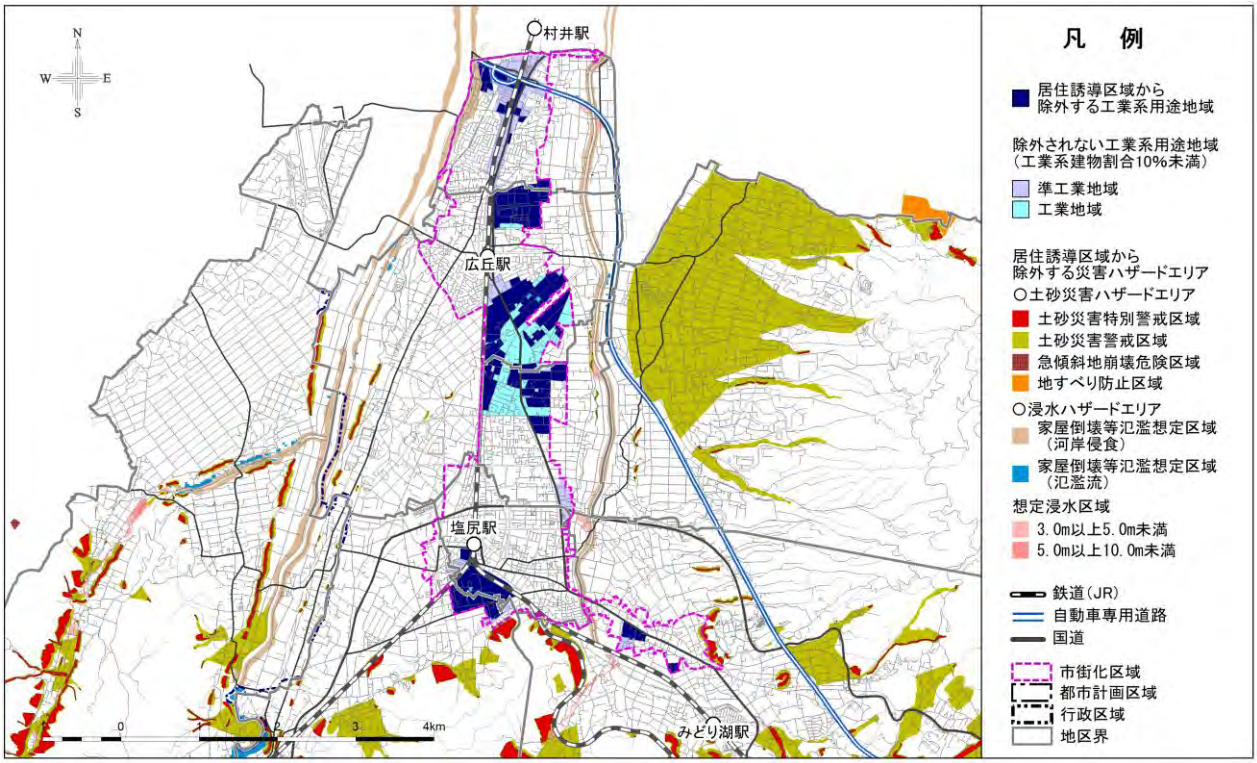


図 3-4　居住誘導区域等から除外する区域

２－２．都市機能誘導区域の設定

（１）都市機能を誘導すべき範囲の抽出（ステップ１）

「都市機能を誘導すべき範囲」は、次の基準全てを満たす範囲から抽出します。

【都市機能を誘導すべき範囲の基準】

ステップ１ 都市機能を誘導すべき範囲の抽出	都市構造上の拠点の位置づけ	中心拠点（塩尻駅周辺）、北部地域拠点（広丘駅周辺）のおおむねの範囲から抽出
	現在の用途地域指定内容	拠点の概略範囲に含まれ、計画的に複合的な用途の立地を誘導している用途地域（商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域など）から抽出

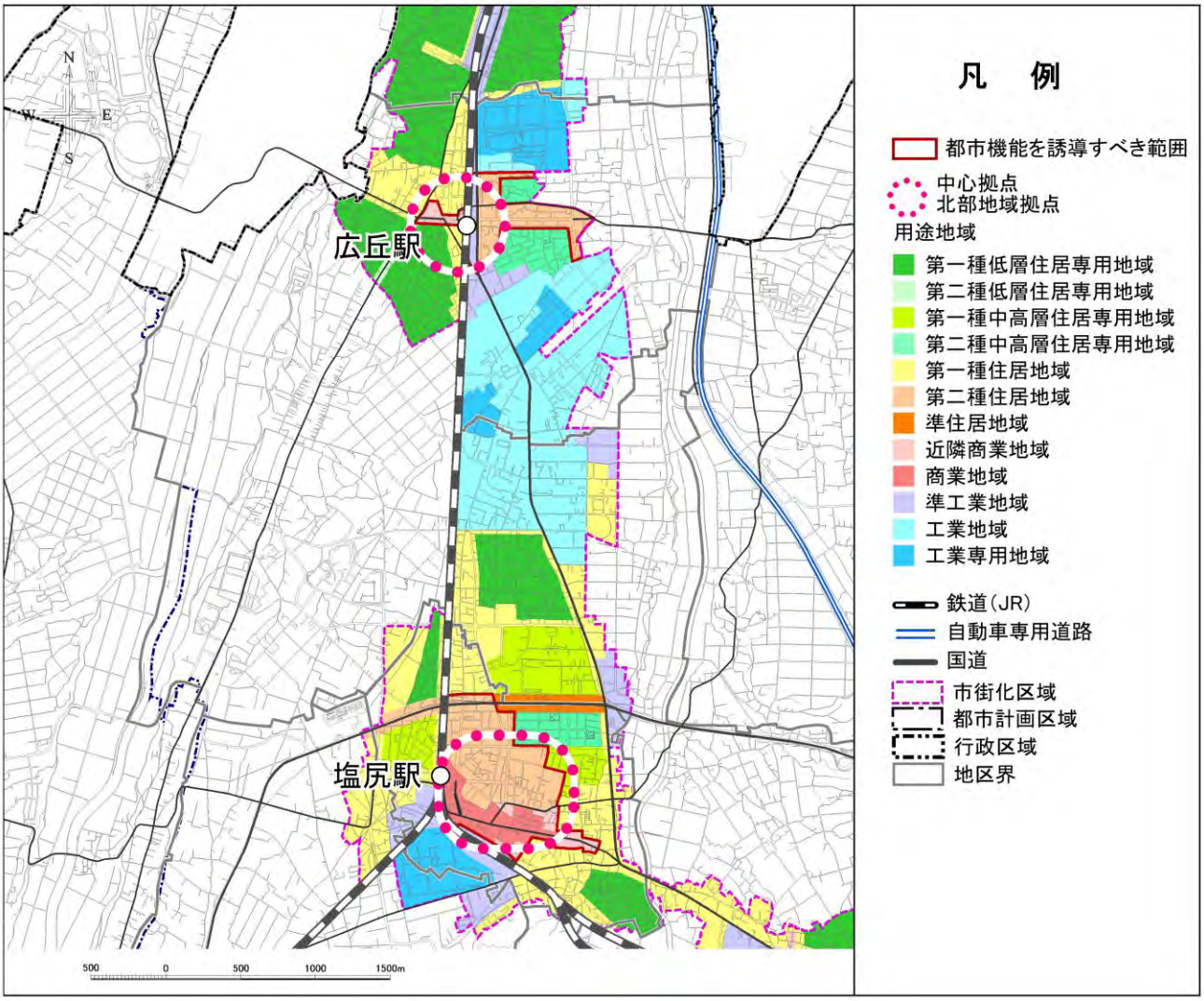


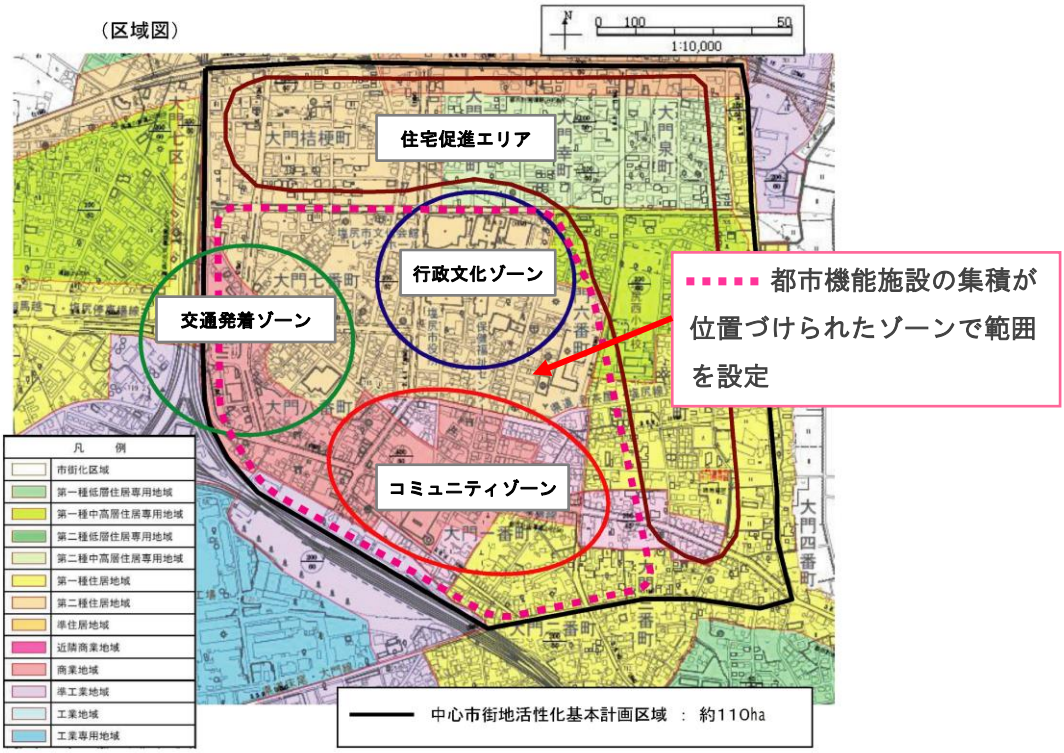
図 3-5　都市機能を誘導すべき範囲

（２）都市機能誘導区域の範囲の調整（ステップ２）

「都市機能誘導区域に設定する範囲」は、次のような状況を踏まえて範囲の調整を行います。

【区域の範囲を設定する際の調整事項】

ステップ２ 都市機能誘導区域の範囲の調整	中心市街地活性化の取組	中心市街地活性化基本計画で都市機能の集積を位置づけている区域を踏まえて範囲を調整
	都市機能の集積状況	既存の都市機能及び今後整備予定のある都市機能の位置を踏まえて範囲を調整



（図出典：塩尻市中心市街地活性化基本計画）

図 3-6　中心市街地活性化基本計画区域

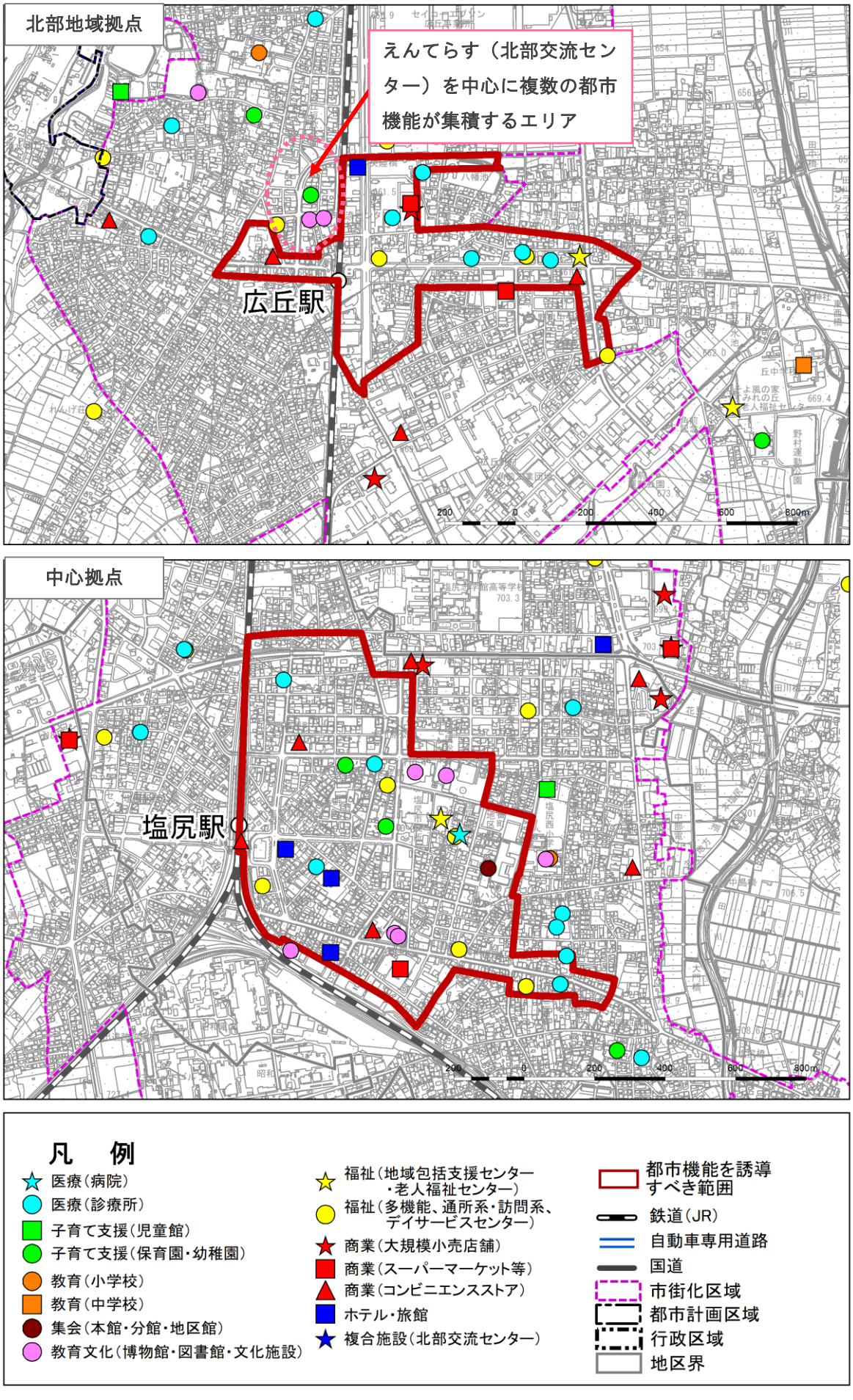


図 3-7　都市機能の集積状況

（３）都市機能誘導区域の設定（ステップ３）

都市機能誘導区域の境界は、道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき設定します。

【区域境界の設定方針】

ステップ３ 都市機能誘導区域の設定	道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき境界を設定

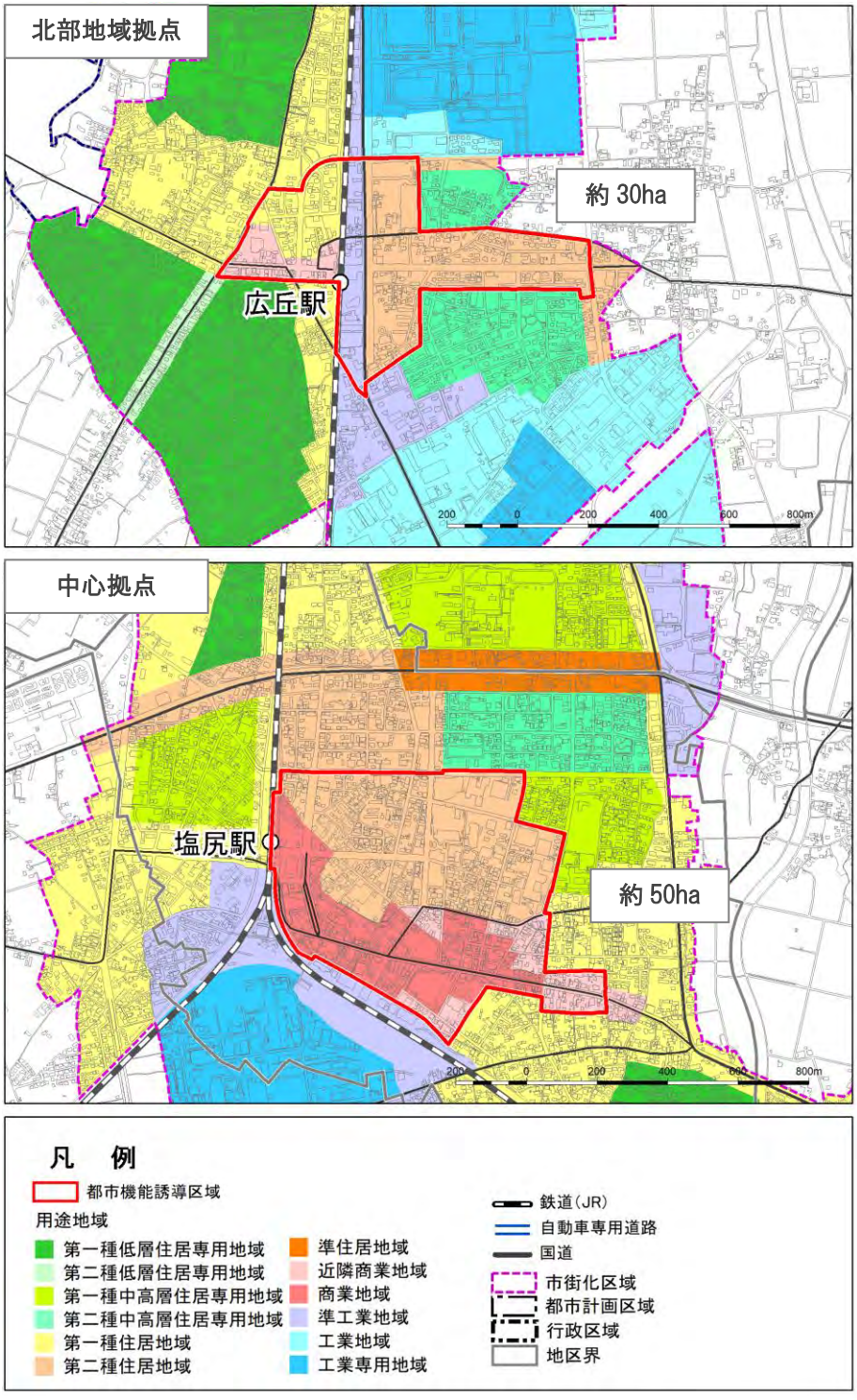


図 3-8　都市機能誘導区域の設定

２－３．居住誘導区域の設定

（１）優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出（ステップ１）

「優先的に居住を誘導すべき範囲」（重点居住誘導区域）は、次の基準全てを満たす範囲から抽出します。

【優先的に居住を誘導すべき範囲の基準】

ステップ１ 優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出	公共交通利便性の高い区域	鉄道駅から徒歩圏 800mの範囲から抽出
	生活利便性の高い区域（都市機能集積の高い区域）	子育て世代･シニア世代が利用する施設が複数集積する範囲から抽出

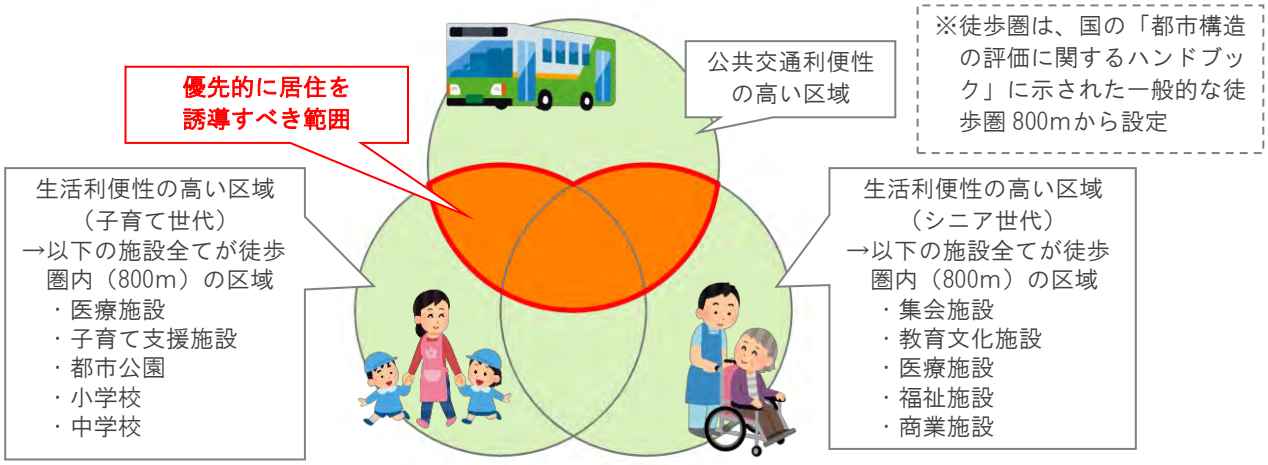


図 3-9　優先的に居住を誘導すべき範囲のイメージ

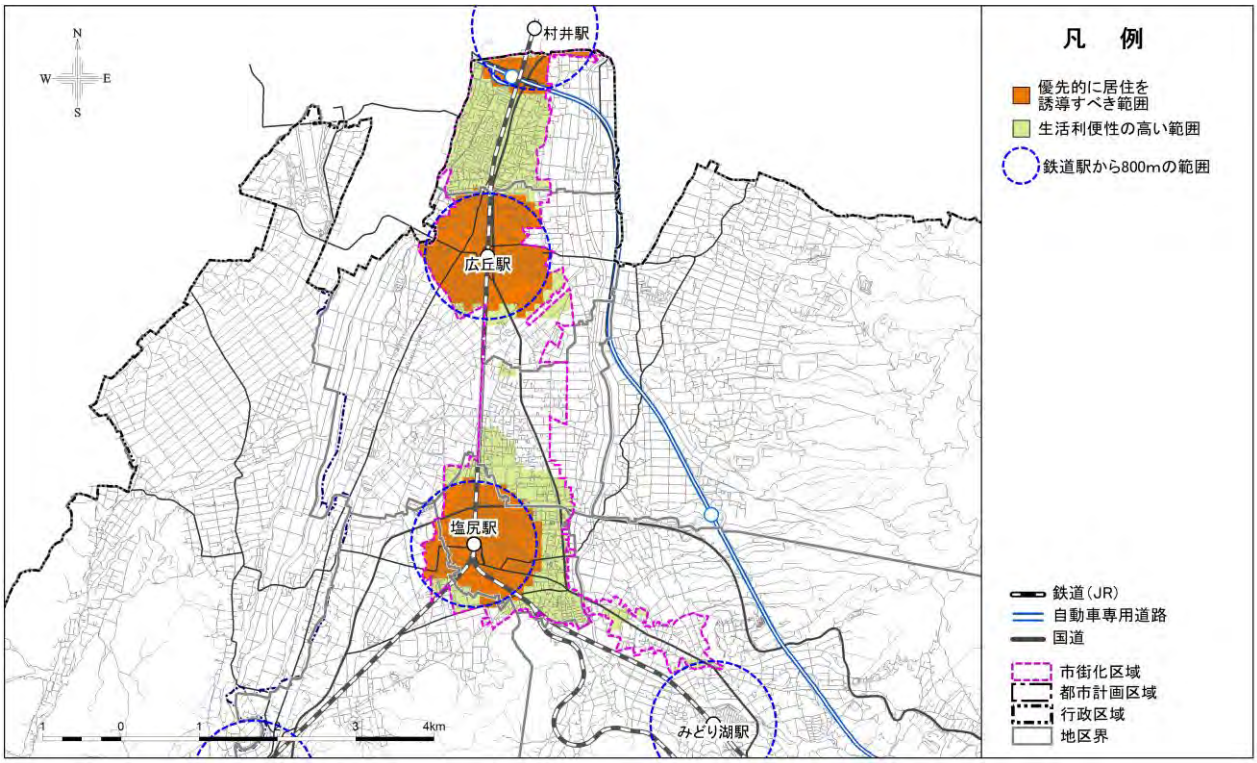


図 3-10　優先的に居住を誘導すべき範囲の抽出結果

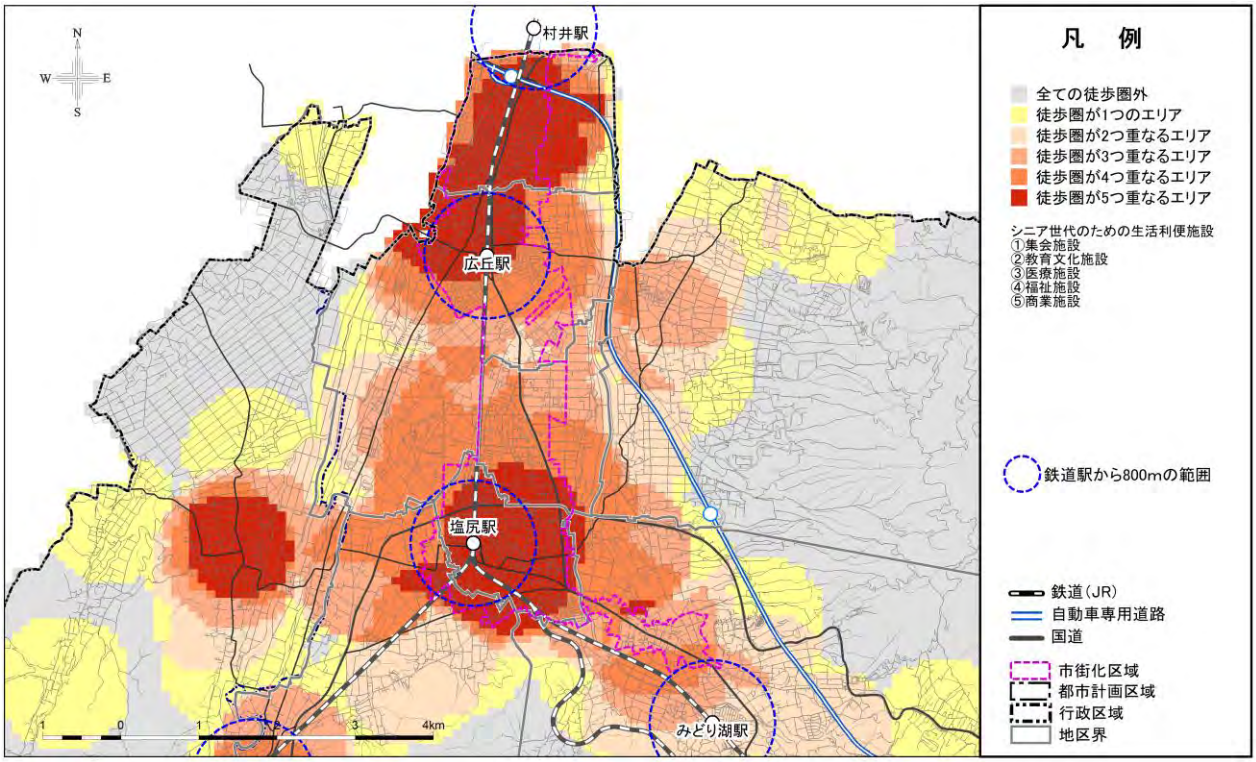


図 3-11　生活利便性（シニア世代）と公共交通利便性

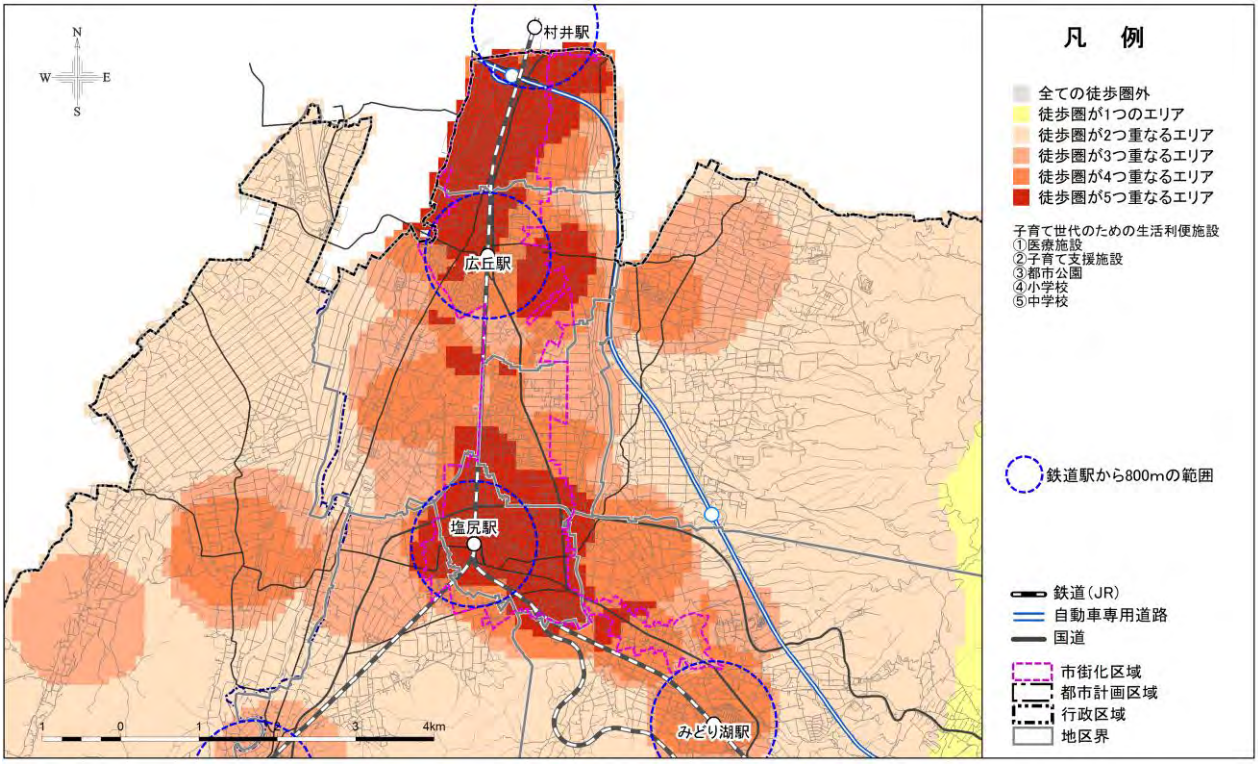


図 3-12　生活利便性（子育て世代）と公共交通利便性

（２）その他の居住を誘導すべき範囲の抽出（ステップ２）

「その他の居住を誘導すべき範囲」（一般居住誘導区域）は、ステップ１で抽出された範囲以外のうち、次のいずれかの基準を満たす範囲から抽出します。

【その他の居住を誘導すべき範囲の基準】

ステップ２ その他の居住を誘導すべき範囲の抽出	基盤整備状況	公共交通利便性又は生活利便性のいずれかが高い区域において、土地区画整理事業が施行済又は施行中の区域から抽出
	人口集積状況	公共交通利便性又は生活利便性のいずれかが高い区域において、人口密度 40 人/ha 以上の区域から抽出

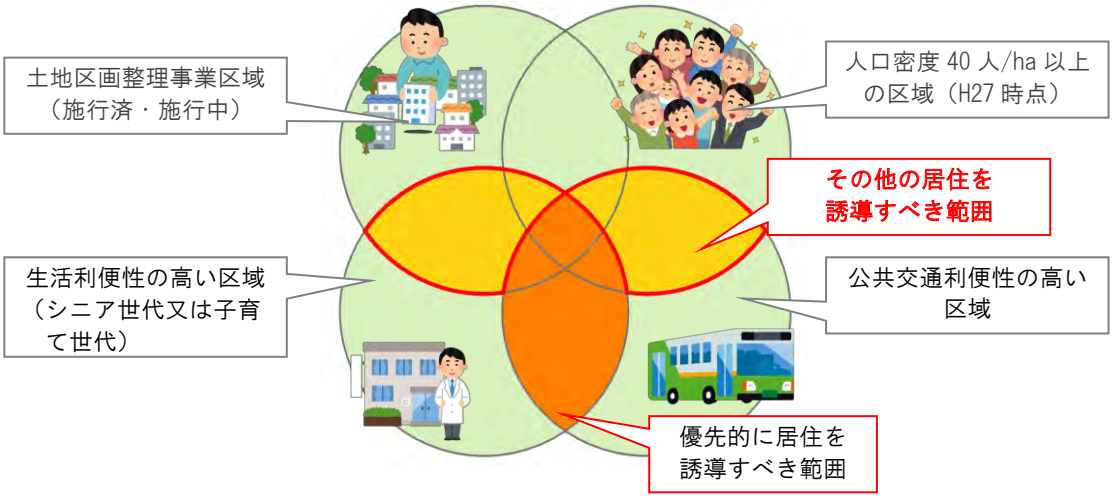


図 3-13　その他の居住を誘導すべき範囲のイメージ

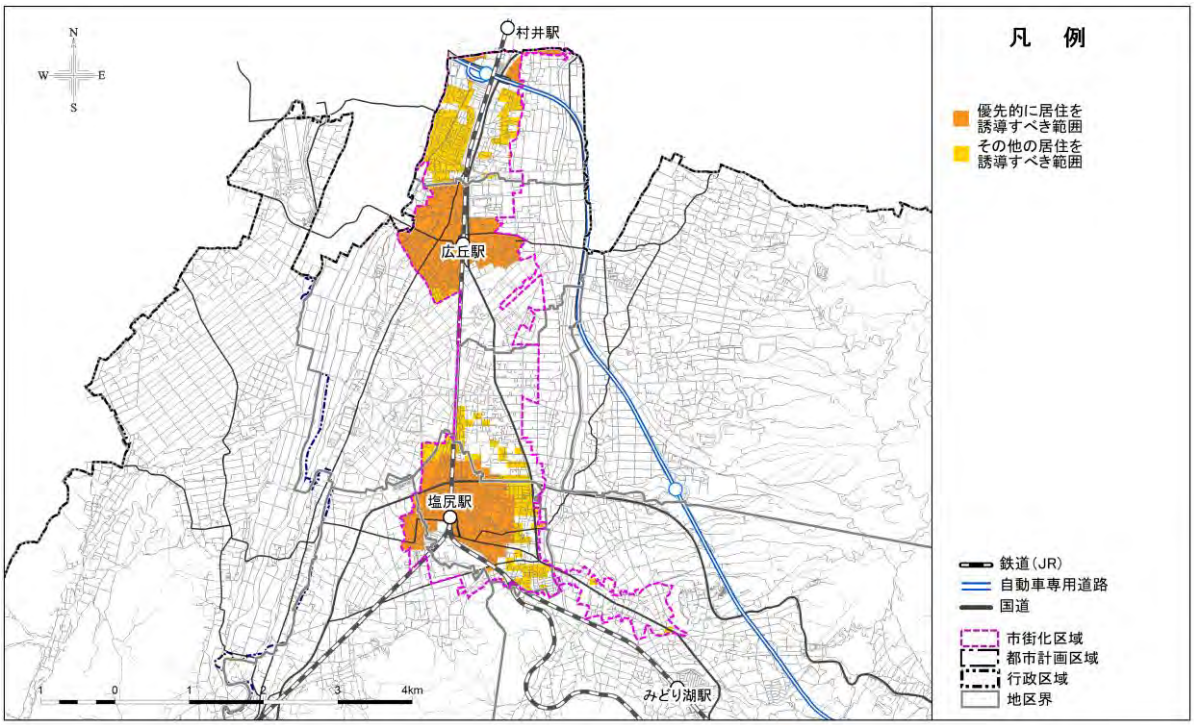


図 3-14　その他の居住を誘導すべき範囲の抽出結果

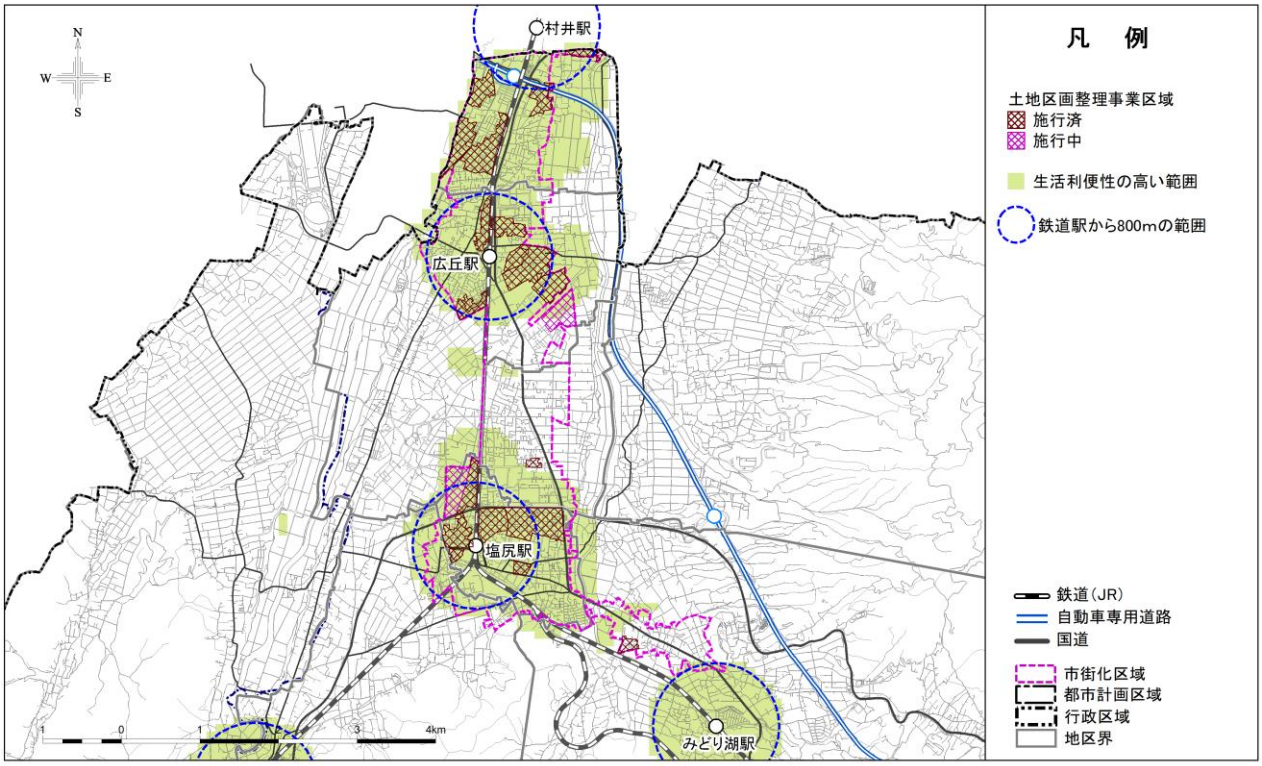


図 3-15　土地区画整理事業区域と利便性の関係

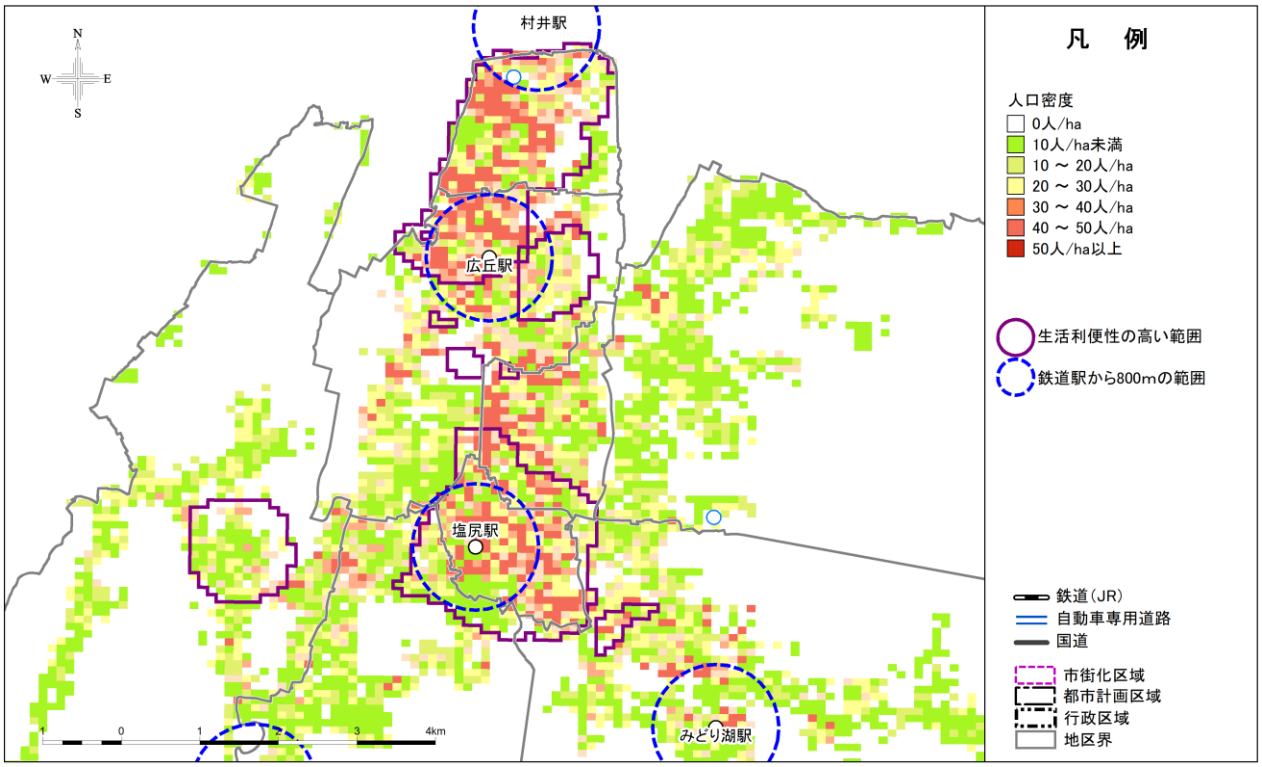


図 3-16　人口密度と利便性の関係

（３）居住誘導区域の設定（ステップ３）

居住誘導区域の境界は、道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき設定します。

【区域境界の設定方針】

ステップ３ 居住誘導区域の設定	道路、鉄道、河川等の地形地物、用途地域等の境界に基づき境界を設定

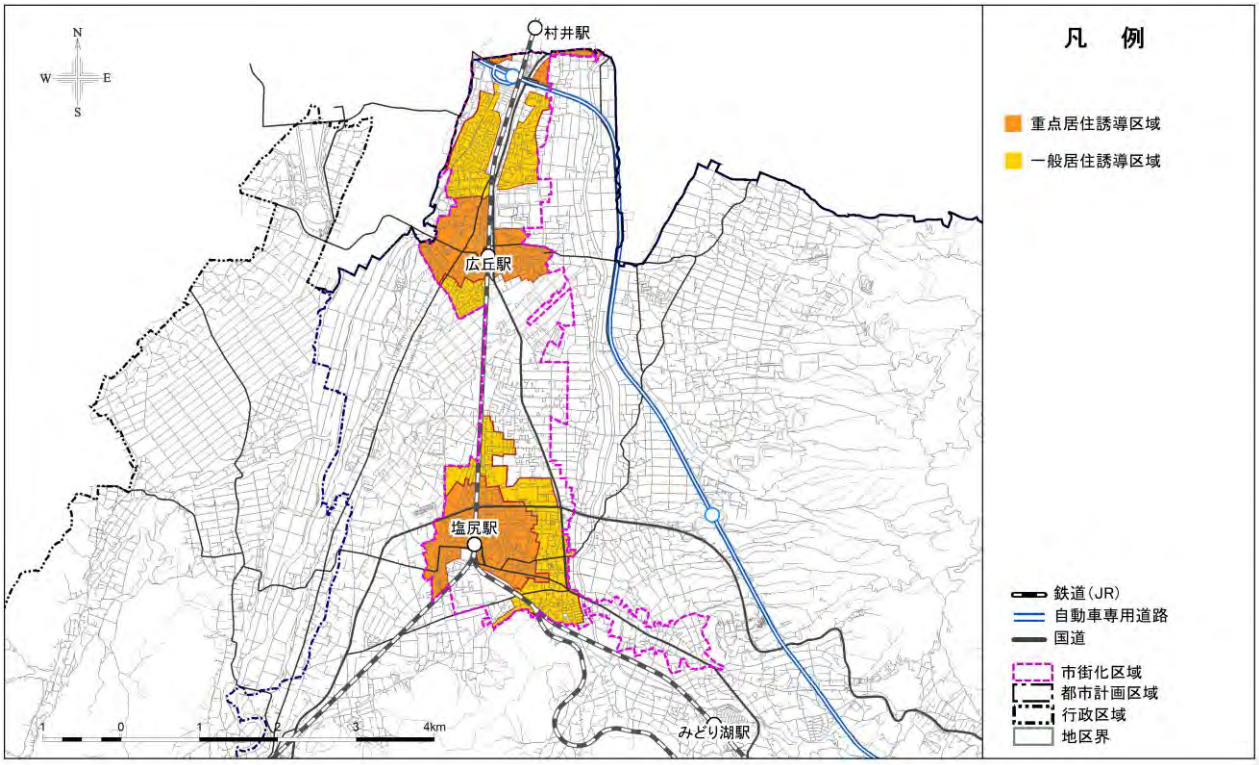


図 3-17　居住誘導区域の設定

２－４．産業誘導区域の設定（市独自の誘導区域）

「産業誘導区域」は、本市が独自に定める誘導区域であり、工場の維持又は立地促進を図るため、工業系土地利用が優先される以下の区域に設定します。

なお、本市では工業系用地の需要が多い状況を踏まえ、今後、工業系用途地域の拡大や、新たな工業団地の整備を行う場合は、都市計画マスタープランとの整合を図り、産業誘導区域に設定します。

産業誘導区域では、工業系土地利用の継続に努めるとともに、新たな企業の受け皿を確保するために必要なインフラ整備、誘致企業に対する支援・助成を行います。

【産業誘導区域の設定方針】

〇市街化区域内の「工業専用地域」
〇市街化区域内の工業系土地利用集積を目的に基盤整備を行った「工業地域」
〇市街化区域内の「工業地域」又は「準工業地域」のうち住居系用途割合が 20%未満の区域
〇市街化区域内の国道 19 号の沿道 30mの範囲（都市計画道路（４車線）の決定線からの距離 30m内）
〇市街化区域外の「工業拠点（工業団地）」

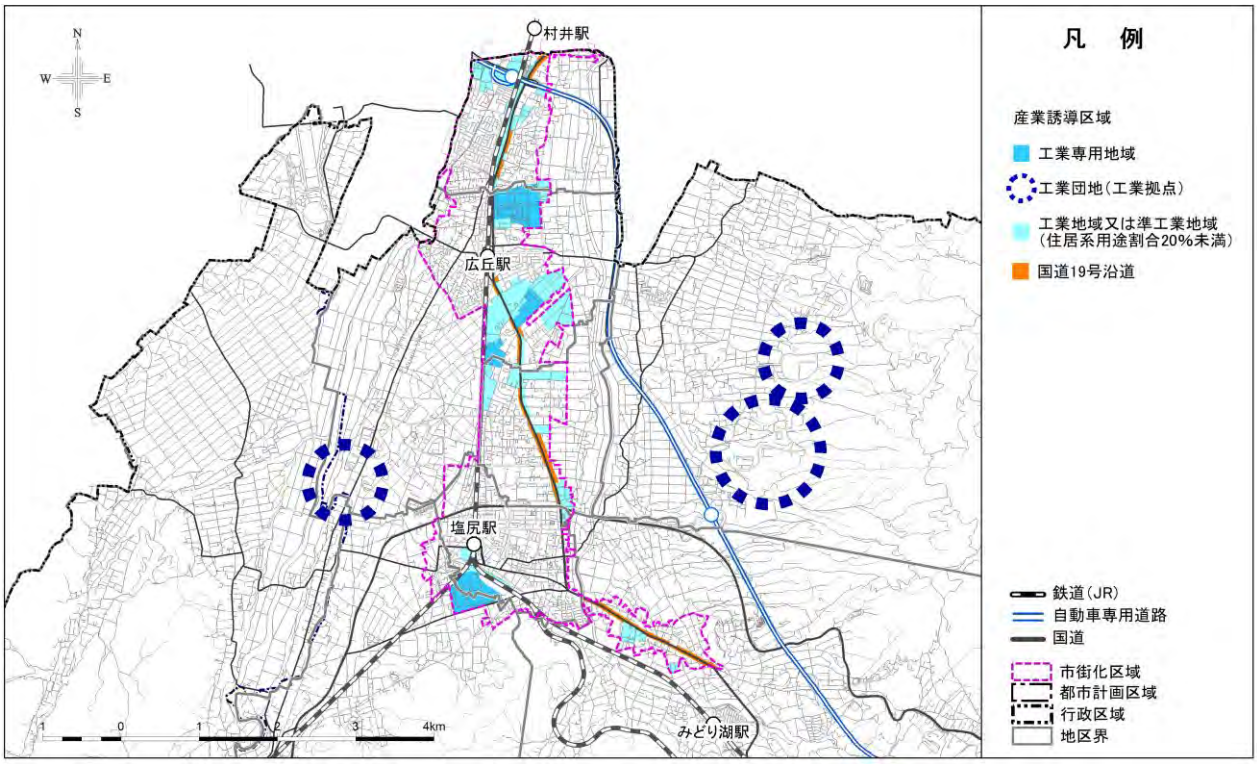


図 3-18　産業誘導区域の設定

２－５．生活機能維持区域の設定（市独自の誘導区域）

「生活機能維持区域」は、本市が独自に定める区域であり、農山村地域における既存集落の維持・活性化に向けて、地域住民の日常生活に必要な都市機能を維持・増進するために設定します。

このため、区域は既存の都市機能がより多く集積している範囲に設定します。

生活機能維持区域では、支所や小学校等の公共施設の維持に努めるとともに、生活利便施設を誘導し、さらに都市機能誘導区域と連携した交通ネットワークの検討を行います。

【生活機能誘導区域の設定方針】

○農山村地域を対象として、原則として各地区に１つの区域を設定
○各地区の支所又は鉄道駅周辺のうち、既存の都市機能がより多く集積している範囲に設定

表 3-2　各地区の生活機能維持区域設定の考え方の整理

区分	地区	都市マス 都市構造	行政 窓口	鉄道駅	都市機能 ※	生活機能維持区域 設定の考え方
市街地外	塩尻東	農山村の 生活拠点	支所	みどり湖駅	支所周辺 6～10	みどり湖駅・ 支所周辺に設定
	片丘	農山村の 生活拠点	支所	なし	支所周辺 6～7	支所周辺に設定
	宗賀	農山村の 生活拠点	支所	洗馬駅 日出塩駅	支所周辺 6～7	
	洗馬	農山村の 生活拠点	支所	なし	支所周辺 8～9	
	北小野	農山村の 生活拠点	支所	小野駅	支所周辺 6～7	
	楢川	農山村の 生活拠点	支所	贄川駅 木曽平沢駅 奈良井駅	支所周辺 6～8	
（市街地内）	大門	中心拠点	市役所	塩尻駅	駅周辺 10	市街地内は 都市機能誘導区域 （塩尻駅・広丘駅） でカバー
	高出	なし	支所	なし	支所周辺 6～10	
	広丘	北部地域 拠点	支所	広丘駅	駅周辺 10	
	吉田	なし	支所	なし	支所周辺 10	

※　生活利便性はシニア世代・子育て世代が利用する施設の利便性（各５点）の合計（10 点満点）

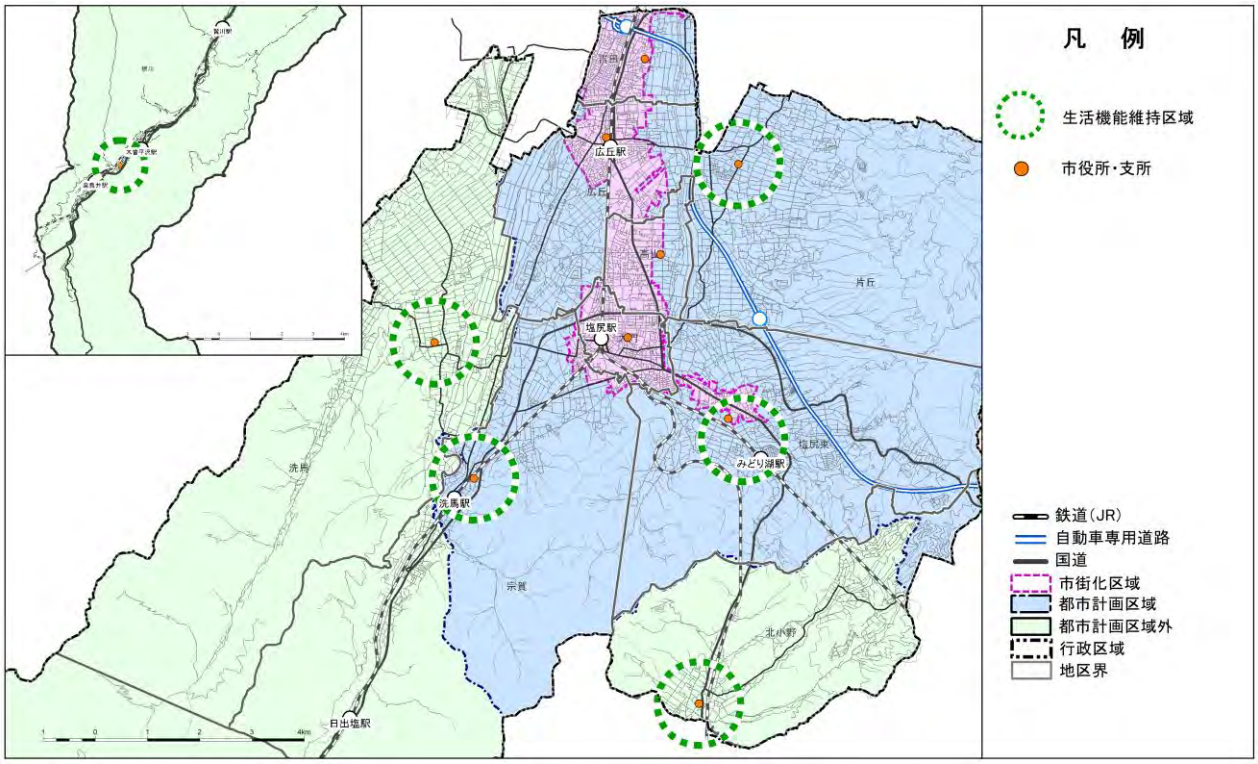


図 3-19　生活機能維持区域の設定

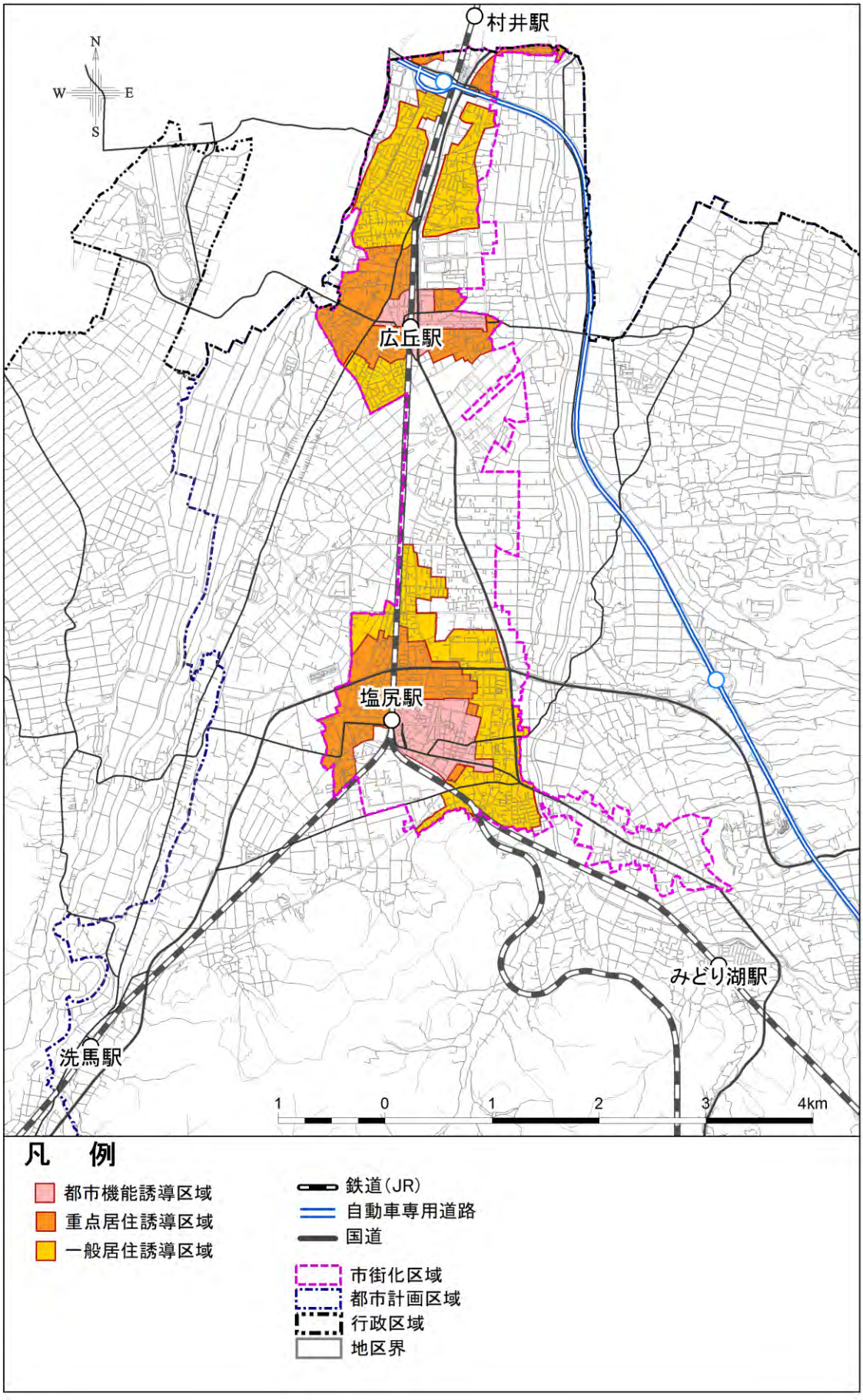


図 3-20　都市機能誘導区域と居住誘導区域

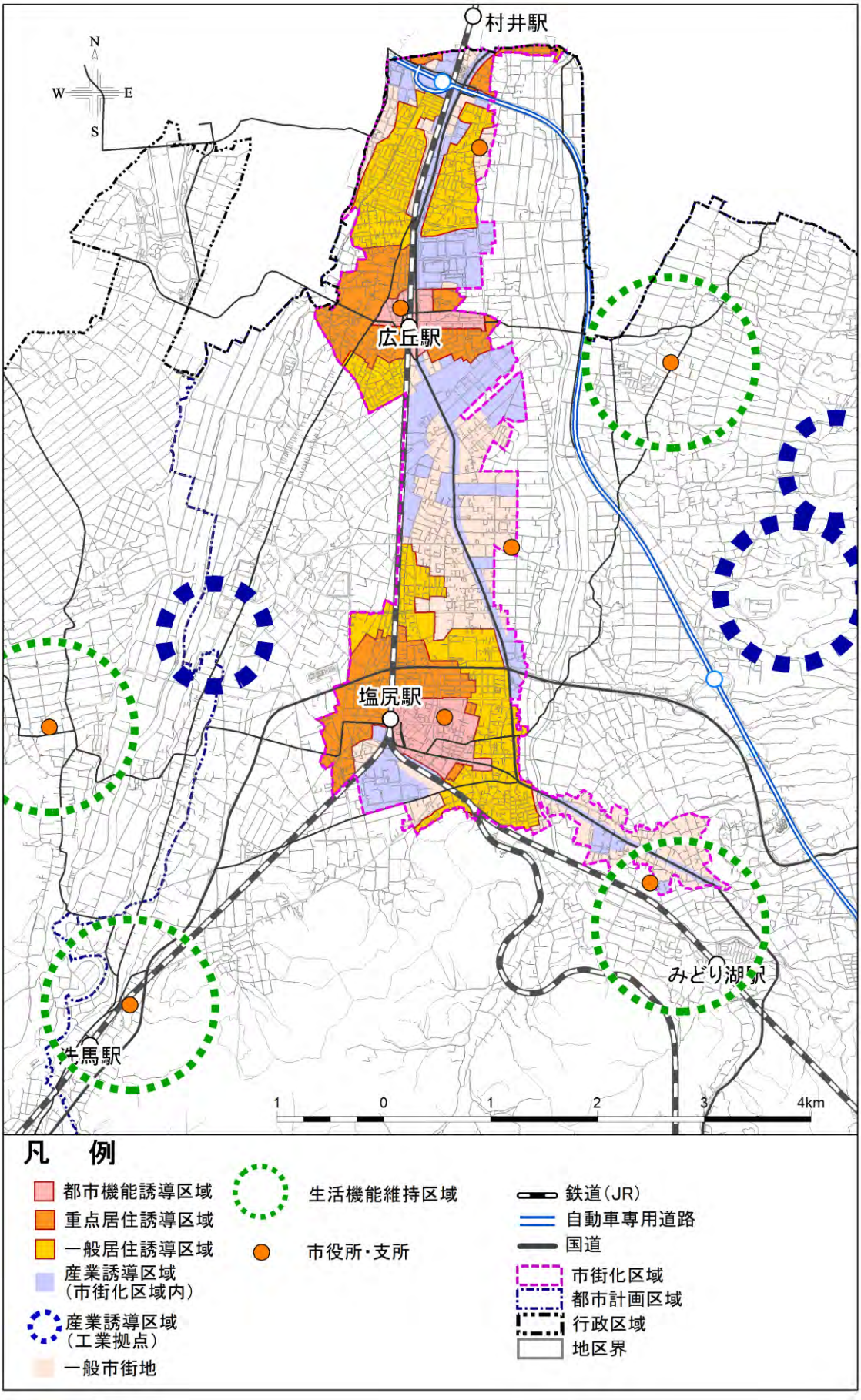


図 3-21　本市で定める誘導区域

3 誘導施設の設定

（１）本市の都市機能の配置の考え方

①　市全体の機能配置の基本的考え方

本市では、以下の考え方を基本として都市機能の配置を進めます。

○都市機能誘導区域（中心拠点と北部地域拠点）の都市機能の確保

２つの都市機能誘導区域に、「市全体が利用圏となる都市機能」を配置するとともに、「日常生活に必要な都市機能」も併せて配置します

○居住誘導区域と一般市街地の都市機能の確保

居住誘導区域と一般市街地に、「日常生活に必要な都市機能」を配置します

○農山村地域の都市機能の確保

生活機能維持区域に、「日常生活に必要な都市機能」を配置します

○広域連携による都市機能の確保

本市のみでは維持困難な広域都市機能（二次医療、広域行政施設等）については、都市圏レベルの広域連携によって確保します

○公共交通による都市機能の確保

各区域と都市機能誘導区域を公共交通等で結ぶことで、市全体の都市機能を確保します

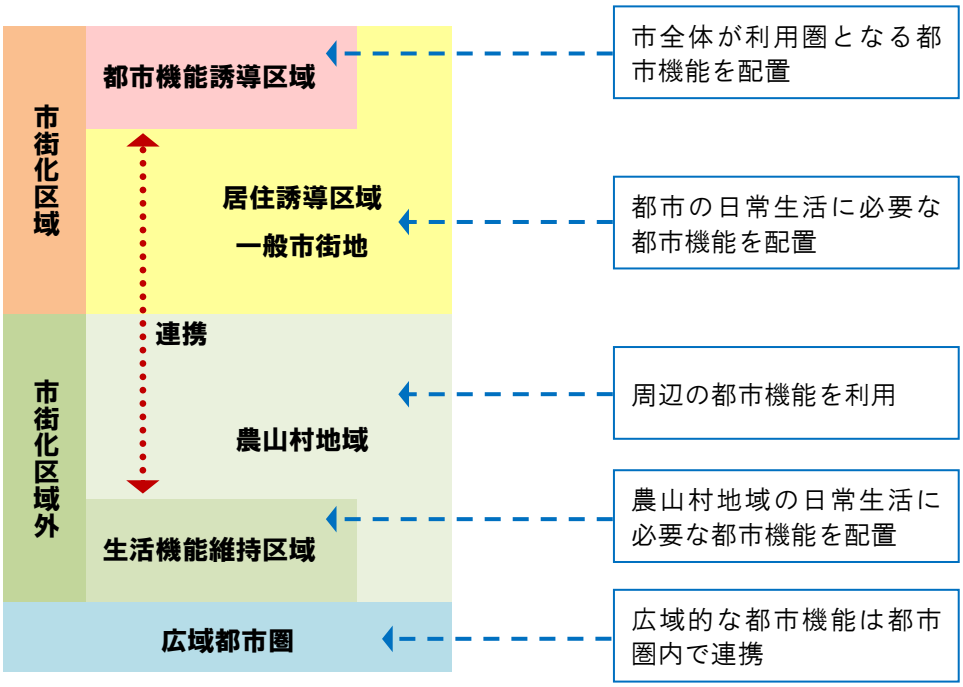


図 3-22　基本的な都市機能配置イメージ

② 各区域の機能配置の考え方

ａ．都市機能誘導区域

本市の中心拠点及び北部地域拠点には、市街化区域内で確保すべき日常生活に必要な都市機能に加えて、次表のような市全体を利用圏とする拠点的な都市機能を配置します。

また、居住誘導区域内への居住を誘導するため、シニア世代・子育て世代の生活利便性を向上させる都市機能を配置します。

表 3-3　都市機能誘導区域内に配置する都市機能

機能区分	主に公共が配置する施設	主に民間が配置する施設
医療機能		・病院（20 床以上の病床を有する医療施設）
子育て支援機能	・子育て支援センター	・私立幼稚園等
学校教育機能	・大学（公立）	・大学・専門学校（私立）
集会機能	・本館	
教育文化機能	・図書館・文化施設	
介護福祉機能	・地域包括支援センター	
商業機能		・大規模小売店舗（床面積 1,000 ㎡以上）
行政窓口機能	・市役所・支所	
宿泊機能		・旅館・ホテル

（都市機能誘導区域では、上記施設に加えて市内全域にバランスよく配置する都市機能も配置）

表 3-4　都市機能誘導区域内の既存施設一覧

施設種別	都市機能誘導区域	
	塩尻駅周辺	広丘駅周辺
病院	塩尻病院（病床数 40 床）	―
子育て支援センター	子育て支援センター	えんてらす（北部子育て支援センター）
私立幼稚園等	塩尻めぐみ幼稚園 塩尻幼稚園 サン・サンこども園	よしだ保育園　よしだ幼稚園 みのむしのおうち 塩尻みらい保育園ひろおかキッズ ハートフルキッズ広丘保育園
大学・専門学校	信州介護福祉専門学校	―
集会施設（本館）	総合文化センター レザンホール えんぱーく	えんてらす（北部交流センター）
図書館・文化施設	総合文化センター レザンホール えんぱーく	えんてらす（北部交流センター）
地域包括支援センター	中央地域包括支援センター	北部地域包括支援センター
大規模小売店舗	ショッピングセンターウイングロード（8,980 ㎡）	コミュニティマーケットプレイス・ギャザ（8,773 ㎡）
市役所・支所	塩尻市役所	広丘支所
旅館・ホテル	Ｂiz hotel 塩尻駅前 ホテル中村屋 ホテルあさひ館	ビジネスホテルいさみ

ｂ．生活機能維持区域

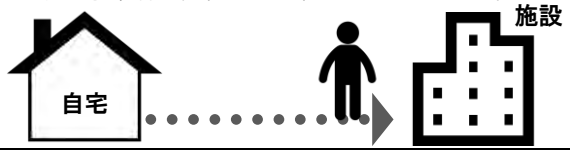
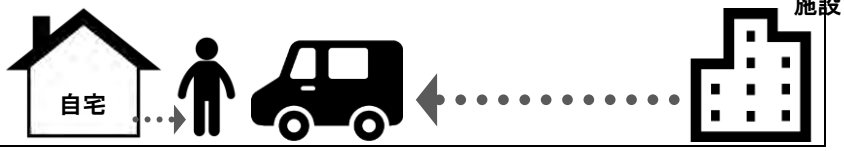
農山村地域では、ゆとりあるライフスタイルが持続されるよう、生活利便性の維持に必要な都市機能を配置します。

ただし、生活機能維持区域では、市街化区域と同等な水準（数、規模、カバー圏）で各種施設を維持・確保するのは困難なことから、地域の特性や、地域住民の意向も踏まえながら、公共交通による中心市街地等との連携や、移動・巡回による代替サービスの導入などについても検討します。

表 3-5　居住誘導区域・生活機能維持区域に配置する都市機能

機能区分	主に公共が配置する施設	主に民間が配置する施設
医療機能		・診療所（20 床未満の病床を有する医療施設）
子育て支援機能	・市立保育園・児童館	・社会福祉法人立保育園 ・認定こども園 ・認可外保育園
学校教育機能	・小学校・中学校	
集会機能	・分館・地区館	
介護福祉機能	・ふれあいセンター	・小規模多機能福祉施設 ・通所系介護福祉施設 ・訪問系介護福祉施設
商業機能		・スーパーマーケット・食料品店 ・コンビニエンスストア
行政窓口機能	・支所	
金融機能		・銀行 ・その他金融機関（信金、農協等） ・郵便局

表 3-6　施設立地以外の代替サービスの検討について

サービスのタイプ	サービス内容
施設サービス （従来のスタイル）	○行政や事業者が配置する施設でサービスを提供 
移動サービス ・地域振興バス ・デマンド交通 ・乗合タクシー　等	○サービスを提供する施設までの移動手段を提供
在宅サービス ・宅配サービス ・遠隔医療　　等	○利用者の自宅に直接サービスを提供
巡回サービス ・移動スーパー ・移動診療所 ・移動銀行 ・巡回給油　　等	○行政や事業者が巡回して利用者にサービスを提供 

c．地域特性や利用圏に応じて配置すべき都市機能

その他、以下の都市機能については、施設の特性や役割、利用にあたっての立地条件等を踏まえ、市全域の中で適正な配置を行うものとします。

〇博物館等の文化施設、体育館等のスポーツ施設、観光施設

→地域資源の分布や利用者の利便性を考慮して配置

〇警察署・交番、消防署・分団施設

→管轄区域や緊急車両出動時の利便性等を総合的に勘案して配置

〇高等学校

→既存の施設位置を基本として配置（維持）

〇ガソリンスタンド

→各地域の充足状況や幹線道路ネットワーク等を総合的に勘案して配置

（２）誘導施設の設定

誘導施設については、以下の条件を満たすものから設定します。

○　市全体を利用圏域とする拠点的施設　（各生活圏に配置すべき施設は誘導しない）

○　民間によって設置・運営される施設　（行政主体で配置できる施設は誘導不要）

表 3-7　都市機能誘導区域内への誘導施設と都市機能誘導区域内外で届出が必要となる行為

	機能区分	誘導施設	誘導の考え方
法に基づく誘導施設	医療機能	病院 （20 床以上の病床を有する医療施設）	・既存施設の維持（塩尻駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導
	子育て支援機能	民間が設置する幼稚園・保育園	・既存施設の維持（塩尻駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導
	学校教育機能	大学・専門学校	・新たな大学・専門学校の建設計画があった際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に立地を誘導
	商業機能	大規模小売店舗 （床面積1,000㎡以上）	・既存施設の維持（塩尻駅周辺・広丘駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導
市独自の誘導施設	宿泊機能	旅館・ホテル	・既存施設の維持（塩尻駅周辺・広丘駅周辺） ・新規建設、移転の際に塩尻駅周辺又は広丘駅周辺に誘導

誘導施設は下記のとおり届出が必要になります

区分		届出対象行為
都市機能誘導区域外	開発行為	・誘導施設（※）を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	建築行為	・誘導施設（※）を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して誘導施設（※）を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更して誘導施設（※）を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域内の誘導施設（※）を休止、又は廃止しようとする場合

※届出の対象となる誘導施設は、法に基づいて定める誘導施設のみであり、市が独自に定める誘導施設（旅館・ホテル）は届出の対象にはなりません。

4 誘導施策の設定

（１）各誘導区域において取り組む誘導施策

居住及び都市機能の誘導を図るため、各誘導区域において以下の誘導施策を実施していきます。

なお、誘導施策のうち、計画策定までに具体的な制度化が間に合わない施策については、計画策定後引き続き検討、調整を行っていきます。

また、計画に位置づけていない施策についても、必要に応じて追加検討を行います。

ａ．都市機能誘導区域

〇必要な施設の整備

・ウイングロード・大門駐車場の設備改修と周辺の環境整備
・公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）
・施設類型別の個別施設計画の策定
・すてっぷくん・のるーと塩尻の運行（都市機能誘導施設を有効活用できる交通ネットワークの形成）

〇都市機能の誘導に対する補助・助成

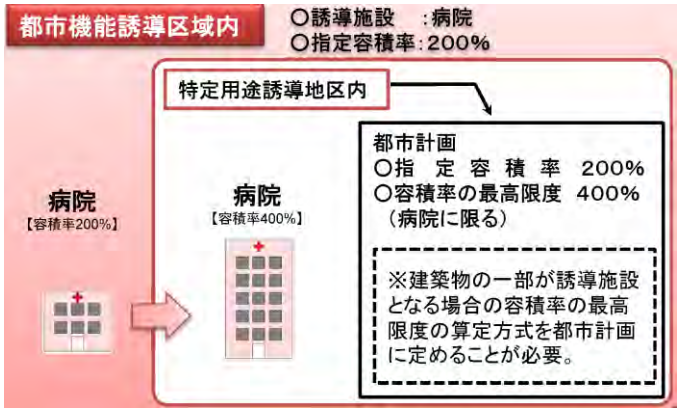
・私立幼稚園、保育所への助成
・空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助
・まちづくり機関が行う既存商業者に対する支援、空き物件の地権者調整、新規出店希望者等との連携・支援

〇誘導のための規制緩和

・誘導施設に対する容積率の緩和（特定用途誘導地区の指定）

〇その他

・市街地の魅力向上と賑わいを創出するため、民間活力を活用した市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の支援
・まちなか居住を推進するための民間事業者による住環境整備支援
・その他、重点居住誘導区域の一部として居住誘導の施策も併せて実施



・特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和できる制度
・特定用途誘導地区で定める事項
〇誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
〇建築物等の誘導すべき用途
〇建築物の高さの最高限度（必要な場合）

図 3-23　特定用途誘導地区の概要

b．居住誘導区域

○居住環境の整備

・塩尻駅北土地区画整理事業への支援
・公有地等を活用した住宅地の整備（売却・定期借地）
・公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化
・小坂田公園と北部公園の再整備
・排水路の計画的整備
・私立幼稚園、保育所への助成
・すてっぷくん・のるーと塩尻の運行（重点居住誘導区域内の重点化）

○居住の誘導に対する補助・助成（重点居住誘導区域で重点的に実施）

・まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）
・誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者向けの補助）
・地元金融機関による金利優遇ローンの実施
・空き家の適正管理と空き家バンクの運営
・空き家の利活用等に関する補助
・移住・定住及び婚活の支援（セミナー・イベントの開催）

c．生活機能維持区域

○生活利便施設の整備

・診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化
・利用者ニーズに応じた交通モードの検討及び公共交通の維持

○誘導に対する補助・助成

・空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助

d．産業誘導区域

○産業用地の整備

・野村桔梗ヶ原土地区画整理事業への支援
・新工業団地の整備
・公有地等を活用した工業用地の整備
・工業団地アクセス道路の整備及び適正管理
・排水路の計画的整備

○誘導に対する補助・助成

・企業立地に向けた助成

e．農山村地域

○既存集落維持に向けた取り組み

・指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み
・地域活性化プラットフォーム事業による既存集落の維持

表 3-8　誘導区域別の誘導施策の一覧（計画策定後に実施する施策）

計画策定後に実施する施策		都市機能誘導区域	居住誘導区域		一般市街地	産業誘導区域	生活機能維持区域	その他全域	施策の実施時期等	担当課
区分	誘導施策		重点	一般						
■	塩尻駅北土地区画整理事業への支援		○	○					・事業施行中（2025年3月31日事業終了予定）	都市計画課
■	野村桔梗ヶ原土地区画整理事業への支援					○			・事業施行中（2025年9月30日事業終了予定）	都市計画課
■	新工業団地の整備					○			・新工業団地の適地検討を継続	商工課 関係課
■	診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化	○	○	○	○		◎	○	・継続的に診療所及び福祉施設等の維持・機能強化を行う	健康づくり課 福祉支援課
■	個別施設計画の策定	◎	◎	○	○	○	○	○	・事業平準化を踏まえた個別施設計画の見直しを実施	公共施設マネジメント課
□	公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化	◎	◎	◎	○	○	○	○	・継続的に地域に適した公園の維持管理を行う ・誘導区域内の重点化については担当課にて今後検討	都市計画課
■	工業団地アクセス道路の整備及び適正管理					○			・継続的に工業団地へのアクセス道路の適正管理を行う	都市計画課 建設課
■	排水路の計画的整備	○	○	○		○			・継続的に排水路の計画的整備を行う	建設課
■	ウィングロード・大門駐車場の設備改修と周辺の環境整備	○	○						・継続的に設備改修と周辺の環境整備を行う	都市計画課 商工課
□	空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助	◎	◎	○	○		◎		・現行制度の拡充検討を継続	商工課
□	新規出店希望者等への支援	◎	◎	○					・現行制度の拡充検討を継続	商工課
□	私立幼稚園、保育所への助成	◎	◎	◎	○	○	◎	○	・継続的に私立幼稚園、保育所への助成を行う ・誘導区域内の重点化については担当課にて今後検討	保育課
■	企業立地に向けた助成					○			・継続的に企業立地に向けた助成を行う	商工課
□	利用者ニーズに応じた交通モードの検討及び公共交通の維持	◎	◎	○	○	○	◎	○	・段階的にすてっぷくんからのるーと塩尻へ転換 ・定期的にバス運行経路及びダイヤの見直しを実施	都市計画課
□	住環境整備を行う民間事業者に対しての支援（まちなか居住の推進）	○							・継続的に住環境整備をする民間事業者に対しての支援を行う	都市計画課
■	まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）	○	○						・国制度を活用しながら住宅取得・リフォーム・家賃・引越の費用の補助を継続	地域づくり課
■	移住・定住及び婚活の支援	◎	◎	○	○		○	○	・相談窓口での相談受付、結婚相談部会の開催を継続	地域づくり課
■	指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み						○	○	・継続的に地区計画策定への支援を実施	都市計画課 農政課
■	地域活性化プラットフォーム事業による既存集落の維持						○	○	・地域課題の解決につながる事業への補助を継続	地域づくり課
☆	官民連携によるまちの魅力向上と賑わい創出への支援	◎	◎	○					・都市拠点における魅力の向上を図るため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などにより、都市機能や居住の誘導を推進	都市計画課
☆	公共施設再編計画の策定	○	○	○	○	○	○	○	・新規策定に着手	公共施設マネジメント課

■既存施策を活用、□既存施策から改善を検討、☆新規施策として検討、
○該当区域で実施する施策、◎重点化や補助率嵩上げ等を検討する施策

表 3-9　誘導区域別の誘導施策の一覧（計画策定後に検討する施策）

計画策定後に検討する施策		都市機能誘導区域	居住誘導区域		一般市街地	産業誘導区域	生活機能維持区域	その他全域	想定される担当課
区分	誘導施策		重点	一般					
☆	公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）	◎	◎	○	○	◎			公共施設マネジメント課
□	誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者）	◎	◎	○					未定
☆	地元金融機関による金利優遇ローンの実施	○	○						未定
☆	低未利用地の有効活用	○	○	○					未定
□	空き家の適正管理と空き家バンクの運営	◎	◎	○	○		◎	○	建築住宅課
□	空き家の利活用等に関する補助	◎	◎	○	○		◎	○	建築住宅課
☆	誘導施設に対する容積率の緩和	○							都市計画課
☆	空き家除却後の固定資産税等の減免補助	○	○	○	○	○	◎	○	建築住宅課

■既存施策を活用、□既存施策から改善を検討、☆新規施策として検討
○該当区域で実施する施策、◎重点化や補助率嵩上げ等を検討する施策

（２）居住誘導と産業誘導の連携によって取り組む誘導施策

市の強みである産業集積（企業及び従業者）、多様な観光資源（歴史・ワイン等）、居住誘導区域周辺の都市公園（総合公園・地区公園）を活かし、これらの強みが本市にもたらす「人の流れ」を本市の居住や都市機能の誘導へとつなげていくための施策について検討していきます。

①　企業誘致と連携した居住誘導施策

新規立地企業だけでなく既存企業も含めて、市内企業で働く従業者の居住地を居住誘導区域内で提供するための施策を検討します。これら企業において継続的に行われている新規雇用や転勤に伴う「人の流れ」を活かし、市内への転入者が居住誘導区域内で居住する仕組みを検討します。

具体的には、居住誘導区域内での住宅確保については、公共用地や未利用地を活用した社宅整備や、子育て世代の一時的な住居としての空き家の活用について検討するほか、企業との連携によって居住誘導区域内の物件のあっせん、助成制度の周知等を行います。

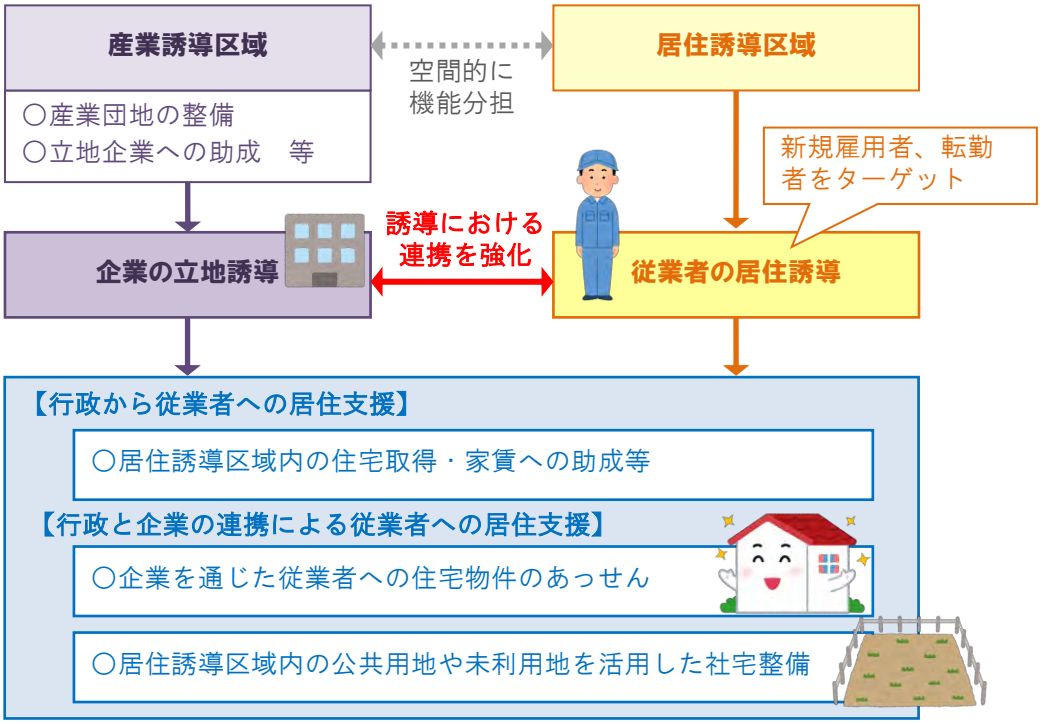


図 3-24　企業誘致と連携した居住誘導施策

②　観光・交流と連携した都市機能誘導施策

観光・交流を目的とする「人の流れ」が、本市の都市機能誘導区域における賑わいの創出、定住人口の増大につながるための施策を検討します。

具体的には、塩尻駅及び広丘駅の周辺における情報発信機能や交通結節点機能の強化を図り、併せて地域住民が利用できる商業・飲食施設の集積を図ります。これにより農山村地域とも連携した中心市街地の活性化や日常生活における生活利便性の向上を目指すものとします。

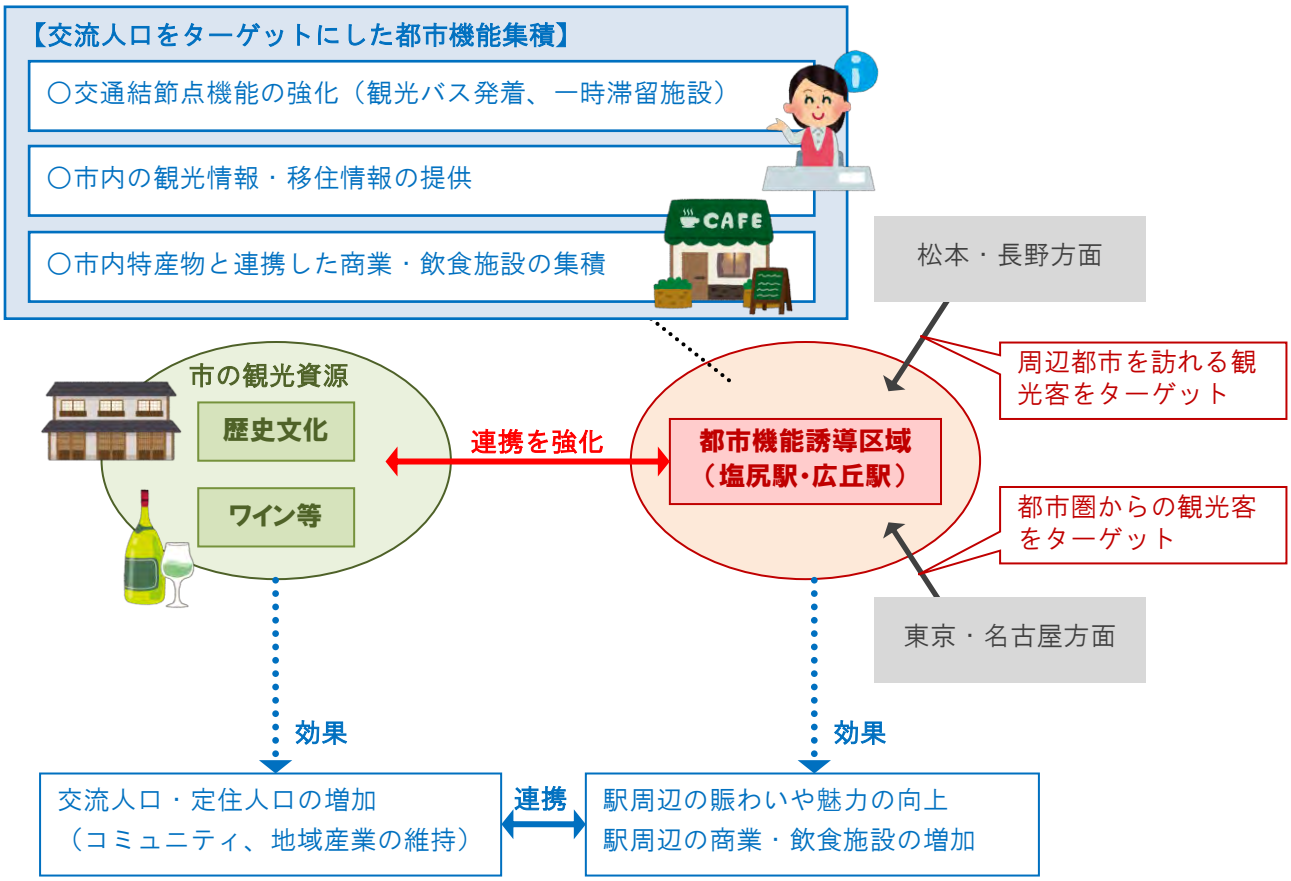
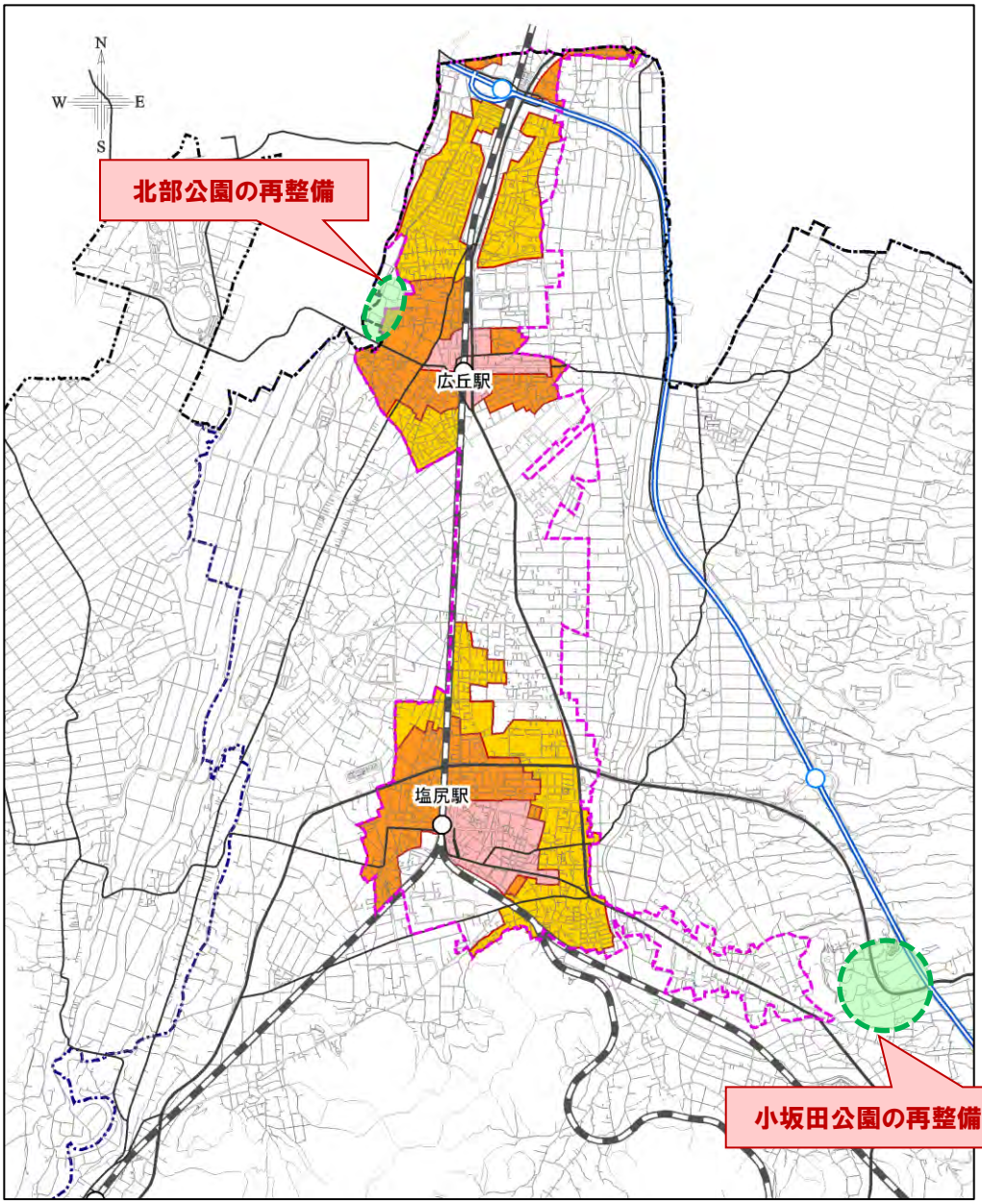


図 3-25　観光・交流と連携した都市機能誘導施策

③　大規模公園及び身近な公園を有効活用した居住誘導施策

居住誘導区域に住む子ども達やシニア世代が身近に集える場所を確保し定住者を増やすため、大規模公園及び身近な公園の再整備を行います。

具体的には、総合公園の小坂田公園と地区公園の北部公園を再整備（機能再編）し、魅力ある公園にするとともに、公共交通ネットワークを強化することで、居住誘導区域内住民の公園利用ニーズの受け皿とし、定住の促進につなげます。



【北部公園の機能再編方針】

- ○芝生広場→再編・拡充（例：遊戯施設配置等）
- ○親水施設→再編・拡充

【小坂田公園の機能再編方針】

- ○プール跡地→用途転換
- ○多目的運動場→再整備（例：芝生化等）
- ○便益施設→再編・拡充

図 3-26　都市公園を有効活用した居住誘導施策

（３）中心商業業務地の活性化

本市の中心市街地に位置づけられている塩尻駅周辺は、市全体の都市活動を支える「中心商業業務地」として市全体の都市活動を支え、これまで塩尻市中心市街地活性化基本計画及び塩尻市大門地区市街地総合再生計画により、まちづくりを進めてきました。

今後は、現在策定を進めている「塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画」に基づき中心市街地の将来ビジョンを共有した上で、都市機能誘導区域でもある「中心商業業務地」において有効利用されていない建物や空きスペースを民間主体による柔軟な発想とスピード感ある開発や、地域住民が主体となって行われるイベントや活動を基本とし、ビジョン達成に繋がる民間開発や地域活動においては公共が連携・支援することで、それぞれの役割のもとに公民が連携して地域の価値を高めるまちづくりを進めていきます。

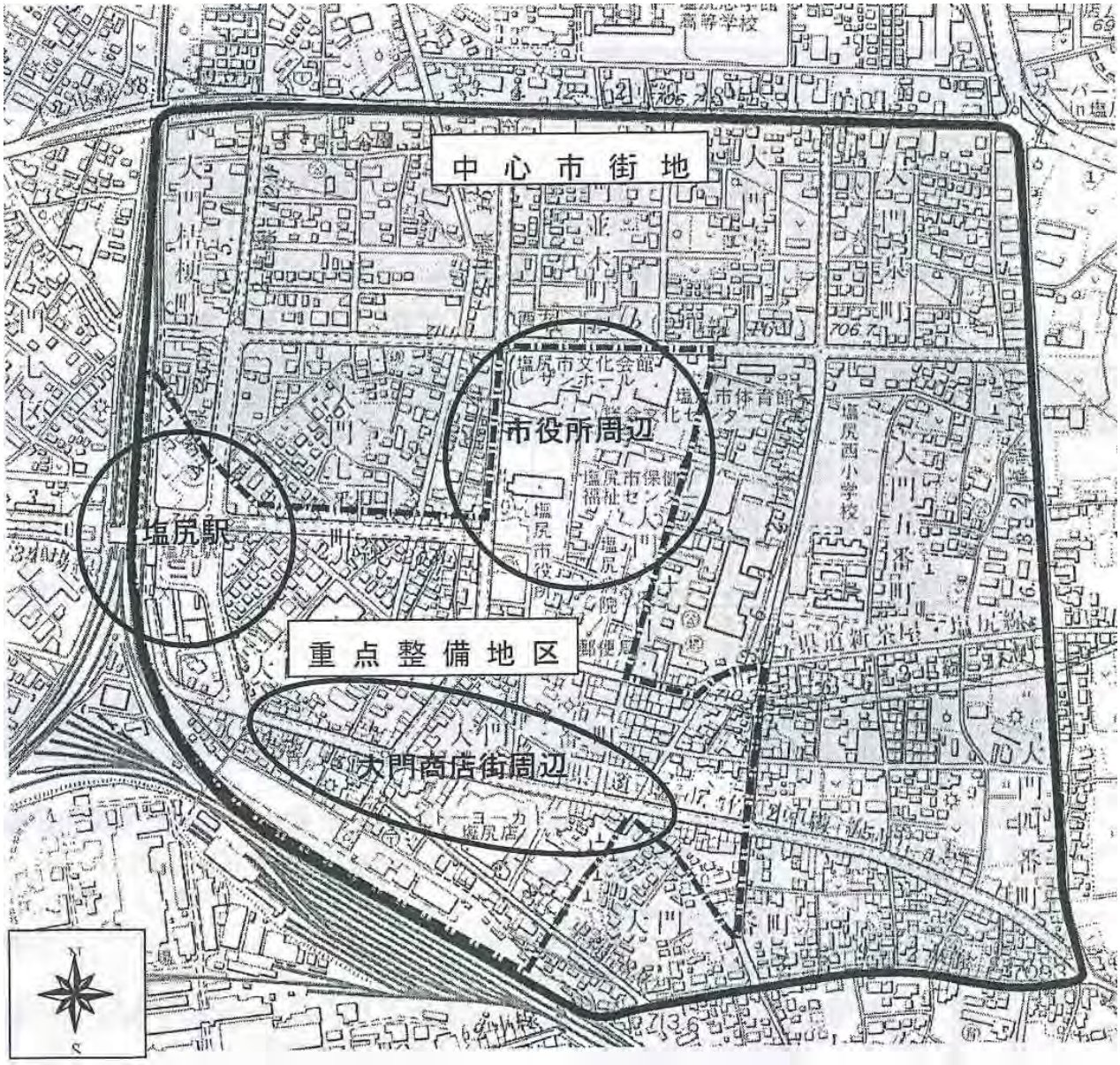


図 3-27　中心市街地エリア区域図

※　塩尻市大門地区市街地総合再生基本計画を策定した後には、先導候補地区等のエリアを本計画の中心商業業務地の活性化に資する事業として位置づける。

（４）低未利用地の有効活用によって推進する施策

市街地の中で低未利用地がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の有効活用が必要な都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を以下のように定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生した低未利用土地の解消に向けた取組や、低未利用土地発生に対する予防措置として取組などを積極的に推進するため、今後、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用も検討します。

①　利用指針

都市機能誘導区域内においては、広場や通路、駐車場・駐輪場、交流施設など、商業施設や医療施設の利用者の利便性を高める施設としての利用を促します。また、空き家・空き店舗を活用した店舗の再生（リノベーション）を促します。

居住誘導区域内においては、空き家バンクへの登録を通じて流通を促すほか、空き地を活用した交流空間の整備やゆとりある住環境整備に向けた敷地統合等を促します。

②　管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

〇建築材が崩落又は飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。
〇敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう、定期的に除草、伐採を行う。
〇景観や生活環境の保全と美化に努める。
〇不特定の第三者が侵入できないよう、建物に防犯上必要な対策を講じる。

第4章　防災指針

1　防災指針とは

１－１．背景

近年、全国各地で浸水被害や土砂災害が発生しており、今後も気候変動の影響から災害の頻発化・激甚化が懸念されています。

このような状況を受け、令和２年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画では、居住誘導区域から災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等）を原則除外することになり、さらに、居住誘導区域内で実施する防災対策等を定める「防災指針」を追加することが必要となりました。新たに追加された防災指針では、災害ハザード情報に基づく災害リスク分析と課題抽出を行った上で、具体的な防災対策（取組）とそのスケジュール及び目標値を設定することとなっています。

第３章では、居住誘導区域から災害危険性の高い区域を除外する見直しを行いましたが、本章では、より詳細に災害リスク分析を行い、防災対策における取組内容とスケジュール及び目標値を設定します。

１－２．本市における防災指針

防災指針では、一般的に居住誘導区域で行う防災対策を検討することとなっています。しかし、本市の災害ハザードエリアは、市街化区域内では一部に分布する程度であり、市街化調整区域・都市計画区域外に広く分布するという特徴があります。

このため、本市の防災指針は、市街化区域や居住誘導区域のみを対象とするのではなく、市域全体を対象として定めるものとし、市内 10 地区の災害リスク分析・課題整理を行い、居住誘導区域と各地区の取組方針を位置づけることとします。

なお、防災指針で定める取組方針については、都市計画マスタープランの都市防災の方針と連携するほか、地域防災計画等の上位・関連計画で位置づけられている取組と連携して設定します。

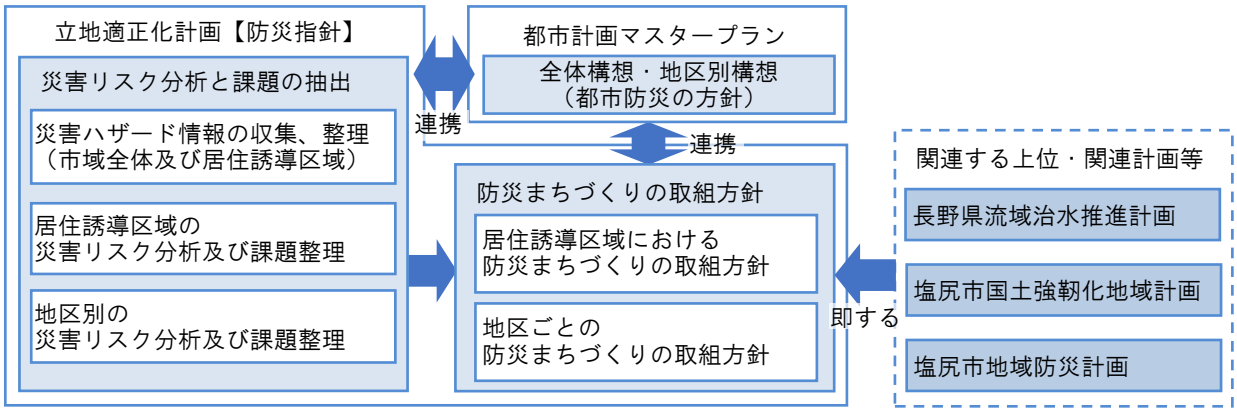


図 4-1　本市における防災指針検討の考え方

2 災害リスク分析と課題の抽出

２－１．災害ハザード情報等の収集、整理

（１）災害ハザード情報等の収集

市内の災害リスク分析を行うに際して、以下の災害ハザード情報を整理し、現在の居住誘導区域との関係をはじめ、災害ハザードエリア内に含まれる建物棟数等について確認を行いました。

なお、第３章で設定した居住誘導区域は災害危険性の高い区域を踏まえて見直されたものですが、本章では、令和元年策定の立地適正化計画で設定した居住誘導区域（旧）と災害ハザードエリアとの関係についても整理を行っています。

表 4-1　対象となるハザード情報（1/2）

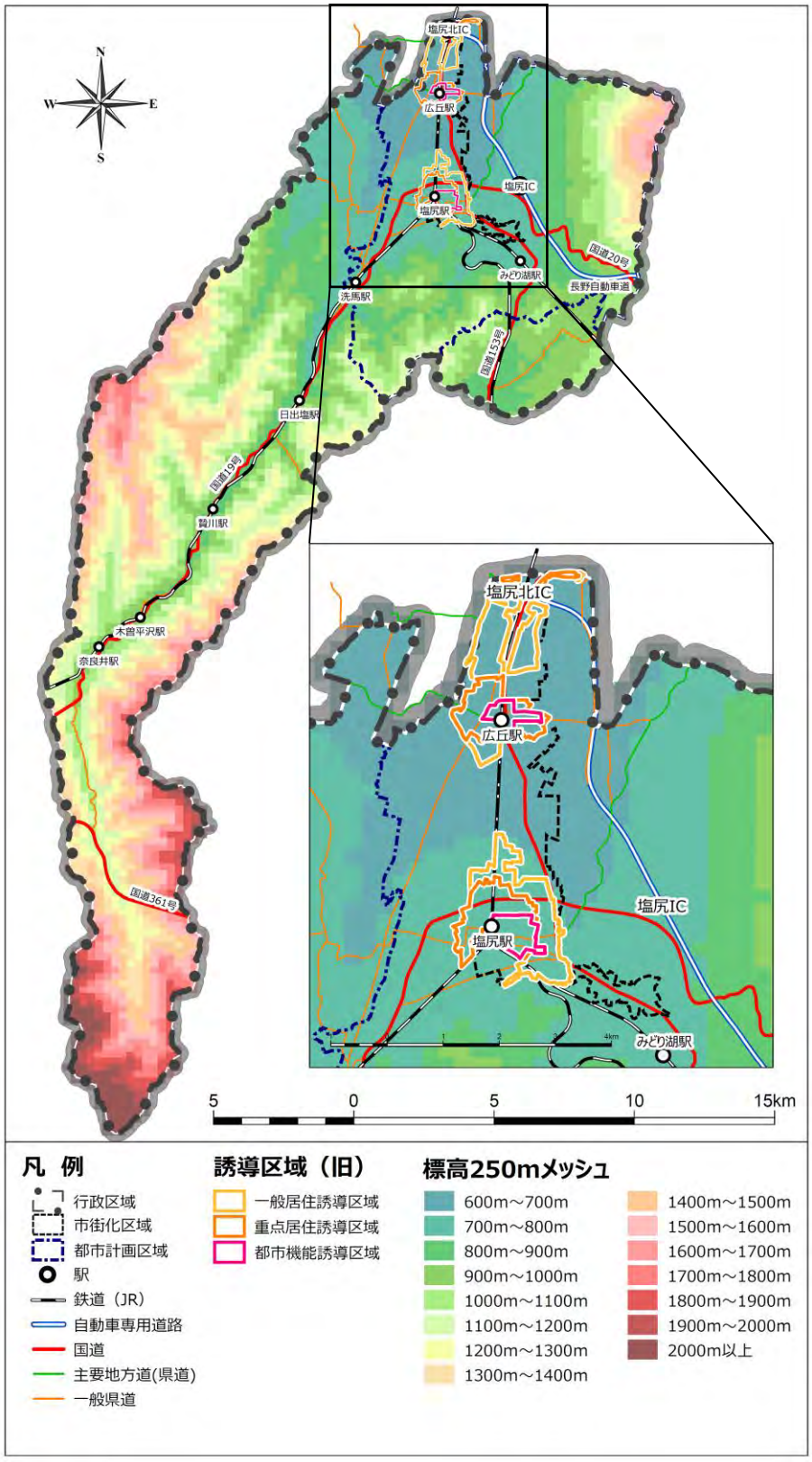
項目	災害リスクの把握で用いる情報	概要	根拠法	備考（対象河川）
洪水	浸水想定区域（想定最大規模）	降雨規模は1,000年に1回程度を想定（１年の間に発生する確率が1/1,000(0.1%)以下の降雨）	水防法	奈良井川（R1,R4 長野県公表） 田川（R3 長野県公表） 小野川（R4 長野県公表） 小曽部川（R4 長野県公表） 矢沢川（R4 長野県公表）
	浸水継続時間	想定最大規模降雨における洪水時等に避難が困難となる一定の浸水深(50cm)を上回る時間の目安		
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）（河岸侵食）	氾濫流：河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域 河岸侵食：洪水時の河岸侵食により、木造･非木造の家屋倒壊のおそれがある区域		

表 4-1　対象となるハザード情報（2/2）

項目	災害リスクの把握で用いる情報	概要	根拠法	備考
土砂災害	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当する区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	国土数値情報（R4 国交省公表）
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当する区域		
	地すべり防止区域	地すべりしている区域及び地すべりするおそれのきわめて大きい区域、また、地すべりを助長・誘発している区域及び地すべりを助長・誘発するおそれがきわめて大きい区域	地すべり等防止法	国土数値情報（R3 国交省公表）
	急傾斜地崩壊危険区域	崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの また、それに隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	国土数値情報（R3 国交省公表）
	大規模盛土造成地	盛土造成地のうち、以下のいずれかの要件を満たすもの 〇谷埋め型大規模盛土造成地 盛土の面積が 3,000 ㎡以上 〇腹付け型大規模盛土造成地 盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが 5m以上	宅地造成及び特定盛土等規制法	塩尻市（R2 大規模盛土造成地マップ）

（２）地形条件

本市は標高 600ｍから 1,000ｍの地帯に位置し、南部は木曽地域の北東端に位置する急峻な山岳地帯、北部は松本盆地の南端に位置する扇状地となっています。市街地（市街化区域）は標高 600ｍ～800ｍの比較的平坦な地形に形成されています。



資料：国土数値情報（平成 23 年）

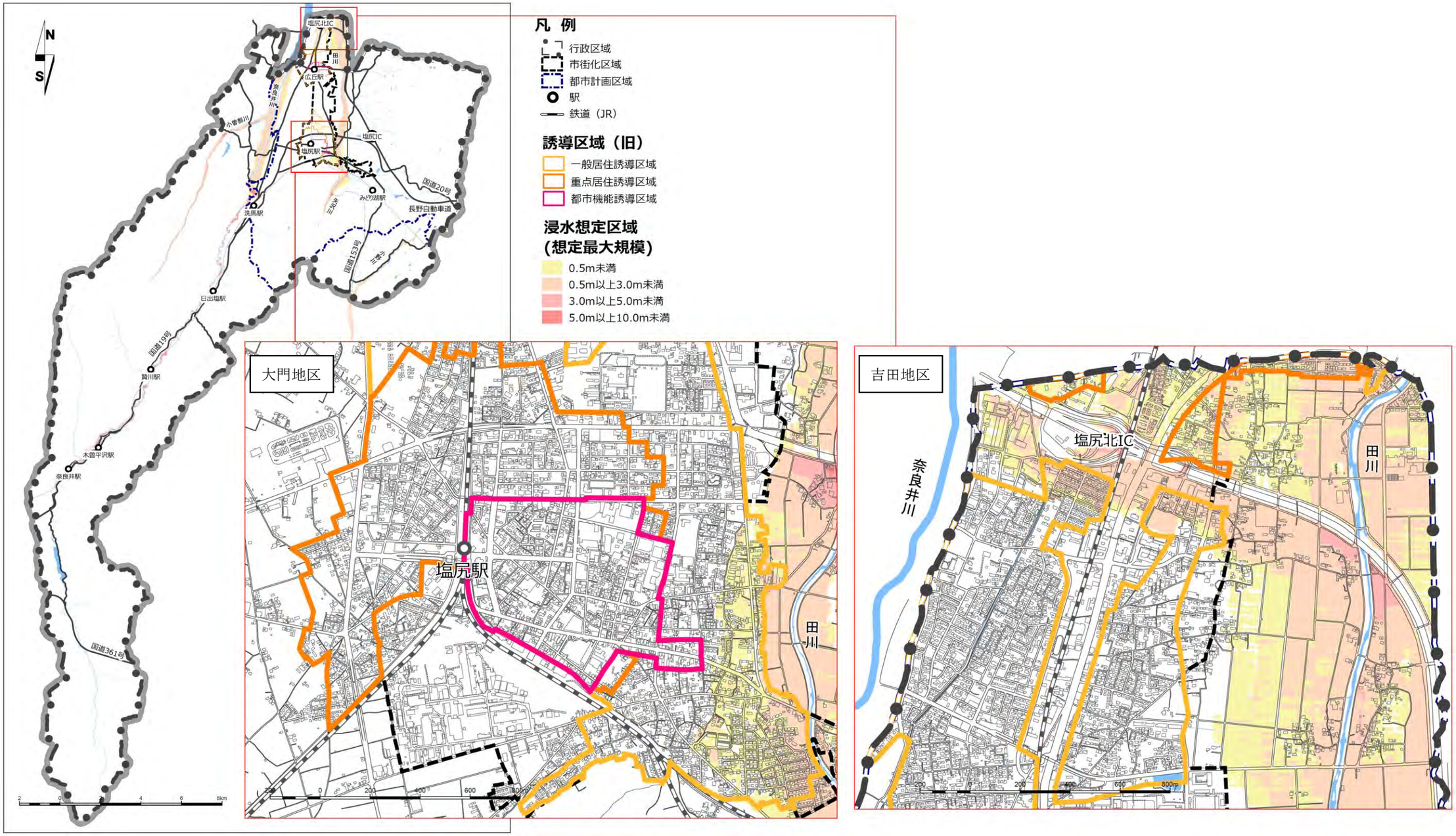
図 4-2　地形図

（３）洪水

①　浸水想定区域（想定最大規模）

想定最大規模クラスの洪水発生時における浸水想定区域は、田川、奈良井川、小曽部川、矢沢川、小野川沿いに分布しています。

このうち田川の浸水想定区域は市街化区域内に広く分布しており、吉田地区の塩尻北 IC 付近の重点居住誘導区域のほぼ全域と一般居住誘導区域の一部において、0.5m未満または 0.5m以上 3.0m未満の浸水が想定されています。また、大門地区の一般居住誘導区域の一部でも 0.5m未満または 0.5m以上 3.0m未満の浸水が想定されています。



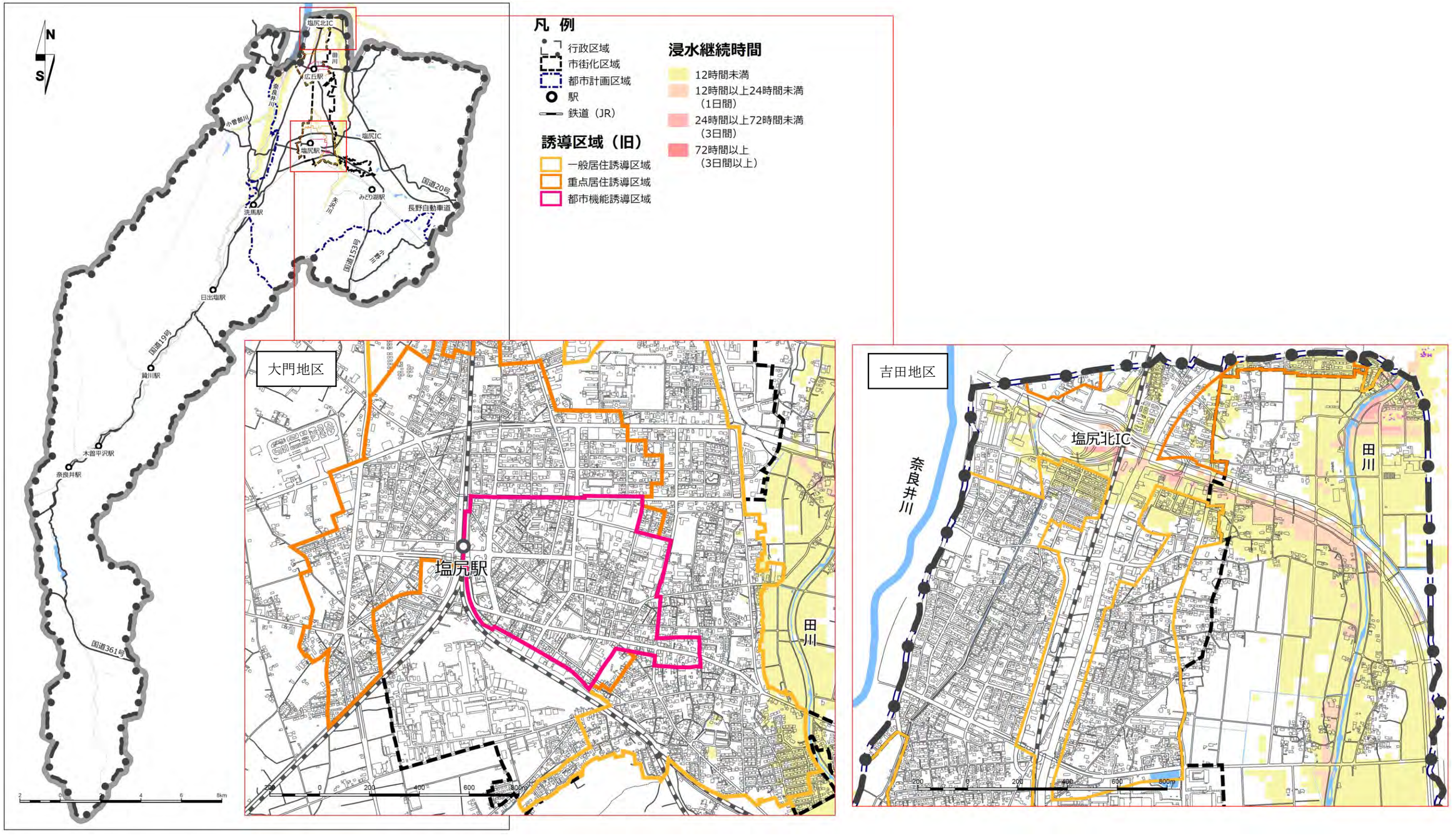
資料：R4 都市計画基礎調査、R4 長野県公表データを基に作成

図 4-3　浸水想定区域（想定最大規模）

② 浸水継続時間

想定最大規模クラスの洪水発生時の浸水継続時間は、塩尻北 IC 付近及び田川、奈良井川沿いの一部エリアでは 72 時間（３日間）以上継続することが想定されています。

市街化区域内では、吉田地区の塩尻北 IC 付近の一般居住誘導区域及び重点居住誘導区域、大門地区の田川沿いの一般居住誘導区域の一部が浸水継続時間 12 時間未満となっています。



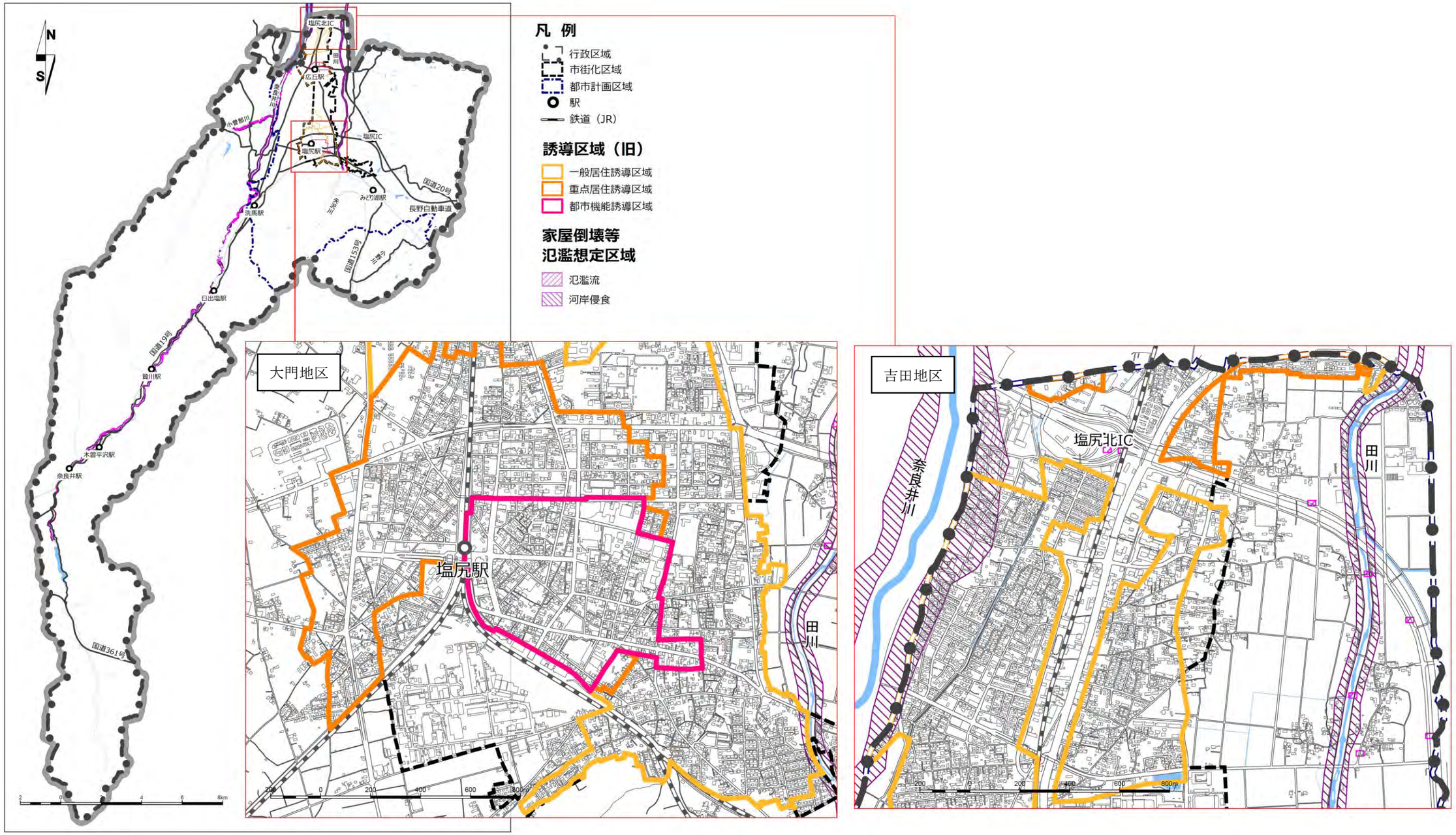
資料：R3 国土数値情報、R4 長野県公表データを基に作成

図 4-4　浸水継続時間

③　家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）

堤防決壊時に建物が倒壊または流失する可能性の高い家屋倒壊等氾濫想定区域は、田川、奈良井川、小曽部川沿いの一部に分布しています。

市街化区域内では、吉田地区の奈良井川沿いの一般居住誘導区域、大門地区の田川沿いの一般居住誘導区域の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっています。



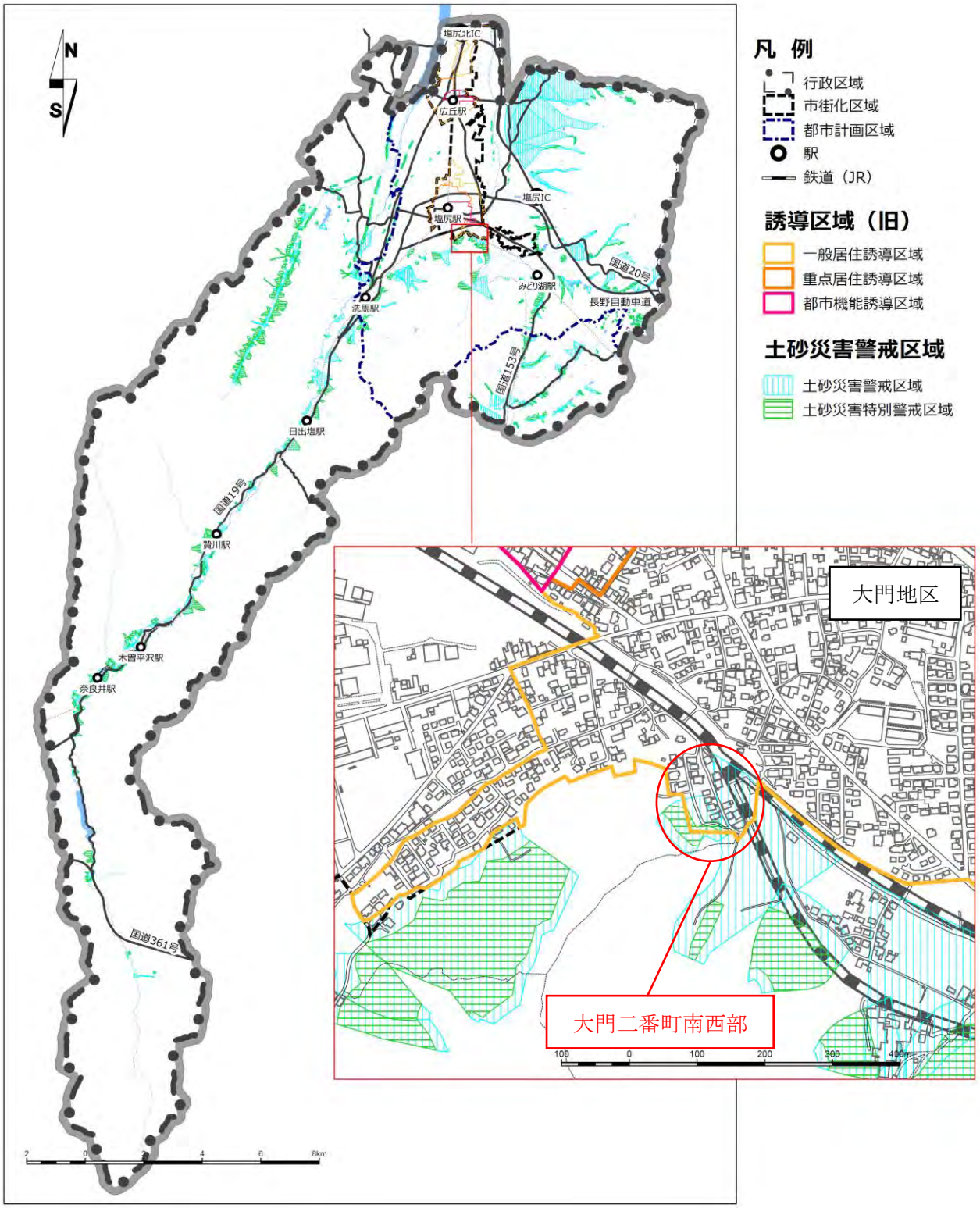
資料：R4 長野県公表データを基に作成

図 4-5　家屋倒壊等氾濫想定区域

（4）土砂災害

①　土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、大半が市街化調整区域や都市計画区域外に指定されていますが、市街化区域内では大門地区の大門二番町の一部が指定されています。

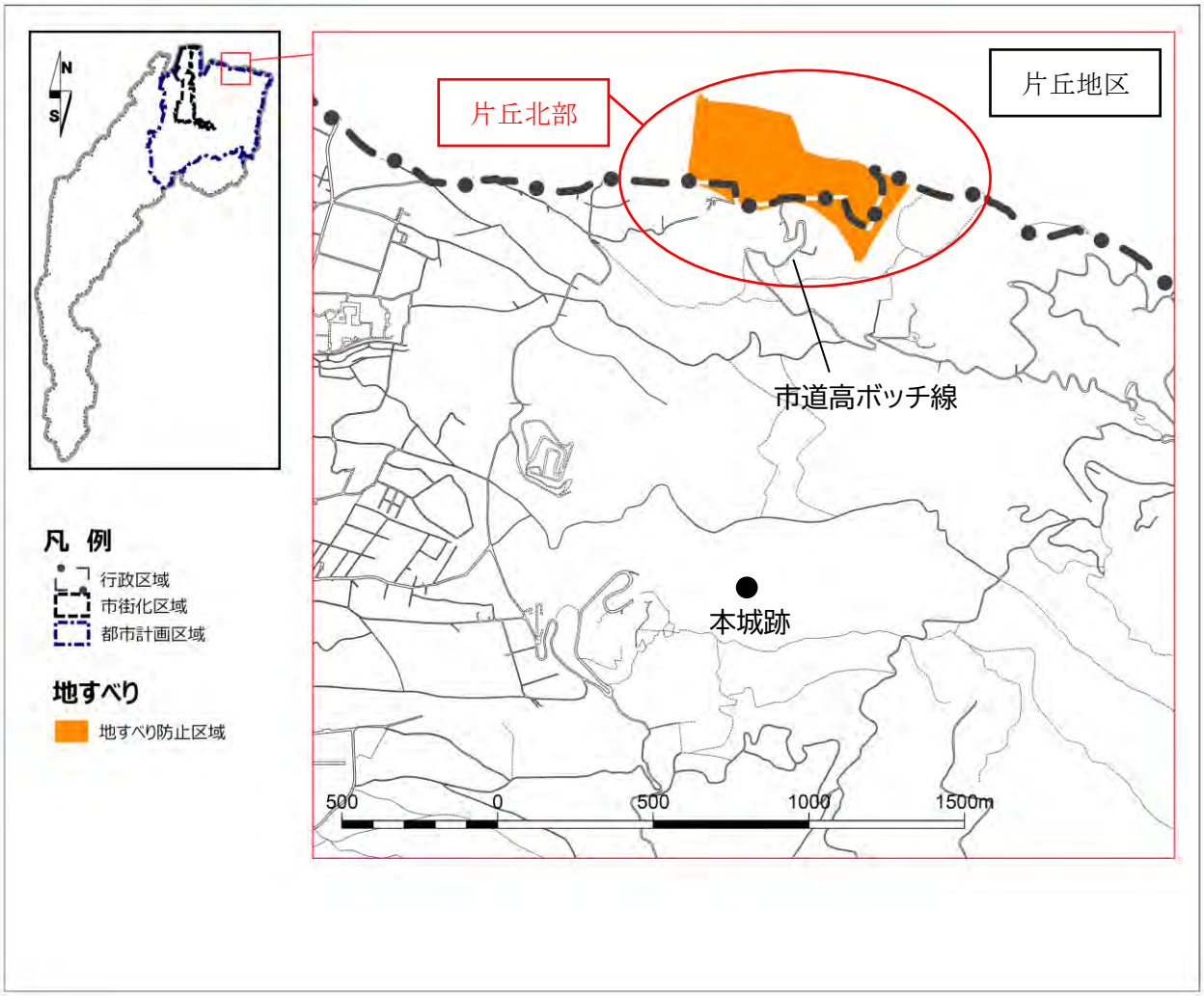


資料：R4 都市計画基礎調査及び R5 塩尻市提供データを基に作成

図 4-6　土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

② 地すべり防止区域

地すべり防止区域は、市街化調整区域に位置する片丘地区北部（松本市境）に一箇所指定されています。

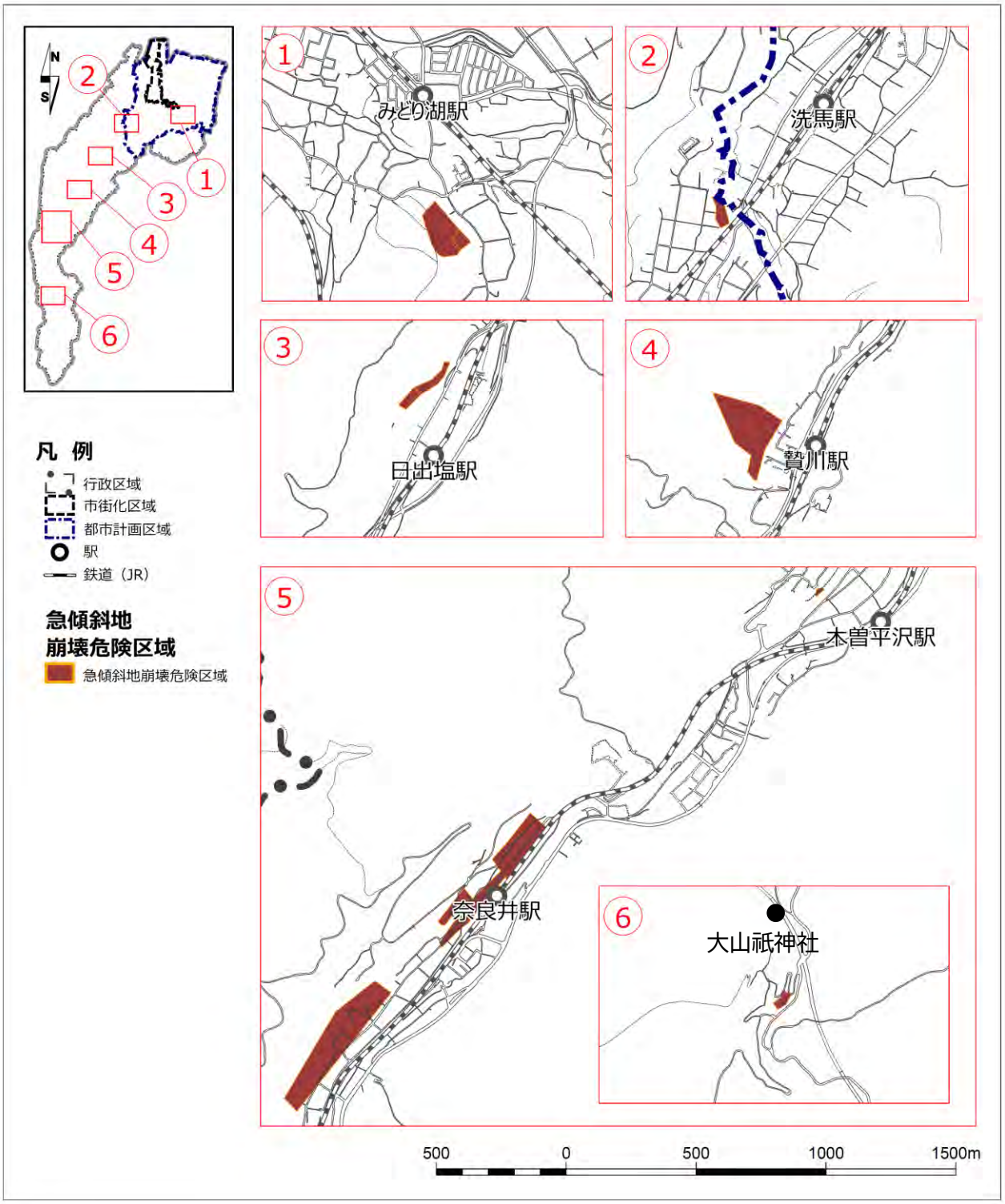


資料：R4 都市計画基礎調査

図 4-7　地すべり防止区域

③　急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地崩壊危険区域は、市街化調整区域に位置するみどり湖駅南部（①）、都市計画区域外に位置する洗馬駅南西部（②）、日出塩駅北部（③）、贄川駅西部（④）、奈良井駅周辺（⑤）、大山祇神社南部（⑥）に指定されています。

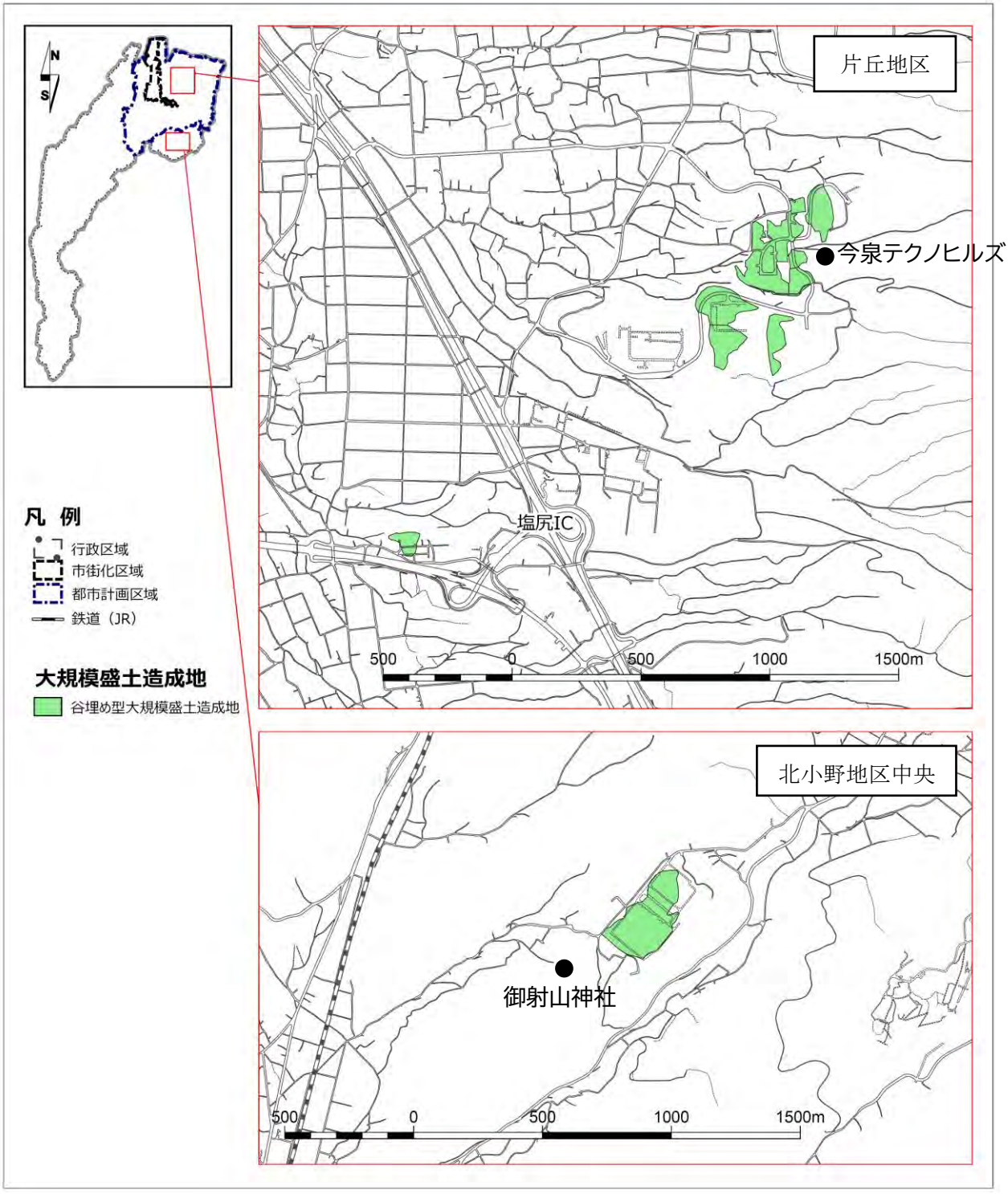


資料：R4 都市計画基礎調査

図 4-8　急傾斜地崩壊危険区域

（５）大規模盛土造成地

市内には谷埋め型大規模盛土造成地のみ分布しています。市街化調整区域に位置する片丘地区の今泉テクノヒルズ産業団地内及び塩尻 IC 西部、都市計画区域外に位置する北小野地区の御射山神社東部に指定されています。



資料：塩尻市提供データを基に作成

図 4-9　大規模盛土造成地マップ

２－２．居住誘導区域の災害リスク分析及び課題の整理

（１）居住誘導区域の災害リスク分析

①　浸水深×人口

一般居住誘導区域のうち、吉田地区の塩尻北 IC 付近と大門地区の田川沿いが浸水深 0.5m以上 3.0m未満の地域となっています。このうち塩尻北 IC 南側の吉田地区や、田川沿いの大門田川町周辺では人口密度が 100 人/ha 以上の区域となっています。

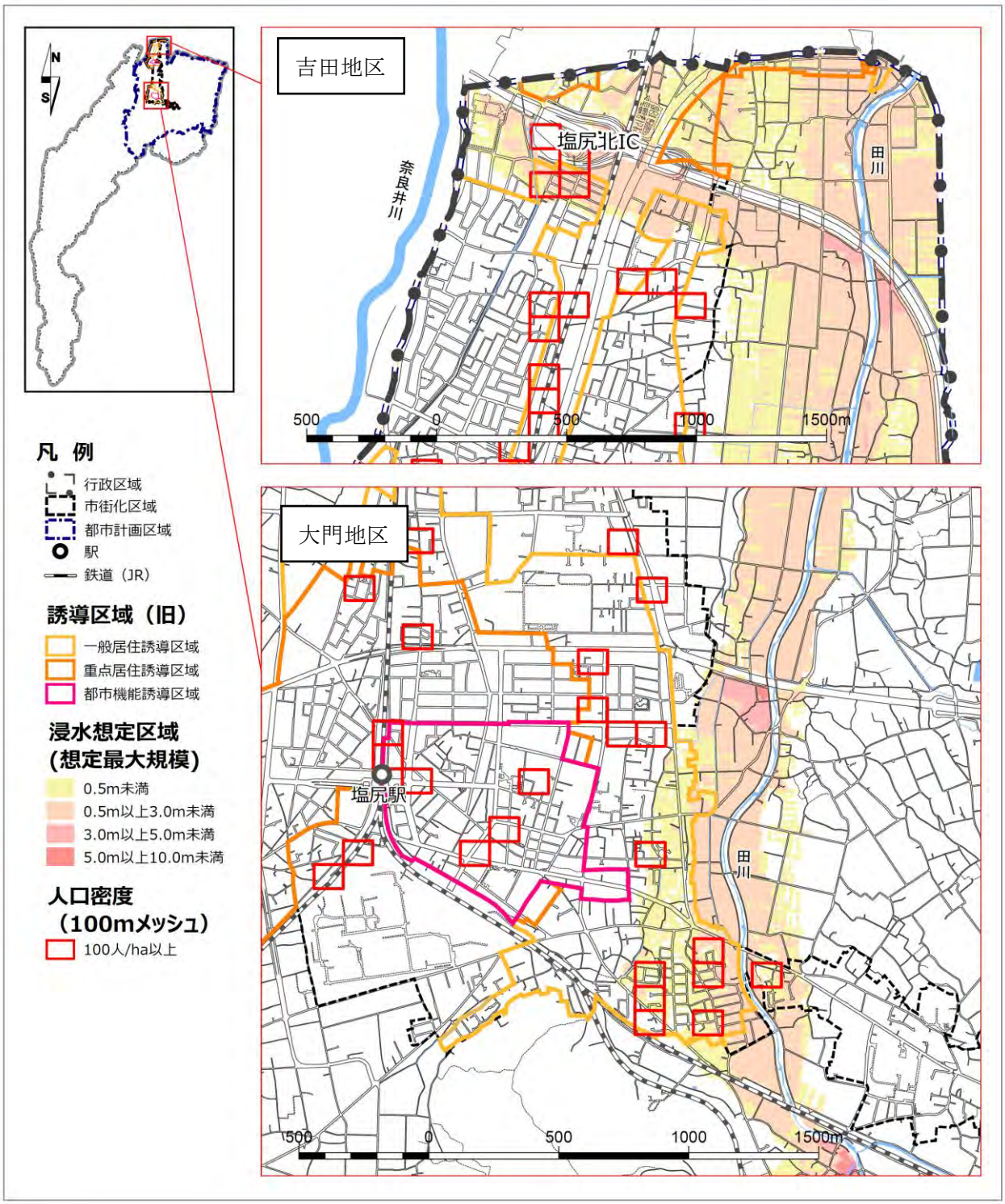


図 4-10　浸水想定区域（想定最大規模）と人口 100mメッシュの重ね図

② 浸水深×建物

浸水想定区域内には市全体の約 12.5%にあたる 6,432 棟の建物が立地していますが、その多くは浸水深 3.0m未満であり、２階建てであれば垂直避難が可能とされる浸水深です。

居住誘導区域内では、浸水深 3.0m未満の浸水想定区域内に１階建ての建物が 394 棟（8.70%）、２階建ての建物が 656 棟（9.95%）、3 階以上の建物が 22 棟（10.00%）あり、浸水深 3.0m以上の浸水想定区域に建物は立地していません。

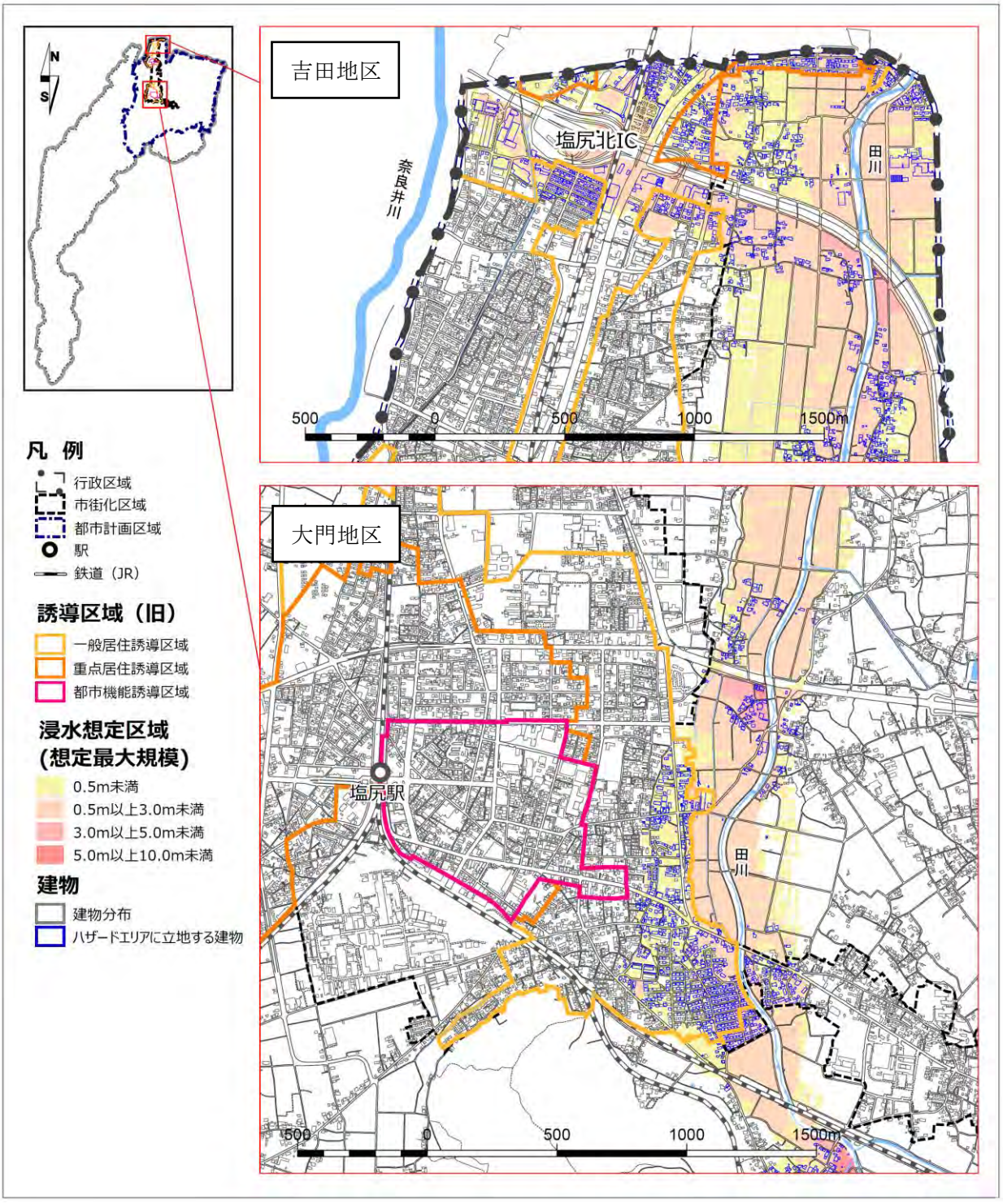


図 4-11　浸水想定区域（想定最大規模）と建物分布の重ね図

表 4-2　浸水想定区域（想定最大規模）の建物棟数（棟）

区域		浸水想定区域外		浸水想定区域												建物総数	
				0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上		計			
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
市全域		44,967	87.49%	1,995	3.88%	3,276	6.37%	778	1.51%	382	0.74%	1	0.002%	6,432	12.51%	51,399	100%
市街化区域	1階建	7,752	93.42%	306	3.69%	240	2.89%	0	—	0	—	0	—	546	6.58%	8,298	100%
	2階建	9,859	92.37%	418	3.92%	396	3.71%	0	—	0	—	0	—	814	7.63%	10,673	100%
	3階建	521	92.21%	27	4.78%	17	3.01%	0	—	0	—	0	—	44	7.79%	565	100%
居住誘導区域（旧）	1階建	4,136	91.30%	242	5.34%	152	3.36%	0	—	0	—	0	—	394	8.70%	4,530	100%
	2階建	5,936	90.05%	360	5.46%	296	4.49%	0	—	0	—	0	—	656	9.95%	6,592	100%
	3階建	198	90.00%	17	7.73%	5	2.27%	0	—	0	—	0	—	22	10.00%	220	100%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計
居住誘導区域（旧）は、一般居住誘導区域及び重点居住誘導区域

③　家屋倒壊×人口

居住誘導区域（旧）のうち、吉田地区の奈良井川及び田川沿い、大門地区の田川沿いの一部が災害リスクの高い区域である家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっています。ただし、この区域には 100 人/ha 以上の人口密度が高い区域はありません。

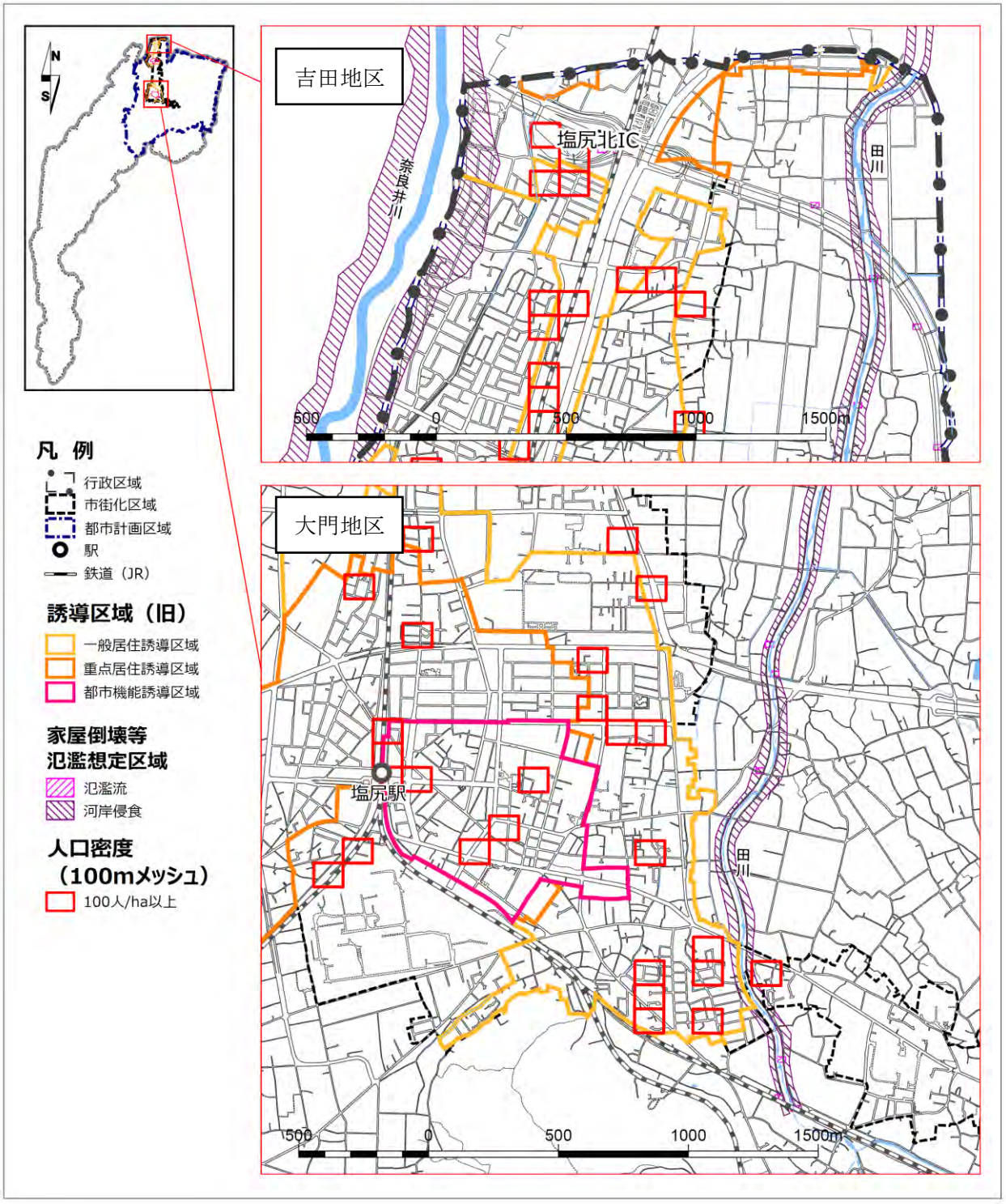


図 4-12　家屋倒壊等氾濫想定区域と人口 100mメッシュの重ね図

④　家屋倒壊×建物

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内には 1,167 棟（2.27%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内には 772 棟（1.50%）の建物が立地しています。このうち、居住誘導区域（旧）内については、184 棟（1.62%）の建物が災害リスクの高い区域である家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）内に立地しています。

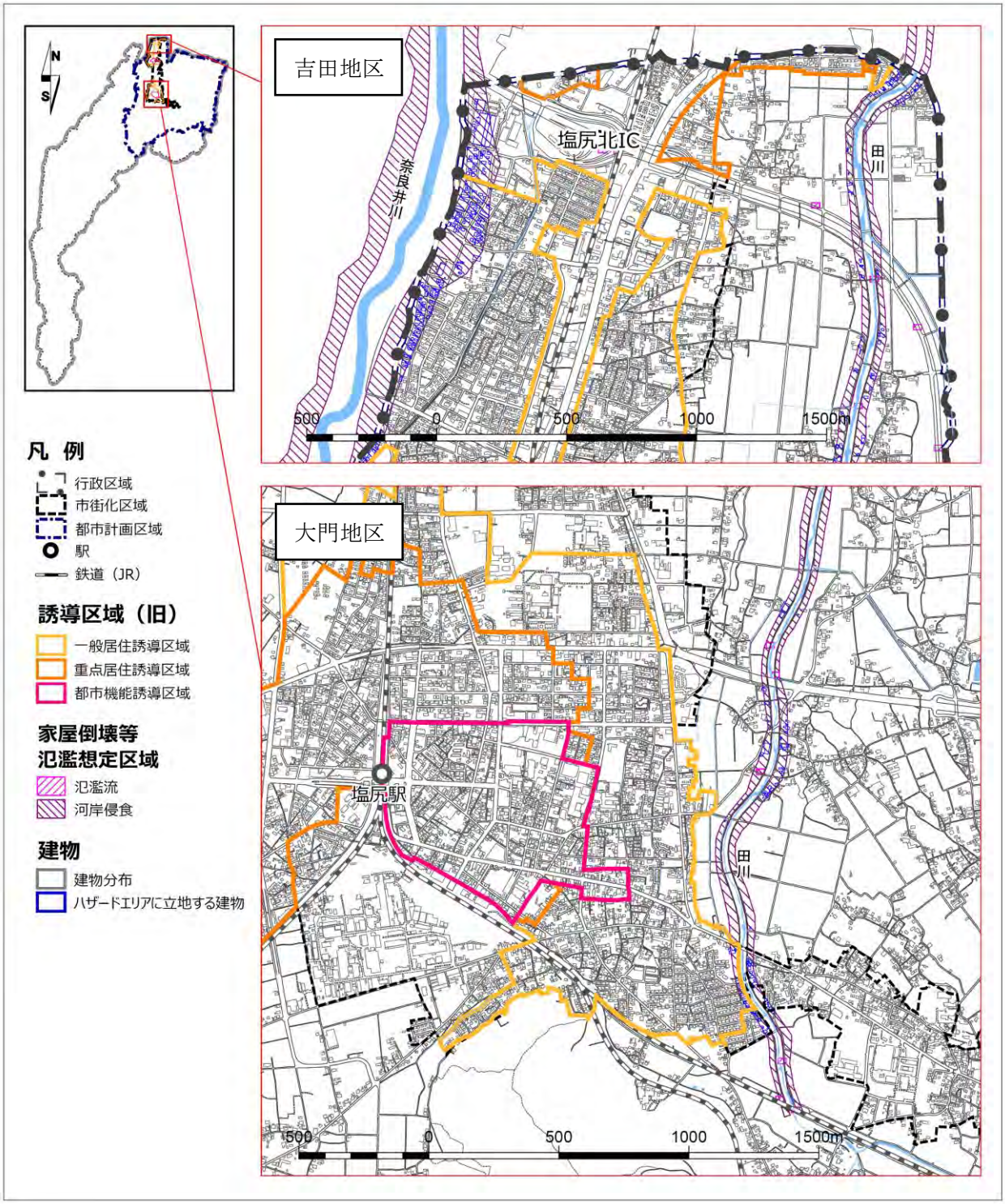


図 4-13　家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布の重ね図

表 4-3　家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸侵食の建物棟数（棟）

区域	河岸侵食 建物棟数	割合	建物総数
市全域	1,167	2.27%	51,399
市街化区域	246	1.26%	19,536
居住誘導区域（旧）	184	1.62%	11,342

表 4-4　家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流の建物棟数（棟）

区域	氾濫流 建物棟数	割合	建物総数
市全域	772	1.50%	51,399
市街化区域	0	―	19,536
居住誘導区域（旧）	0	―	11,342

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
　建築面積 10 ㎡以上を集計
　居住誘導区域（旧）は、一般居住誘導区域及び重点居住誘導区域

⑤　土砂災害×建物

居住誘導区域（旧）である大門地区の大門二番町の一部が災害リスクの高い区域である土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されています。このうち、居住誘導区域（旧）内については、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に 14 棟（0.12%）の建物が立地しています。

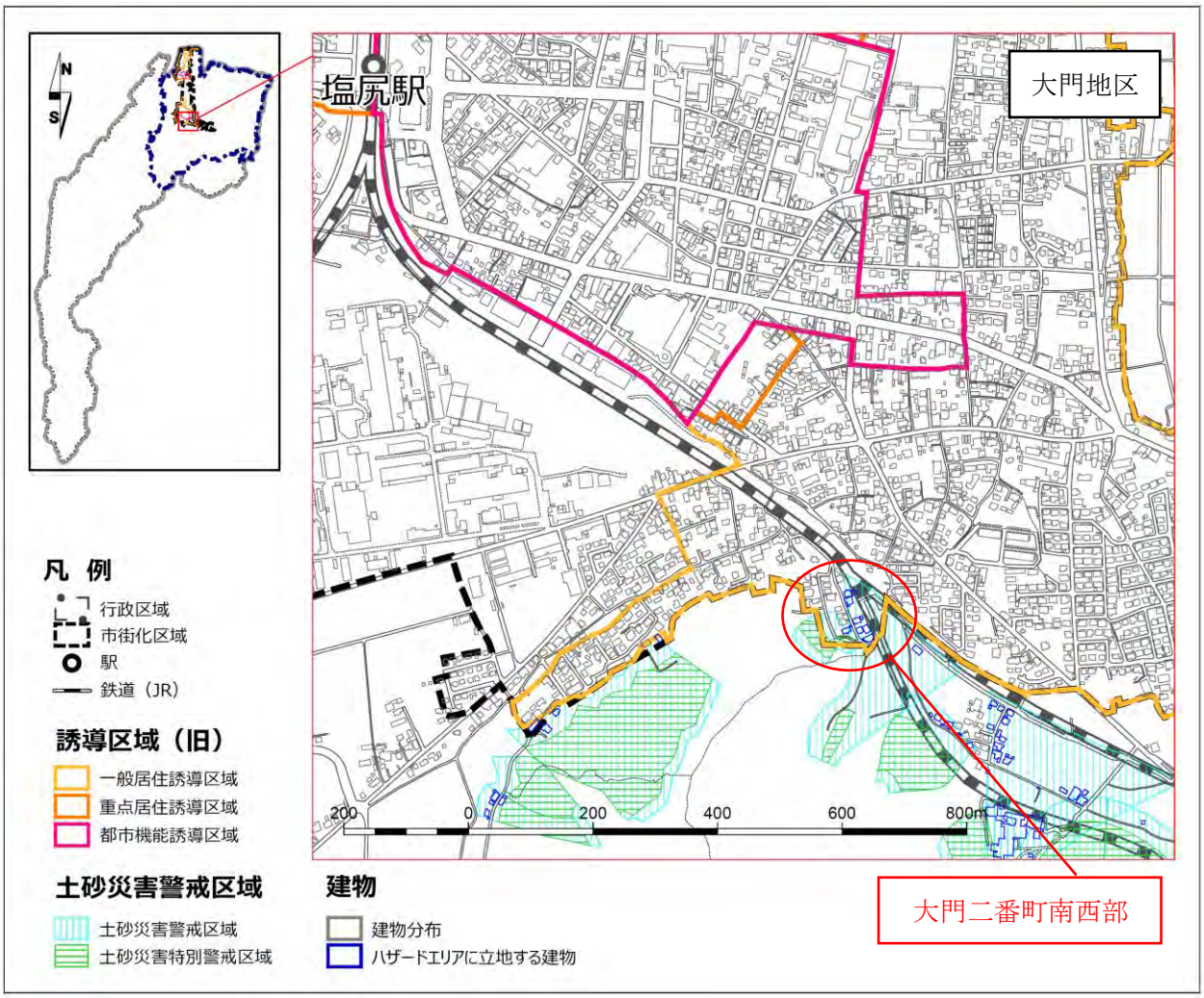


図 4-14　土砂災害と建物分布の重ね図

表 4-5　土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の建物棟数（棟）

区域	土砂災害特別警戒区域建物棟数	割合	土砂災害警戒区域建物棟数	割合	建物総数
市全域	185	0.36%	8,296	16.14%	51,399
市街化区域	2	0.01%	41	0.21%	19,536
居住誘導区域（旧）	0	0.00%	14	0.12%	11,342

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

（２）居住誘導区域内の課題の整理

災害リスク分析結果から、居住誘導区域（旧）内で水害・土砂災害によるリスクが特に高いと想定される箇所について、地区ごとに防災・減災に向けた課題を整理します。

吉田地区の塩尻北 IC 付近と大門地区の田川沿いの一部に位置する人口密度の高い区域と浸水想定区域が重なる区域は、２階建てであれば垂直避難が可能とされる想定浸水深 3.0m未満の区域です。

本市の居住誘導区域（旧）のうち、吉田地区及び大門地区の一部は水害によるリスクが特に高いと想定される家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）であり、洪水発生時には建物の倒壊または流失などの被害が起こる可能性があります。

また、大門地区の一部は土砂災害によるリスクが特に高いと想定される土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域であり、土砂災害発生時には建物被害が起こる恐れがあります。

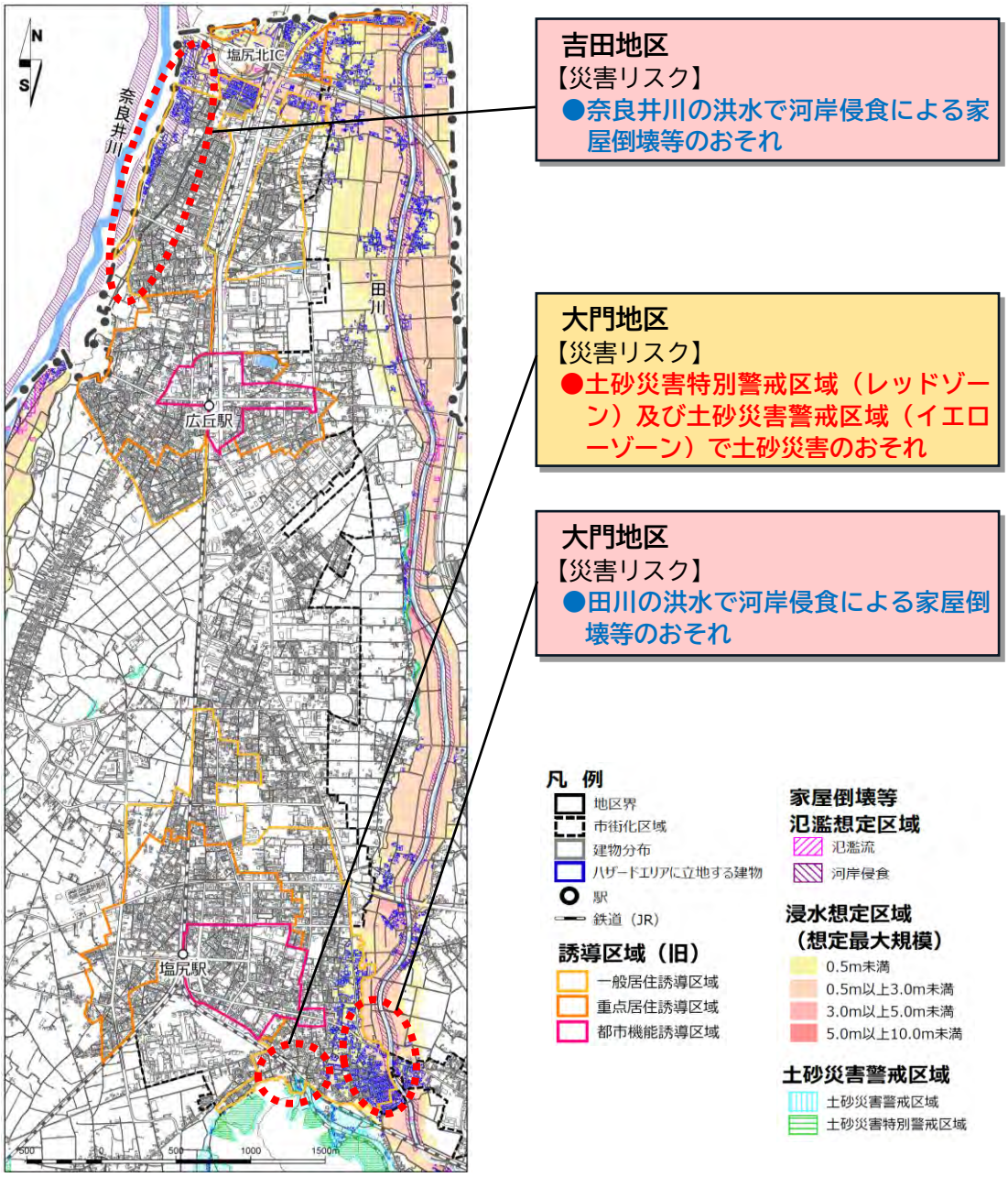
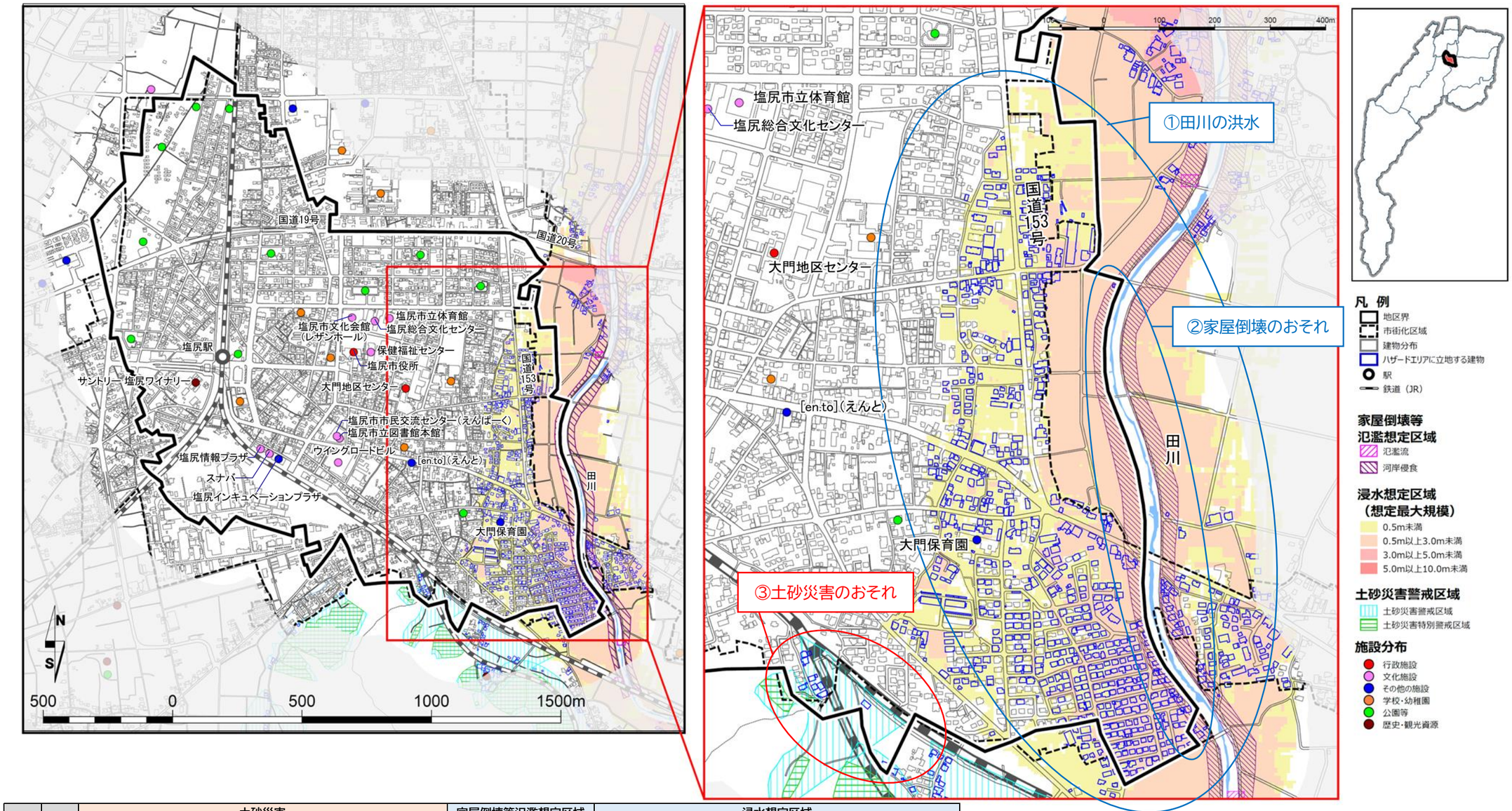


図 4-15　地区ごとの防災・減災に向けた課題

２－３．地区別の災害リスク分析及び課題整理

①　大門地区

地区東部の大門三番町、大門四番町、大門五番町、大門田川町周辺は、田川の洪水により想定浸水深 3.0m未満となる区域が分布しています（図内①）。田川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっており、区域内には 20 棟（0.4%）の建物が立地しています（図内②）。また、地区南端の大門二番町の一部に、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しており、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に 16 棟（0.3%）の建物が立地しています（図内③）。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
大門	5,351	0	0.0%	16	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	0.4%	478	8.9%	204	3.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.00%

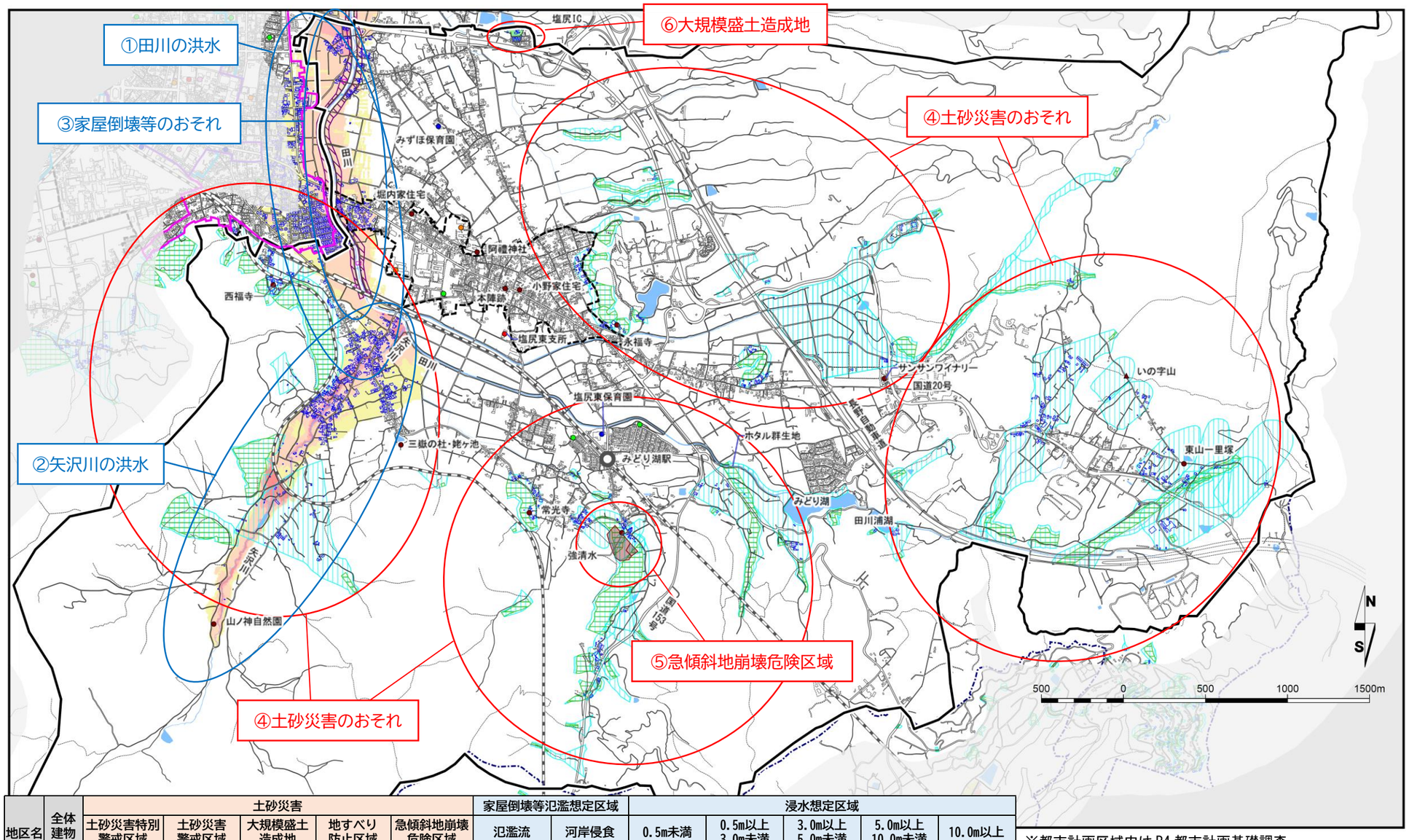
※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-16　地区別の災害リスク分析及び課題整理（大門地区）

② 塩尻東地区

田川とその支流の矢沢川の洪水により想定浸水深 10.0m未満となる区域が地区西側に広く分布しています（図内①②）。田川沿い及び矢沢川沿いの一部は想定浸水深 5.0m以上となっており、区域内には 20 棟（0.3%）の建物が立地しています（図内①②）。田川沿いの一部は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）となっており、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 58 棟（0.9%）の建物が立地していますが（図内③）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に立地する建物はありません。

東部から南部に広がる山林部分には、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しており、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に 18 棟（0.3%）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に 577 棟（8.5%）の建物が立地しています（図内④）。みどり湖駅の南側には急傾斜地崩壊危険区域が分布していますが、建物は立地していません（図内⑤）。地区北部の塩尻 IC 周辺は谷埋め型大規模盛土造成地となっており、17 棟（0.2%）の建物が立地しています（図内⑥）。



凡例

- 地区界
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 建物分布
- ハザードエリアに立地する建物
- 駅
- 鉄道（JR）

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸侵食

浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満
- 10.0m以上

土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

大規模盛土造成地
- 谷埋め型大規模盛土造成地

施設分布
- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
塩尻東	6,817	18	0.3%	577	8.5%	17	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	58	0.9%	361	5.3%	426	6.2%	65	1.0%	19	0.3%	1	0.01%

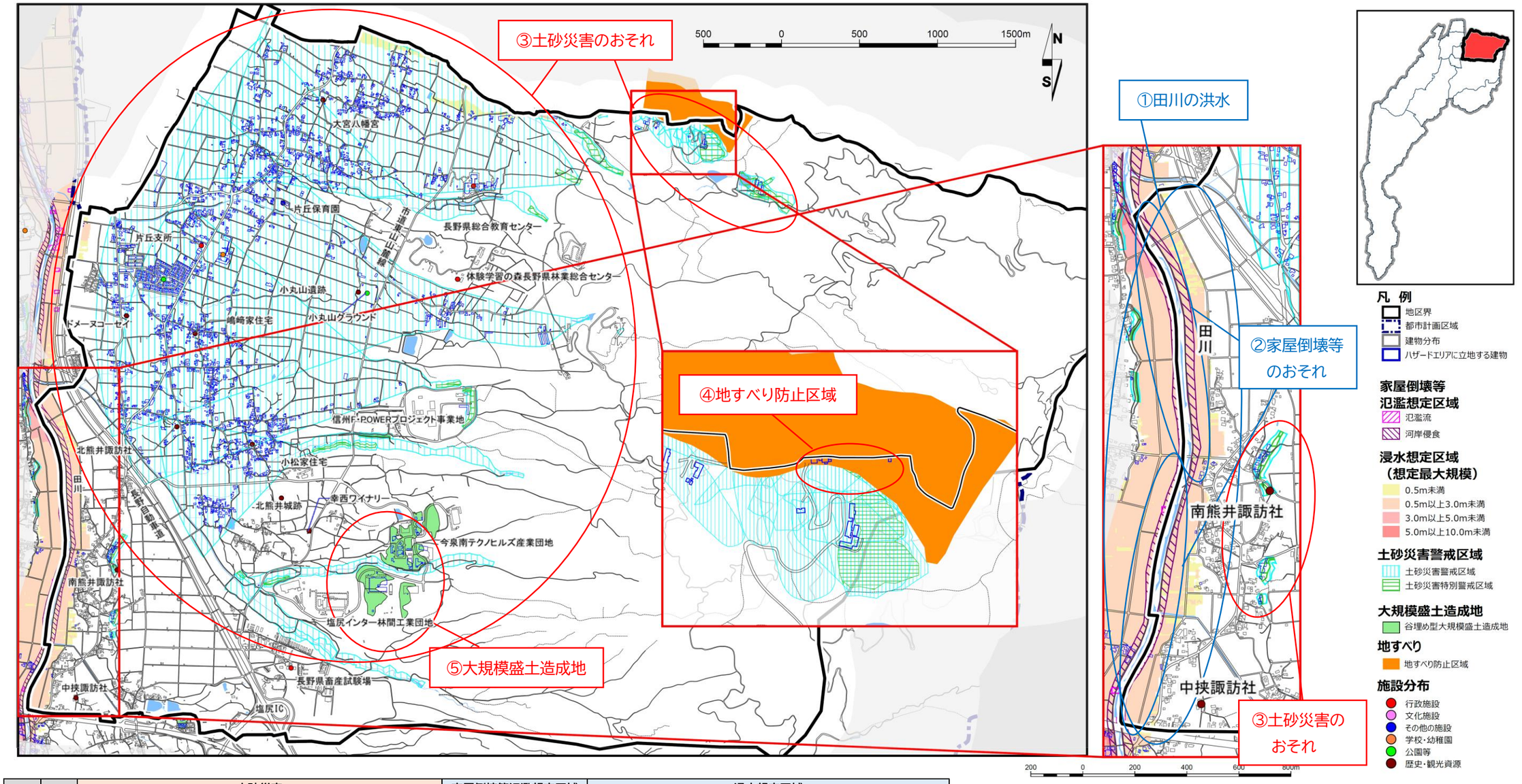
※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-17　地区別の災害リスク分析及び課題整理（塩尻東地区）

③　片丘地区

地区西側の田川沿いは、洪水により想定浸水深 3.0m未満となる区域が分布しています（図内①）。また、田川沿いの一部は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっており、区域内には２棟（0.05%）の建物が立地しています（図内②）。

地区西側の山麓沿いでは広い範囲にわたって土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しており区域内には 2,938 棟（68.2%）の建物が立地しています。また、一部は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）となっており、区域内には４棟（0.1%）の建物が立地しています（図内③）。地区北部には地すべり防止区域が分布しており、区域内には６棟（0.1%）の建物が立地しています（図内④）。塩尻 IC の北東に位置する谷埋め型大規模盛土造成地の区域には 30 棟（0.7%）の建物が立地しています（図内⑤）。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
片丘	4,309	4	0.1%	2,938	68.2%	30	0.7%	6	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.05%	10	0.2%	13	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

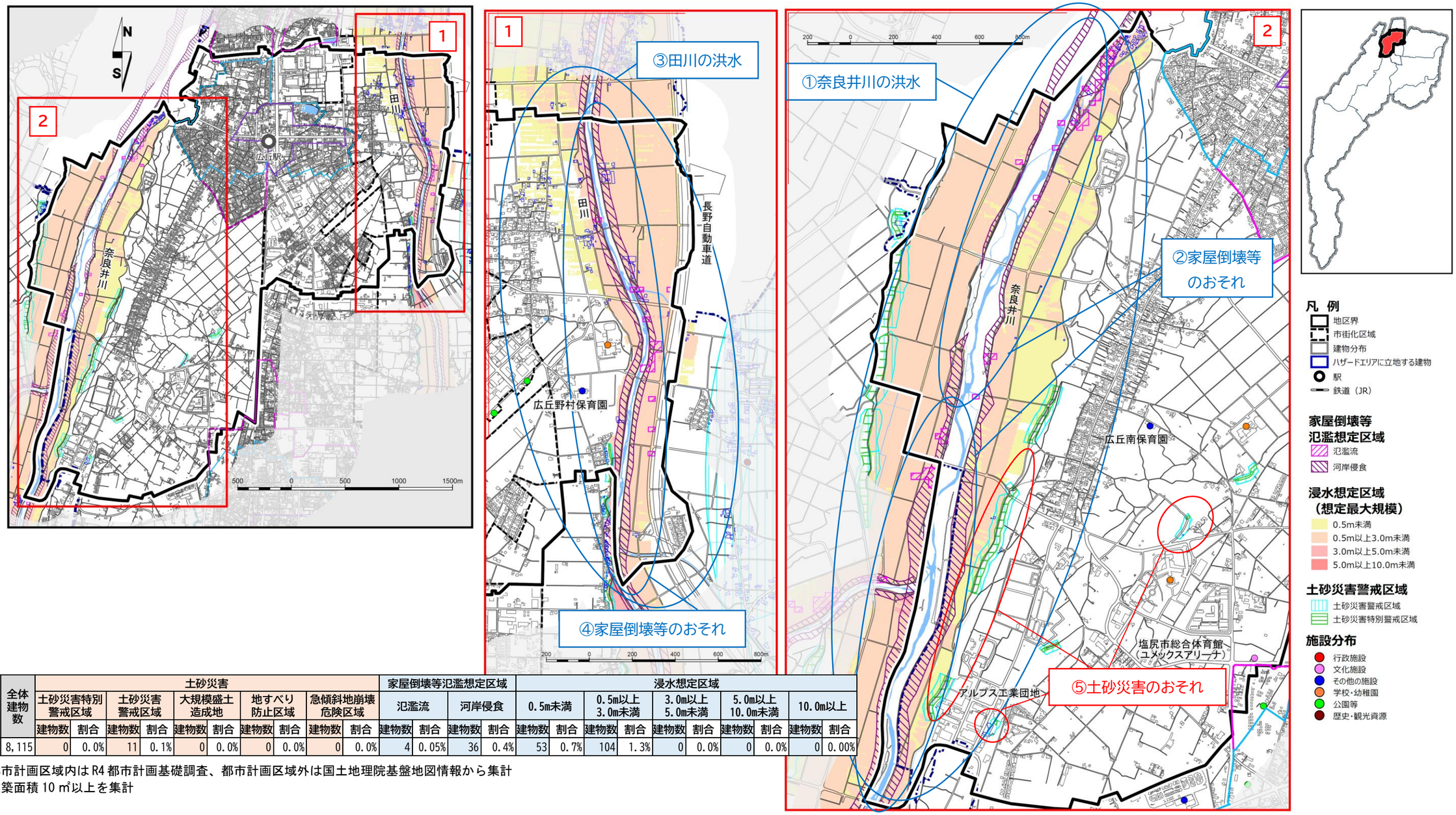
図 4-18　地区別の災害リスク分析及び課題整理（片丘地区）

④　広丘地区

地区西側の奈良井川沿いは、洪水により想定浸水深 3.0m未満となる区域が広く分布しており（図内①）、堅石地区の奈良井川沿いの一部は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）となっています（図内②）。

また、地区東側の田川沿いも、洪水により想定浸水深 3.0m未満となる区域が分布しており（図内③）、野村地区の田川沿いの一部は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）となっています（図内④）。地区内の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 36 棟（0.4%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には４棟（0.05%）の建物が立地しています。

奈良井川の河岸段丘沿いを含む一部区域が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）となっており、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）には 11 棟（0.1%）の建物が立地しています（図内⑤）。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
広丘	8,115	0	0.0%	11	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	0.05%	36	0.4%	53	0.7%	104	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
　建築面積 10 ㎡以上を集計

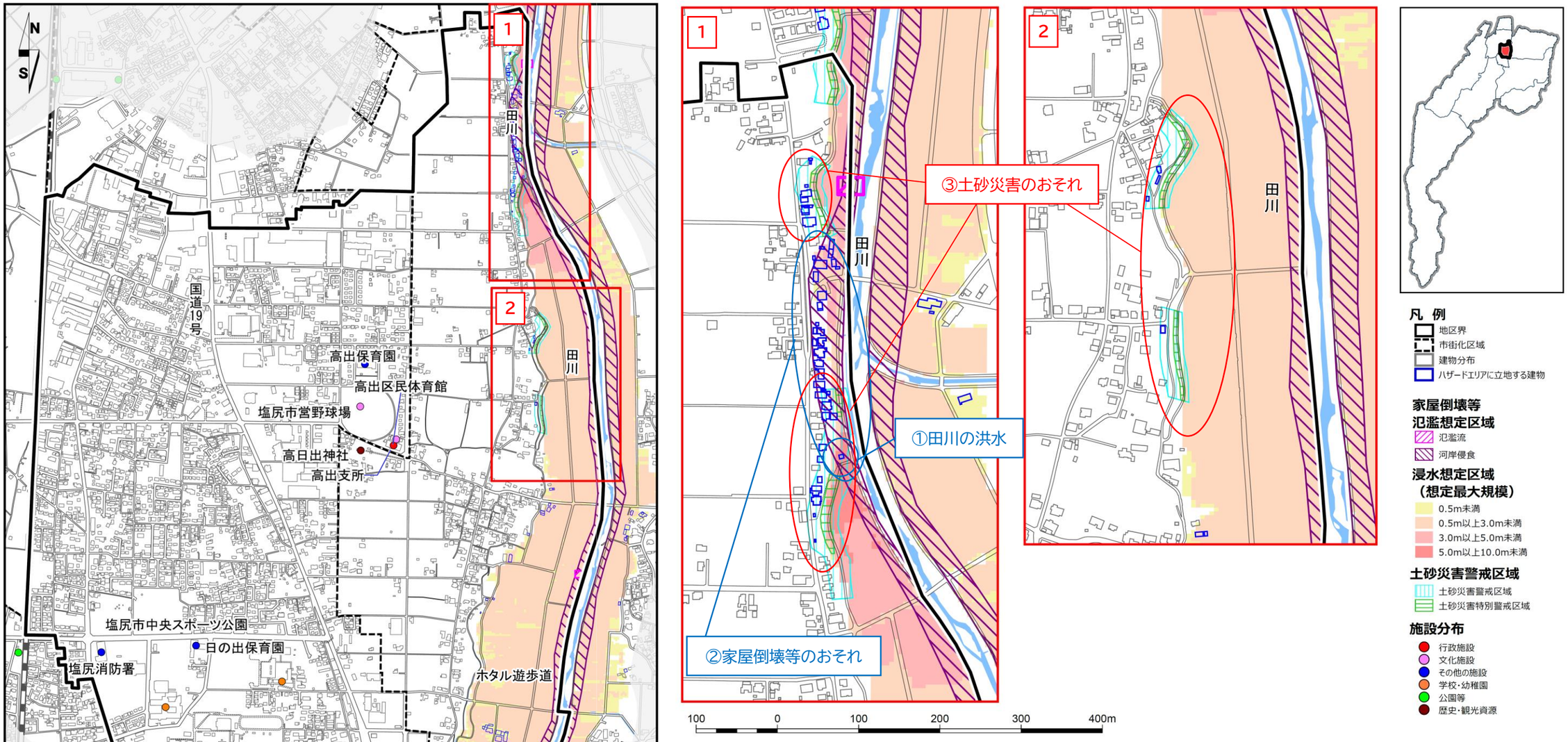
図 4-19　地区別の災害リスク分析及び課題整理（広丘地区）

⑤　高出地区

地区東側の田川沿いは、洪水により想定浸水深10.0m未満となる区域が広く分布しています。田川沿いの一部は想定浸水深5.0m以上10m未満となっており、区域内には１棟（0.02%）の建物が立地しています（図内①）。

田川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）となっており、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には31棟（0.8%）の建物が立地しており（図内②）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に立地する建物はありません。

田川の河岸段丘の一部は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）となっており、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）には27棟（0.7%）の建物が立地しています（図内③）。



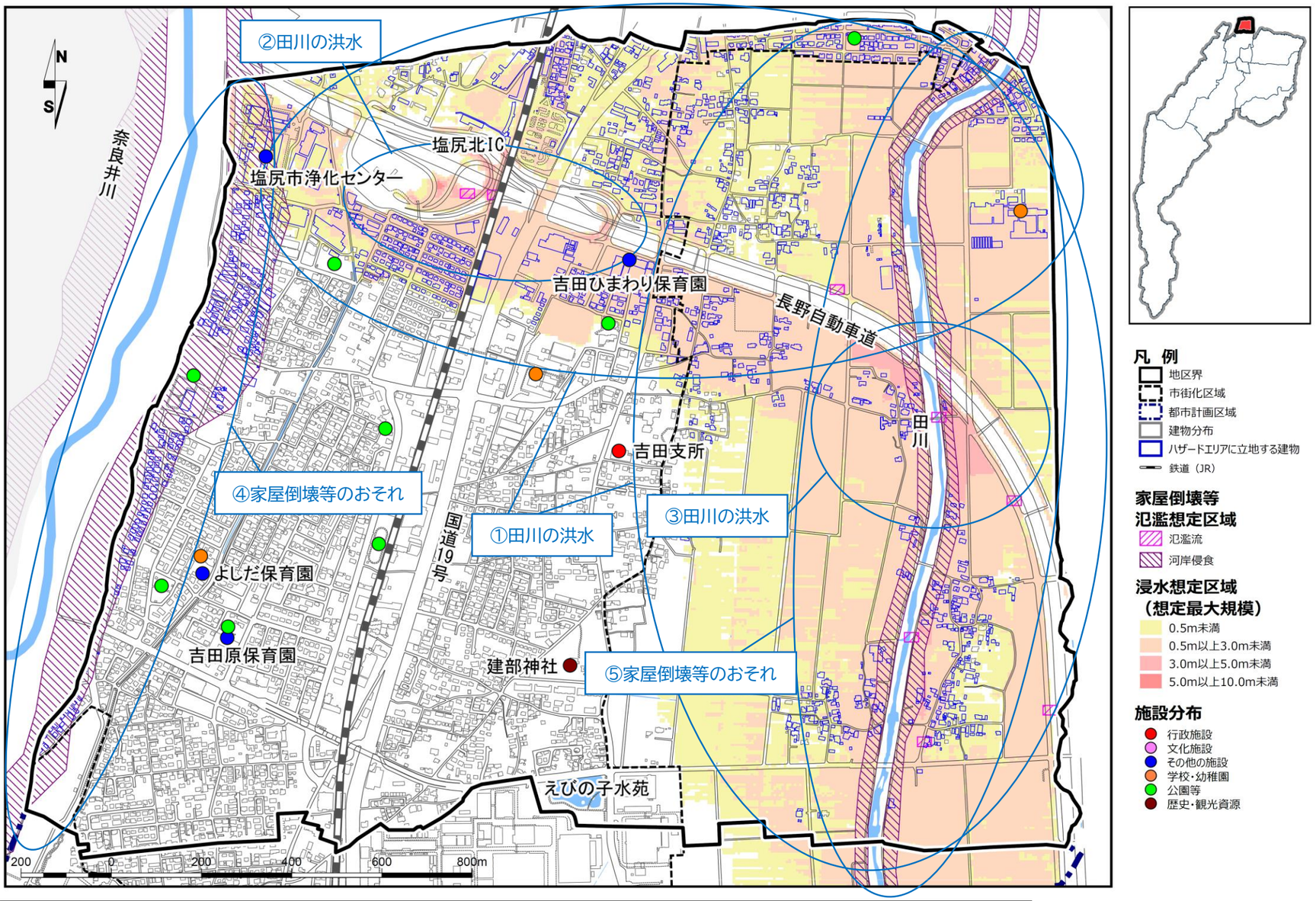
地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
高出	4,117	0	0.0%	27	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	31	0.8%	41	1.0%	49	1.2%	0	0.0%	1	0.02%	0	0.00%

※都市計画区域内はR4都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積10㎡以上を集計

図 4-20　地区別の災害リスク分析及び課題整理（高出地区）

⑥　吉田地区

田川沿いの広い範囲で想定浸水深 3.0m未満となる区域が分布しています（図内①）。塩尻北 IC 周辺（図内②）や地区東部の田川と長野自動車道が交差する周辺（図内③）は想定浸水深 3.0m以上 10m未満となっており、区域内には８棟（0.2%）の建物が立地しています。地区西側の奈良井川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっており（図内④）、地区東側の田川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食、氾濫流）となっています（図内⑤）。地区内の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 278 棟（6.0%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には２棟（0.04%）の建物が立地しています。



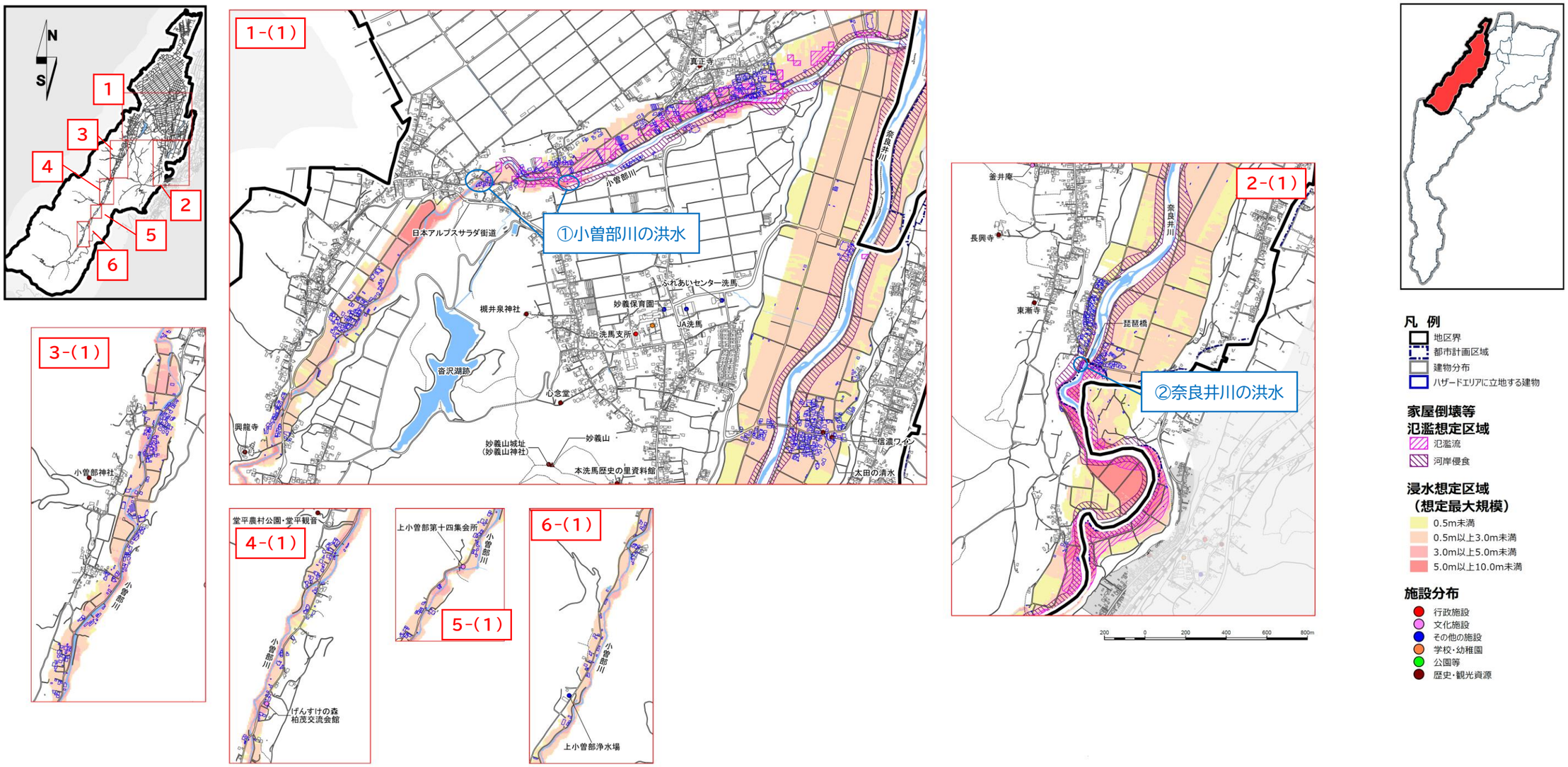
地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
吉田	4,639	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.04%	278	6.0%	579	12.5%	822	17.7%	7	0.2%	1	0.02%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-21　地区別の災害リスク分析及び課題整理（吉田地区）

⑦　洗馬地区（奈良井川・小曽部川の洪水）

奈良井川とその支流の小曽部川沿いは、洪水により想定浸水深 3.0m未満となる区域が広く分布しています（図1-(1)～6-(1)）。小曽部川沿い及び奈良井川沿いの一部は、想定浸水深 5.0m以上 10m未満となっており、区域内には５棟（0.1%）の建物が立地しています（図１-(1)①、図２-(1)②）。奈良井川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっており、琵琶橋の南側は家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が分布しています（図2-(1)）。小曽部川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）となっており、北部を中心に家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が分布しています（図1-(1)）。地区内の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 177 棟（2.9%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には 97 棟（1.6%）の建物が立地しています。



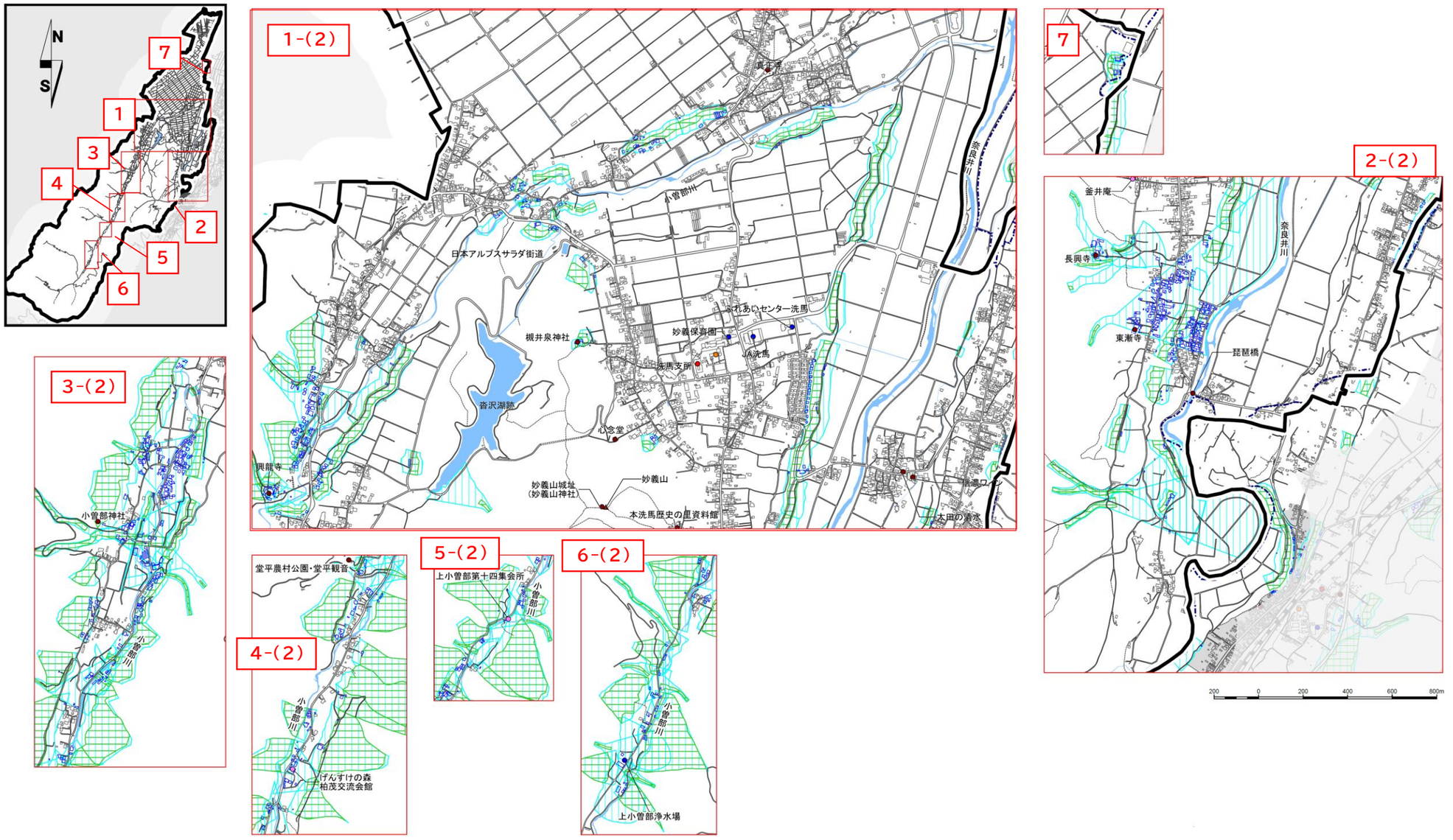
地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
洗馬	6,148	34	0.6%	851	13.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	97	1.6%	177	2.9%	140	2.3%	919	14.9%	166	2.7%	5	0.1%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-22　地区別の災害リスク分析及び課題整理（洗馬地区 奈良井川・小曽部川の洪水）

⑦　洗馬地区（土砂災害）

地区北部では奈良井川とその支流の小曽部川の河岸段丘一帯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（図1-(2)～6-(2)、7）。
地区南部の小曽部川沿いでは広い範囲にわたって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）となっています（図3-(2)～6-(2)）。
地区内の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）には 34 棟（0.6%）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）には 851 棟（13.8%）の建物が立地しています。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
洗馬	6,148	34	0.6%	851	13.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	97	1.6%	177	2.9%	140	2.3%	919	14.9%	166	2.7%	5	0.1%	0	0.00%

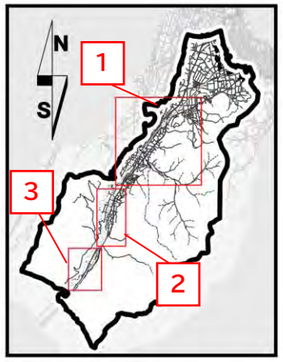
※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

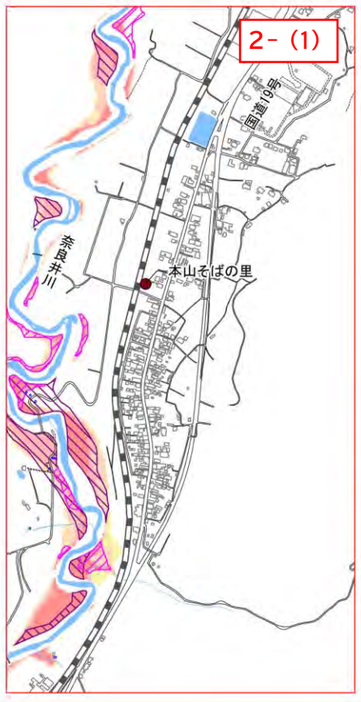
図 4-23　地区別の災害リスク分析及び課題整理（洗馬地区 土砂災害）

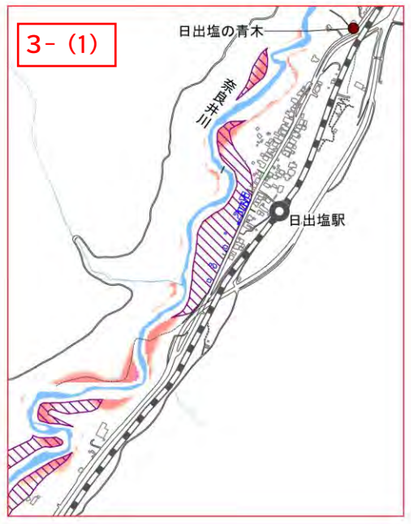
⑧　宗賀地区（奈良井川の洪水）

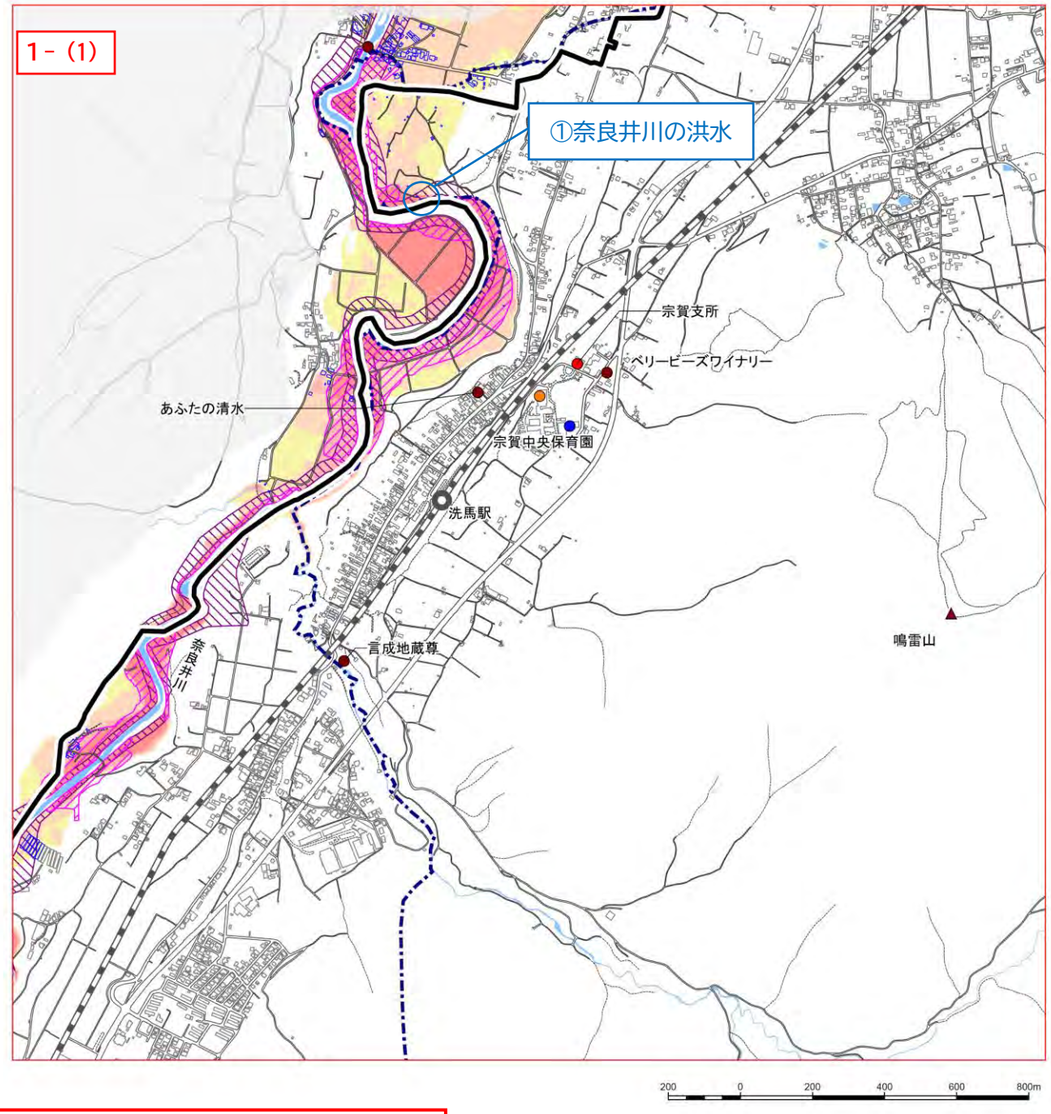
奈良井川沿いは、洪水により想定浸水深 10.0m未満となる区域が分布しています。奈良井川沿いの一部は、想定浸水深 5.0m以上 10.0m未満となっており、区域内には１棟（0.02%）の建物が立地しています（図1-(1)①）。

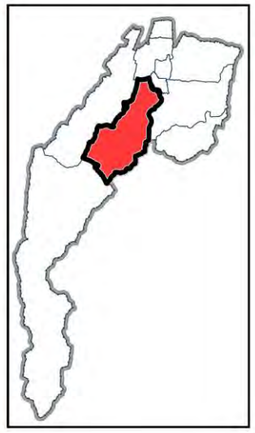
奈良井川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）となっており、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 31 棟（0.6%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には 40 棟（0.7%）の建物が立地しています（図1-(1)～3-(1)）。











凡例
- 地区界
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 建物分布
- ハザードエリアに立地する建物
- 駅
- 鉄道（JR）

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸侵食

浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満

施設分布
- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
宗賀	5,334	35	0.7%	1,110	20.8%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.02%	40	0.7%	31	0.6%	10	0.2%	18	0.3%	12	0.2%	1	0.02%	0	0.00%

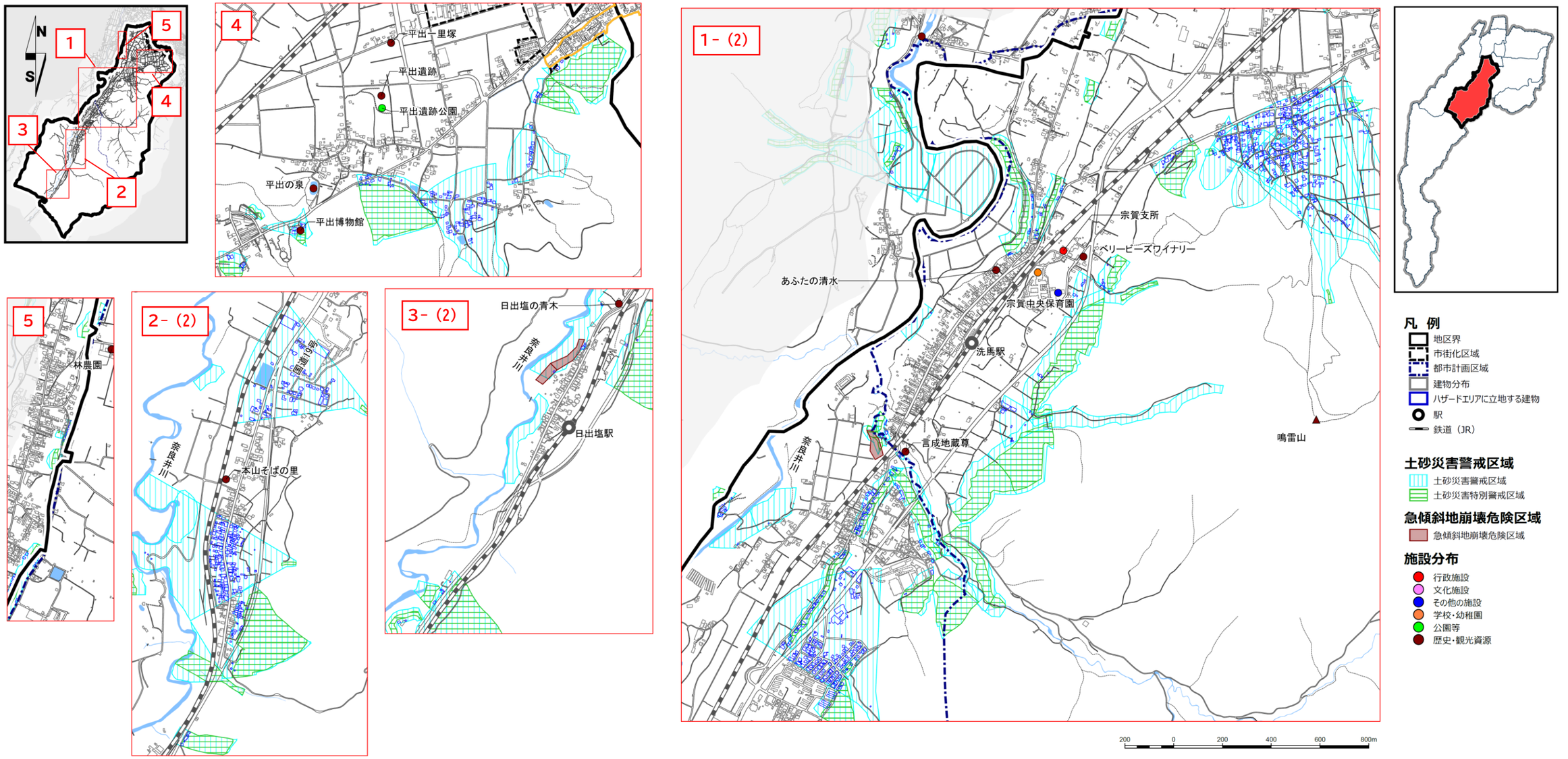
※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-24　地区別の災害リスク分析及び課題整理（宗賀地区 奈良井川の洪水）

⑧　宗賀地区（土砂災害）

国道 19 号及び平出遺跡公園周辺（図4）は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しており、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）には 35 棟（0.7%）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）には 1,110 棟（20.8%）の建物が立地しています（図1-(2)～3-(2)、4、5）。

また、国道 19 号沿いの一部は急傾斜地崩壊危険区域となっており、区域内には 1 棟（0.02%）の建物が立地しています（図3-(2)）。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
宗賀	5,334	35	0.7%	1,110	20.8%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.02%	40	0.7%	31	0.6%	10	0.2%	18	0.3%	12	0.2%	1	0.02%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-25　地区別の災害リスク分析及び課題整理（宗賀地区 土砂災害）

⑨　北小野地区

小野川沿いは、洪水により想定浸水深 5.0m未満となる区域が分布しています。小野駅周辺の一部や小野川沿いの一部は想定浸水深 3.0m以上となる区域となっており 1 棟（0.03%）の建物が立地しています（図内①）。
地区内の山林の一部や JR 中央本線西側の一部が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）となっており、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）には 20 棟（0.6%）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）には 1,135 棟（36.7%）の建物が立地しています（図内②）。また、地区中央の御射山神社東部に谷埋め型大規模盛土造成地が分布しており、区域内には 9 棟（0.3%）の建物が立地しています。（図内③）

地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
北小野	3,090	20	0.6%	1,135	36.7%	9	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	30	1.0%	74	2.4%	1	0.03%	0	0.0%	0	0.00%

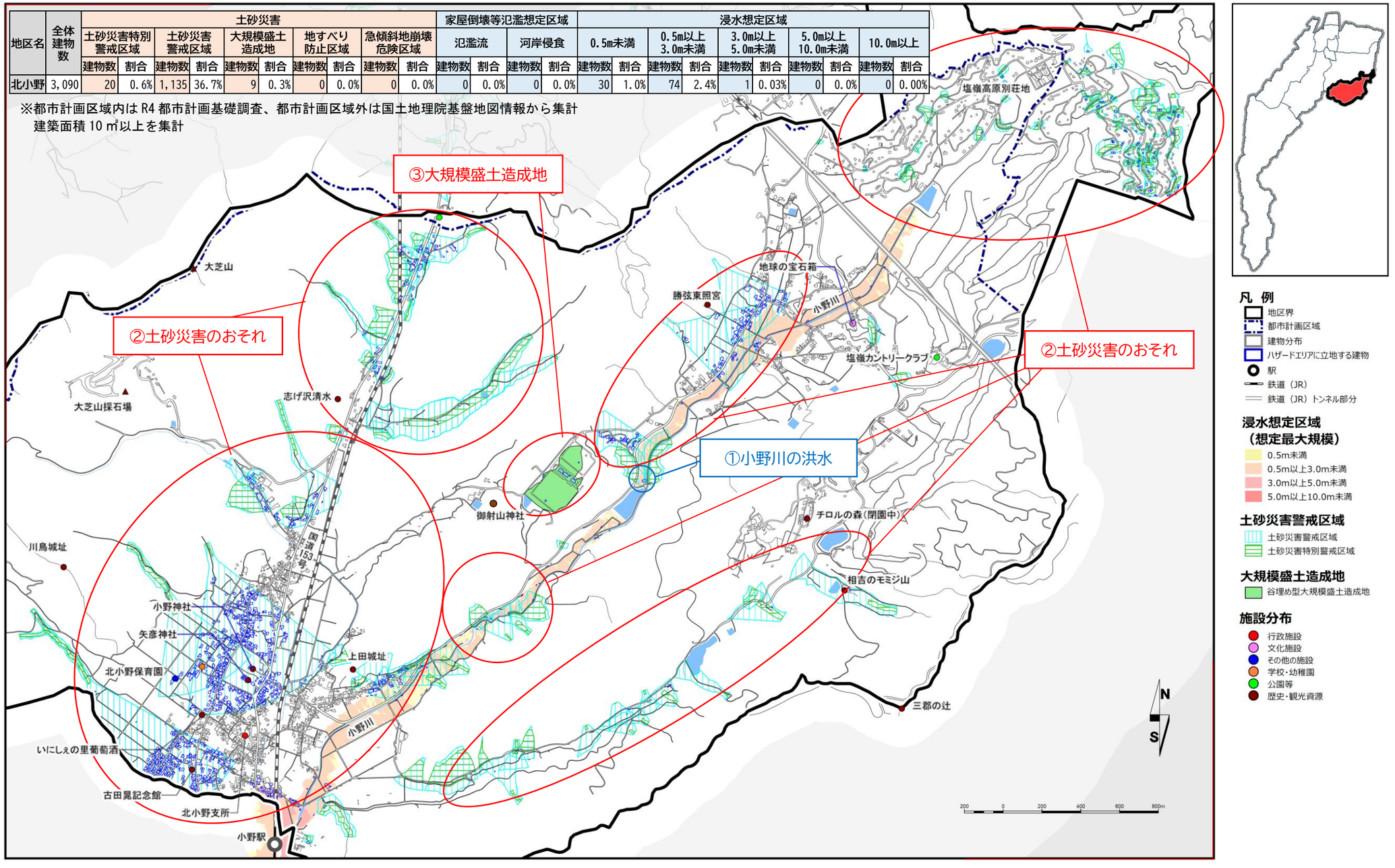
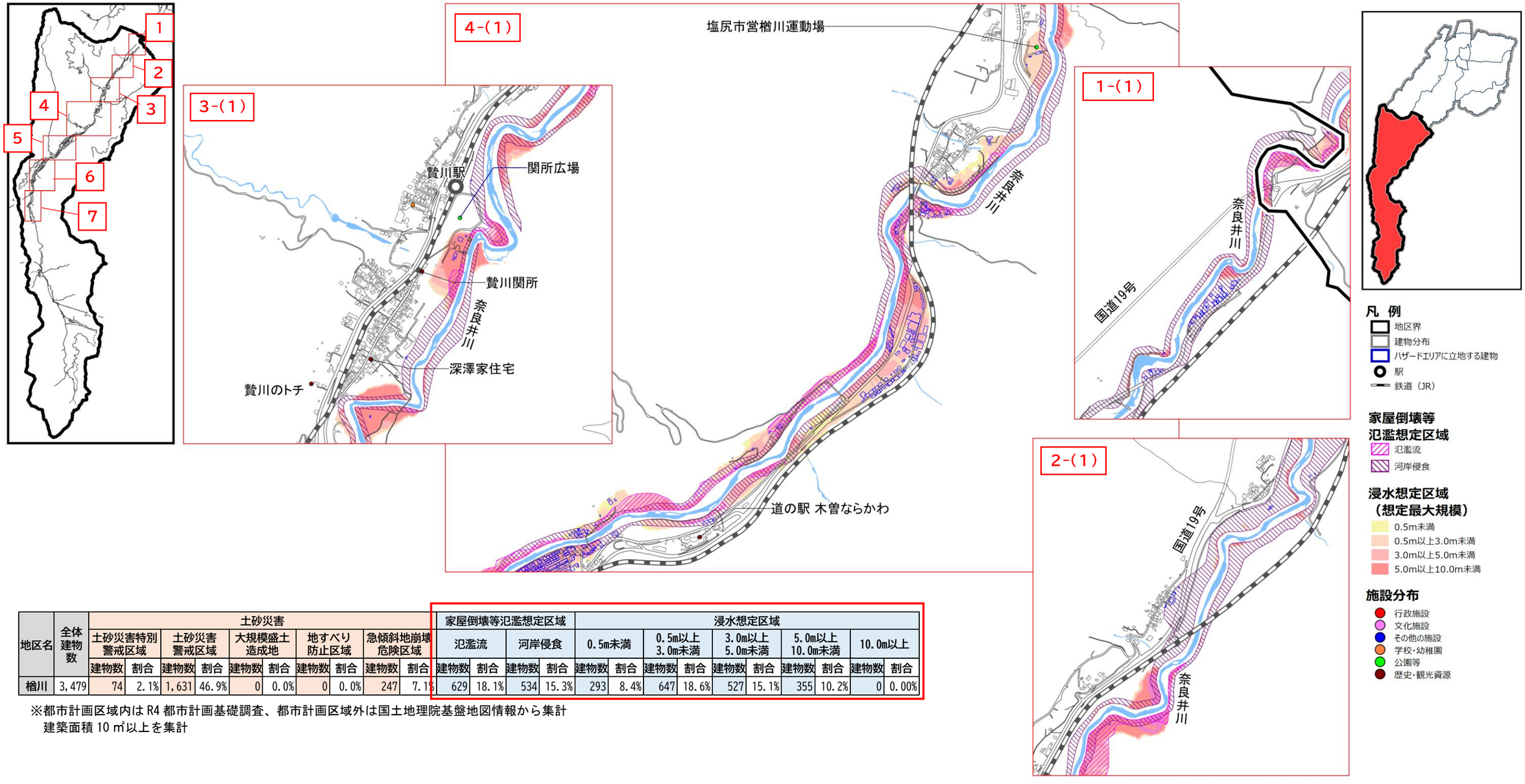


図 4-26　地区別の災害リスク分析及び課題整理（北小野地区）

⑩　楢川地区（奈良井川の洪水）

奈良井川沿いは、洪水により想定浸水深 10.0m未満となる区域が分布しており、想定浸水深 3.0m以上 5.0m未満の区域には 527 棟（15.1%）、想定浸水深 5.0m以上 10m未満の区域には 355 棟（10.2%）の建物が立地しています。奈良井川沿いの一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）となっており、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）には 534 棟（15.3%）、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）には 629 棟（18.1%）の建物が立地しています（図1-(1)～4-(1)、次項 p 103 図5-(1)～7-(1)）。



地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上3.0m未満		3.0m以上5.0m未満		5.0m以上10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
楢川	3,479	74	2.1%	1,631	46.9%	0	0.0%	0	0.0%	247	7.1%	629	18.1%	534	15.3%	293	8.4%	647	18.6%	527	15.1%	355	10.2%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-27　地区別の災害リスク分析及び課題整理（楢川地区 奈良井川の洪水 1/2）

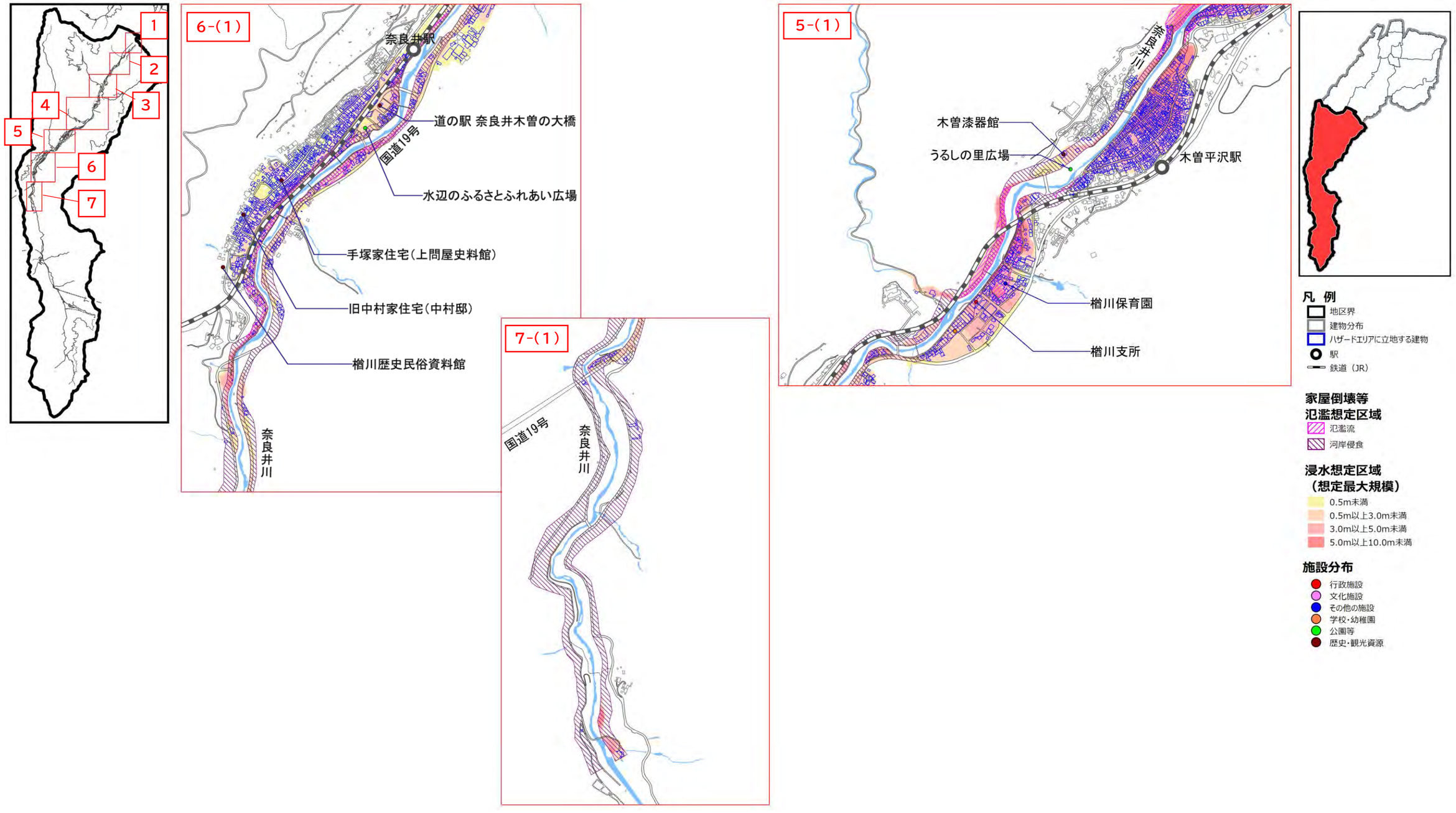


図 4-27　地区別の災害リスク分析及び課題整理（楢川地区 奈良井川の洪水 2/2）

⑩　楢川地区（土砂災害）

国道 19 号沿い（p 104- p 105 図1-(2)～7-(2)）、国道 361 号沿い（p 105 図8）、国道 361 号の南側（p 105 図9）の一部は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）となっており、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に 74 棟（2.1%）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に 1,631 棟（46.9%）の建物が立地しています。

また、国道 19 号沿いの一部は急傾斜地崩壊危険区域となっており、区域内には 247 棟（7.1%）の建物が立地しています（p 105 図5-(2)、6-(2)）。

地区名	全体建物数	土砂災害										家屋倒壊等氾濫想定区域				浸水想定区域									
		土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域		大規模盛土造成地		地すべり防止区域		急傾斜地崩壊危険区域		氾濫流		河岸侵食		0.5m未満		0.5m以上 3.0m未満		3.0m以上 5.0m未満		5.0m以上 10.0m未満		10.0m以上	
		建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合	建物数	割合
楢川	3,479	74	2.1%	1,631	46.9%	0	0.0%	0	0.0%	247	7.1%	629	18.1%	534	15.3%	293	8.4%	647	18.6%	527	15.1%	355	10.2%	0	0.00%

※都市計画区域内は R4 都市計画基礎調査、
都市計画区域外は国土地理院基盤地図情報から集計
建築面積 10 ㎡以上を集計

図 4-28　地区別の災害リスク分析及び課題整理（楢川地区 土砂災害 1/2）

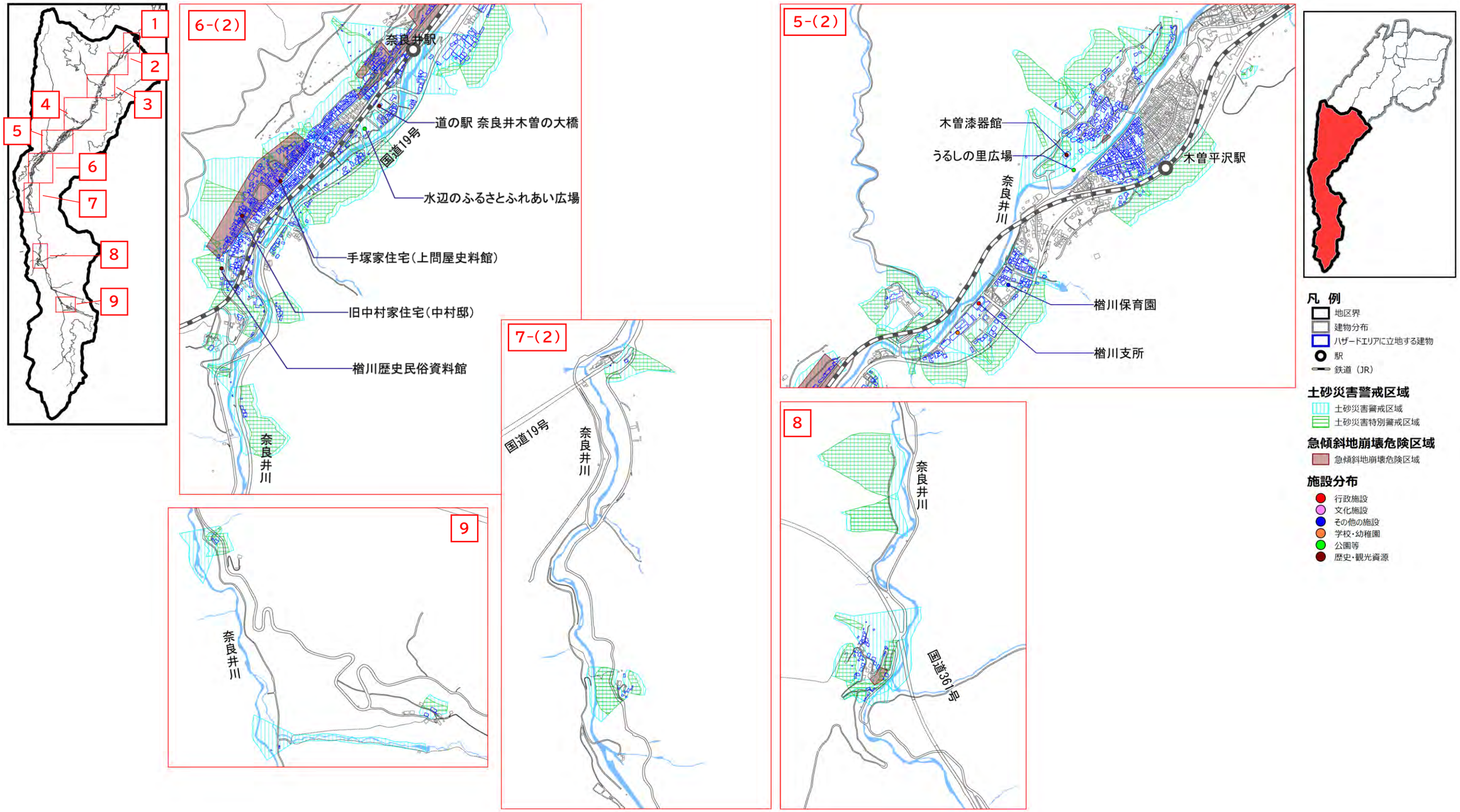


図 4-28　地区別の災害リスク分析及び課題整理（楢川地区 土砂災害 2/2）

3 防災まちづくりの取組方針

災害リスクへの対策は、一般的に「リスク回避」「リスク低減（軽減）」「リスク移転」「リスク保有」の４つに分類されます。

このうち、「リスク回避」は、リスクを生じさせる要因そのものを取り除くもので、「リスク低減（軽減）」は、リスクの発生可能性を下げる、もしくはリスクが顕在した際の影響の大きさを小さくするものです。また、「リスク移転」は、保険への加入などリスクを外部に移転するもので、「リスク保有」は、特に対策をとらずにその状態を受け入れるものです。

防災まちづくりの観点からは、主に「リスク回避」「リスク低減」の面から対策を検討することが重要であり、災害ハザードエリアにおける立地規制や建築規制（災害リスクの回避）、ハード・ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）を総合的に組み合わせることが必要とされています。

本市の防災指針においても、洪水及び土砂災害によるリスクに対する居住誘導区域の課題及び地区別の課題に基づき、災害リスクの回避と低減の観点から、居住誘導区域及び地区ごとの防災まちづくりの取組方針を設定します。

表 4-6　災害リスクの回避・低減の一般的な対策例

分類		対策例
災害リスクの回避		・開発規制、立地誘導（居住誘導区域の見直し等） ・建物移転の促進 ・土地区画整理事業等による宅地地盤の嵩上げ ・氾濫流が及ぶ範囲の制御のための二線堤の整備　等
災害リスクの低減	ハード	・下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備 ・田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ・土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ・堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ・土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 ・住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ・避難路・避難場所の整備　等
	ソフト	・浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定 ・交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 ・早期に避難できる避難場所の配置や案内看板の設置 ・地域の防災まちづくり活動の支援 ・マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ・地区防災計画の検討・作成　等

３－１．居住誘導区域における防災まちづくりの取組方針

居住誘導区域の災害リスク分析及び課題整理を踏まえ、居住誘導区域における防災まちづくりの取組方針を設定します。居住誘導区域内（旧）に災害リスクが高いエリアが存在する吉田地区及び大門地区では、居住誘導区域から除外することで「リスクの回避」を図ります。また、河川の適切な維持管理、砂防事業等の推進、ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底により「リスクの低減」を図る取組を進めます。

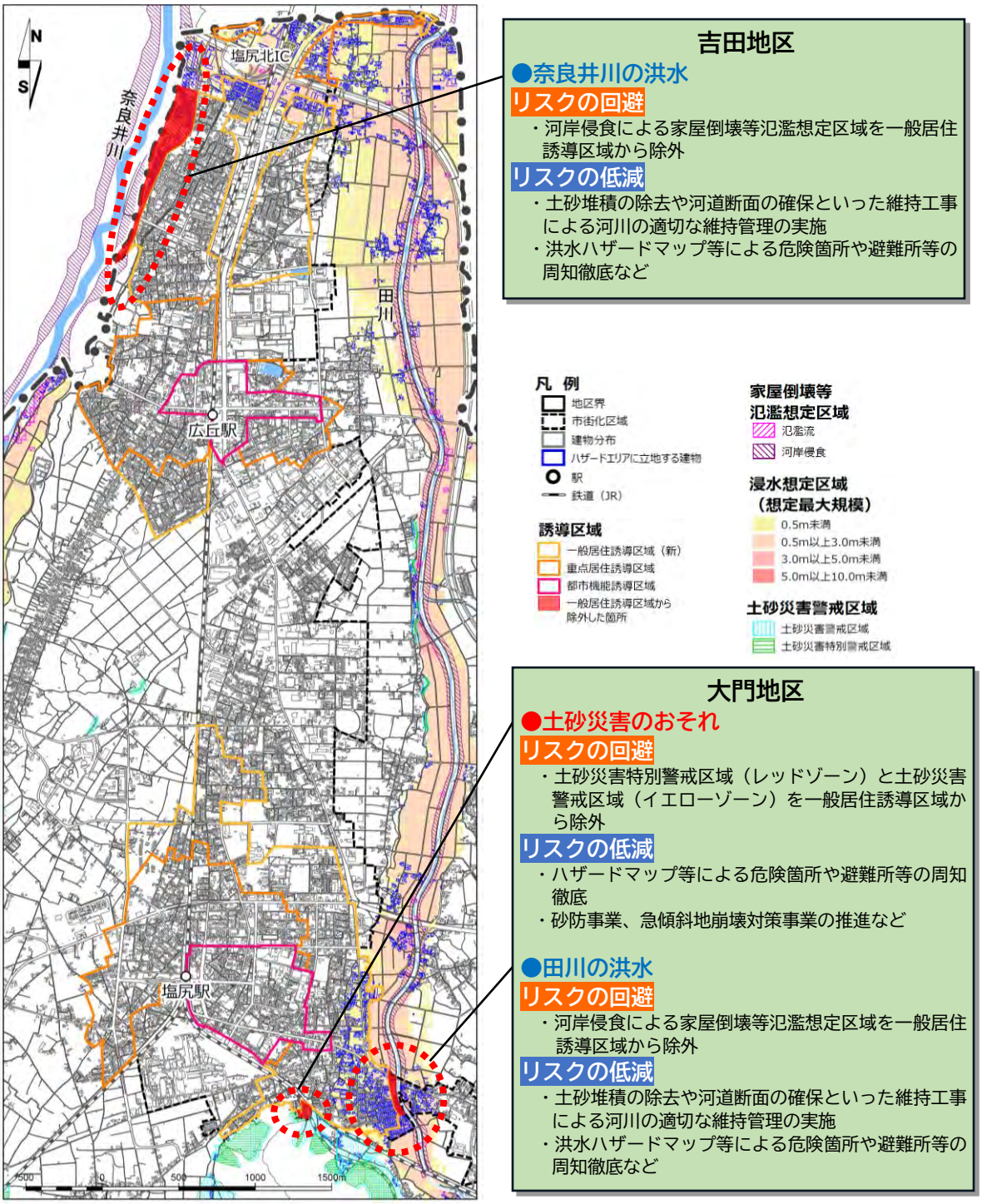


図 4-29　居住誘導区域の防災まちづくりの主な方針

３－２．地区ごとの防災まちづくりの取組方針

地区別の災害リスク分析及び課題整理を踏まえ、地区ごとの防災まちづくりの取組方針を以下「表 4-7　取組方針と対象となる地区の一覧」のとおり設定します。リスクの回避の対策として、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を居住誘導区域から除外することとします。

リスクの低減の対策として、治水対策の推進、土砂災害対策の推進や避難関連施設の整備等のハード対策や、塩尻市国土強靭化地域計画に記載のある災害ハザードに関する周知や防災教育・訓練の実施等のソフト対策を行うこととします。

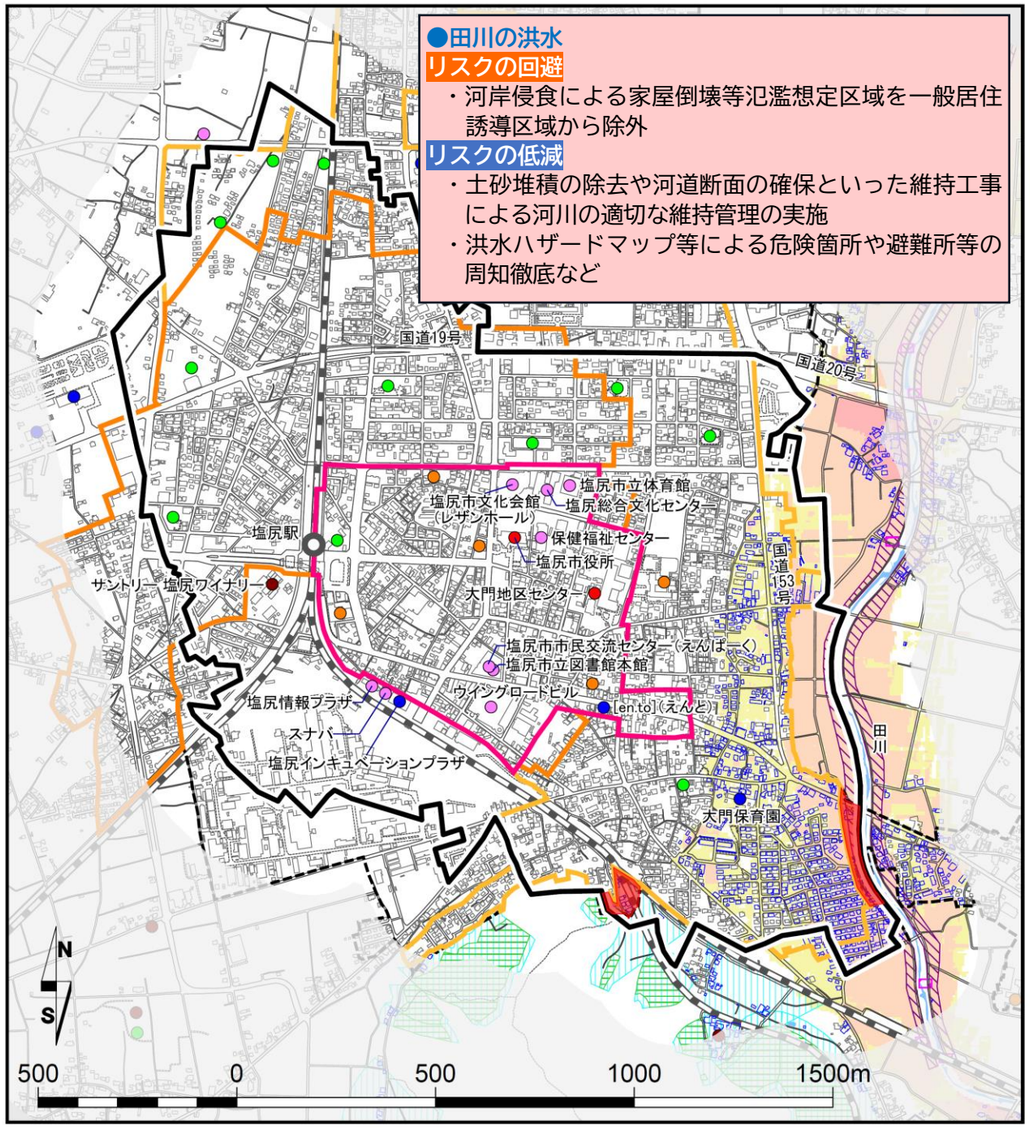
取組方針に基づく地区ごとの具体的な取組内容を次頁以降に示します。

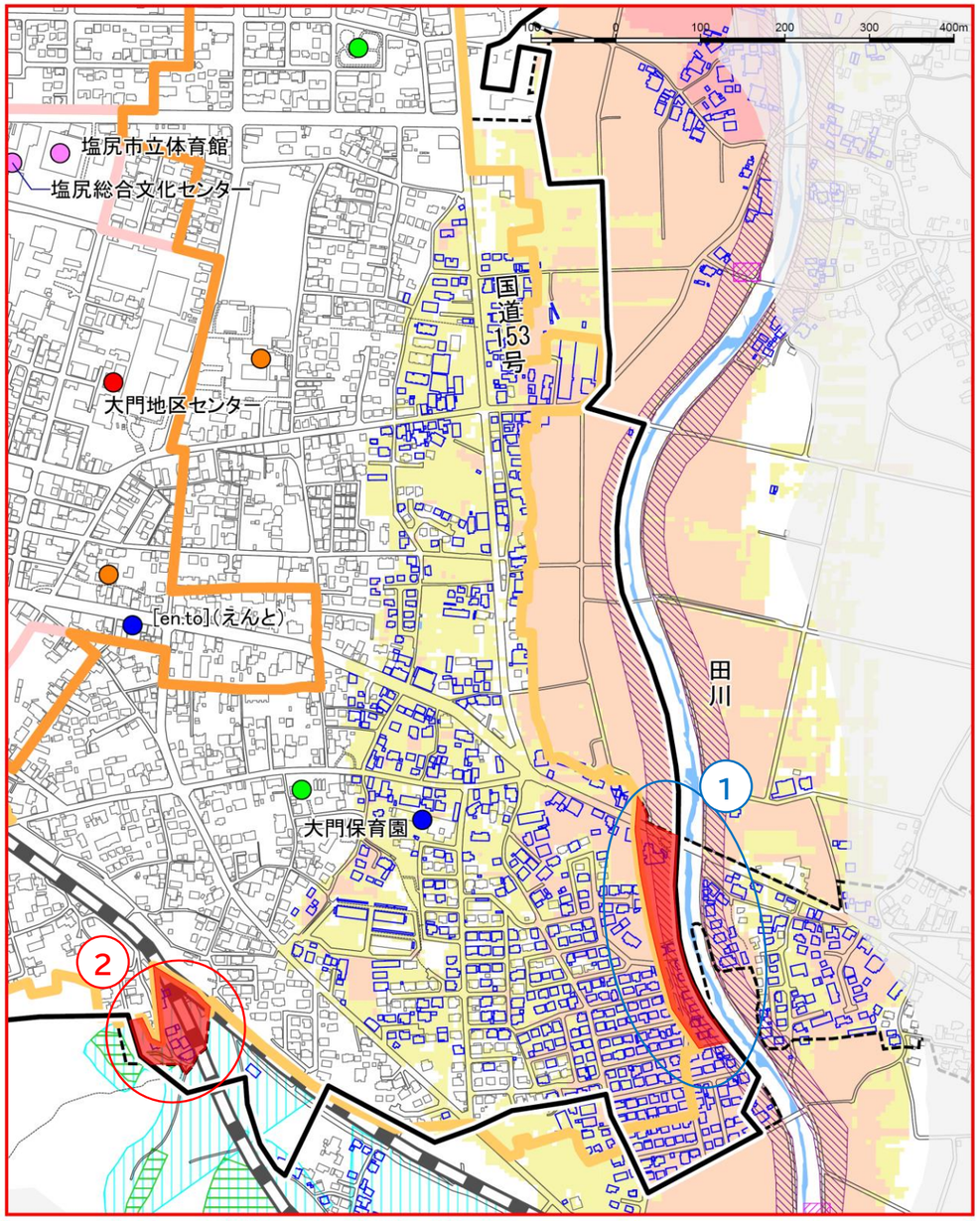
表 4-7　取組方針と対象となる地区の一覧

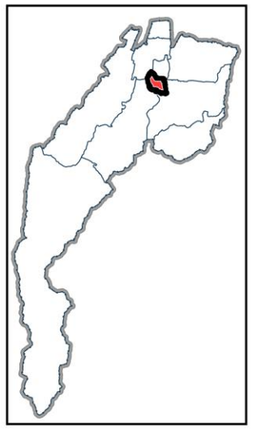
		取組方針		対象となる地区
洪水	リスクの回避	・一般居住誘導区域から除外（一部）		①大門地区　p111 ⑥吉田地区　p116
洪水	リスクの低減	治水対策の推進	・河川の適切な維持管理の促進	全ての地区（各河川共通）
洪水	リスクの低減	治水対策の推進	・雨水排水対策の推進及び促進	全ての地区（各河川共通）
洪水	リスクの低減	治水対策の推進	・河川の河道拡幅や護岸改修の推進	②塩尻東地区（矢沢川）　p112 ⑦洗馬地区（奈良井川）　p117 ⑨北小野地区（小野川）　p119 ⑩楢川地区（奈良井川）　p120
土砂災害	リスクの回避	・一般居住誘導区域から除外（一部）		①大門地区　p111
土砂災害	リスクの低減	土砂災害対策の推進	・砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の実施	全ての地区 （⑥吉田地区　p116を除く）
共通	リスクの低減	避難関連施設の整備	・避難所等の推進	全ての地区
共通	リスクの低減	ハザードに関する周知	・ハザードマップ等により危険箇所や避難所等の周知徹底 ・情報伝達体制の強化	全ての地区
共通	リスクの低減	防災教育・訓練の実施	・防災人材の育成及び自主防災組織の強化 ・防災教育の実施	全ての地区

① 大門地区

リスク回避のため、田川沿いの河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域（図①）及び大門二番町南西部の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（図②）を居住誘導区域から除外します。リスク低減の取組としては、田川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。







凡 例

地区界
市街化区域
建物分布
ハザードエリアに立地する建物
駅
鉄道（JR）

誘導区域
- 一般居住誘導区域（新）
- 重点居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 一般居住誘導区域から除外した箇所

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸侵食

浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満

土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

施設分布
- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

●土砂災害のおそれ
リスクの回避
・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を一般居住誘導区域から除外
リスクの低減
・ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底
・砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進など

図 4-30　地区別の防災まちづくりの主な方針（大門地区）

②　塩尻東地区

リスク低減の取組として、田川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。矢沢川の洪水に対しては、先の取組とともに河川の河道拡幅や護岸改修の推進に努めます。

また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

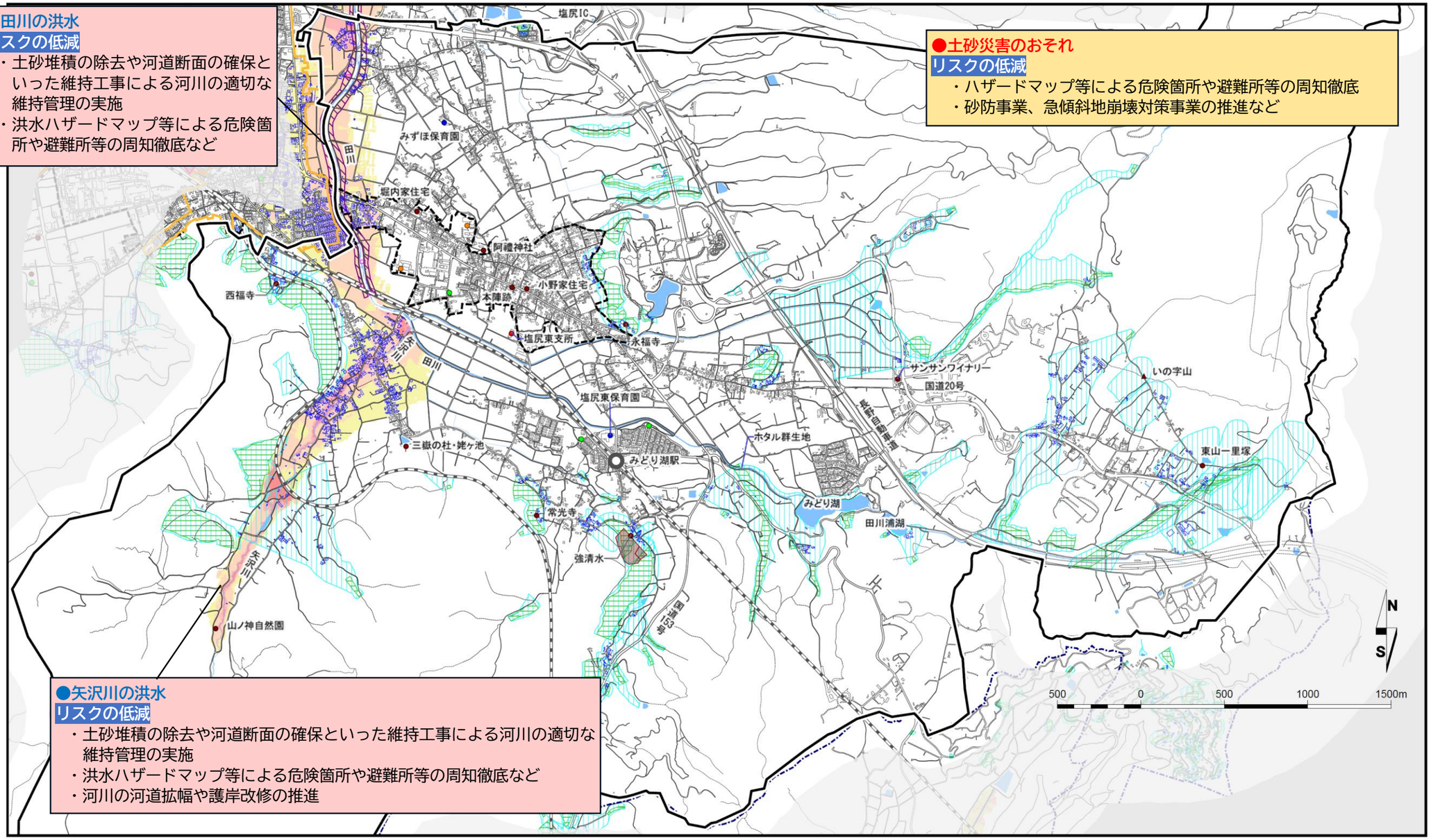


図 4-31　地区別の防災まちづくりの主な方針（塩尻東地区）

③　片丘地区

リスク低減の取組として、田川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。

また、土砂災害に対してはハザードマップ、大規模盛土造成地マップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底及び防災意識の向上を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

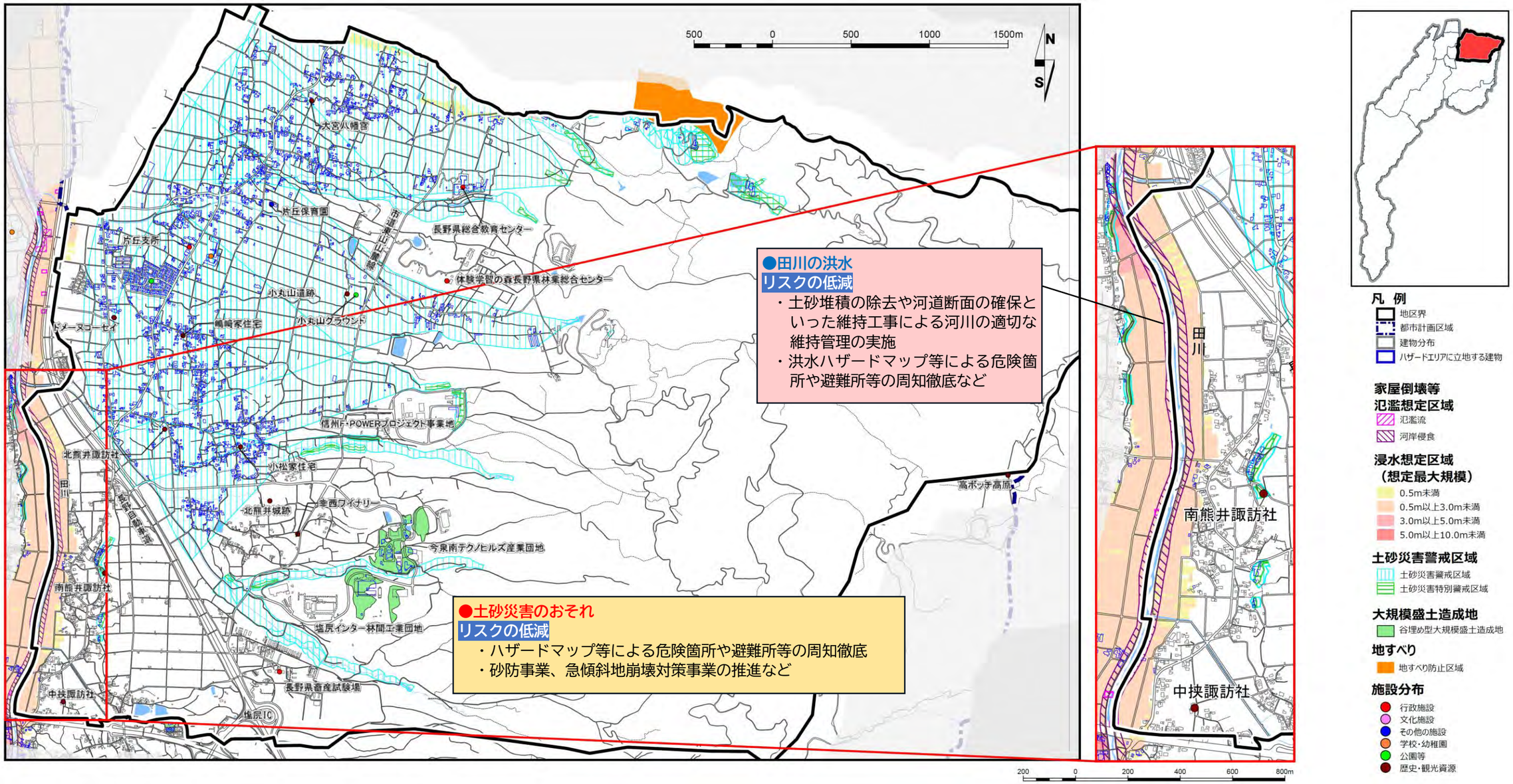


図 4-32　地区別の防災まちづくりの主な方針（片丘地区）

④　広丘地区

リスク低減の取組として、田川・奈良井川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。
また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

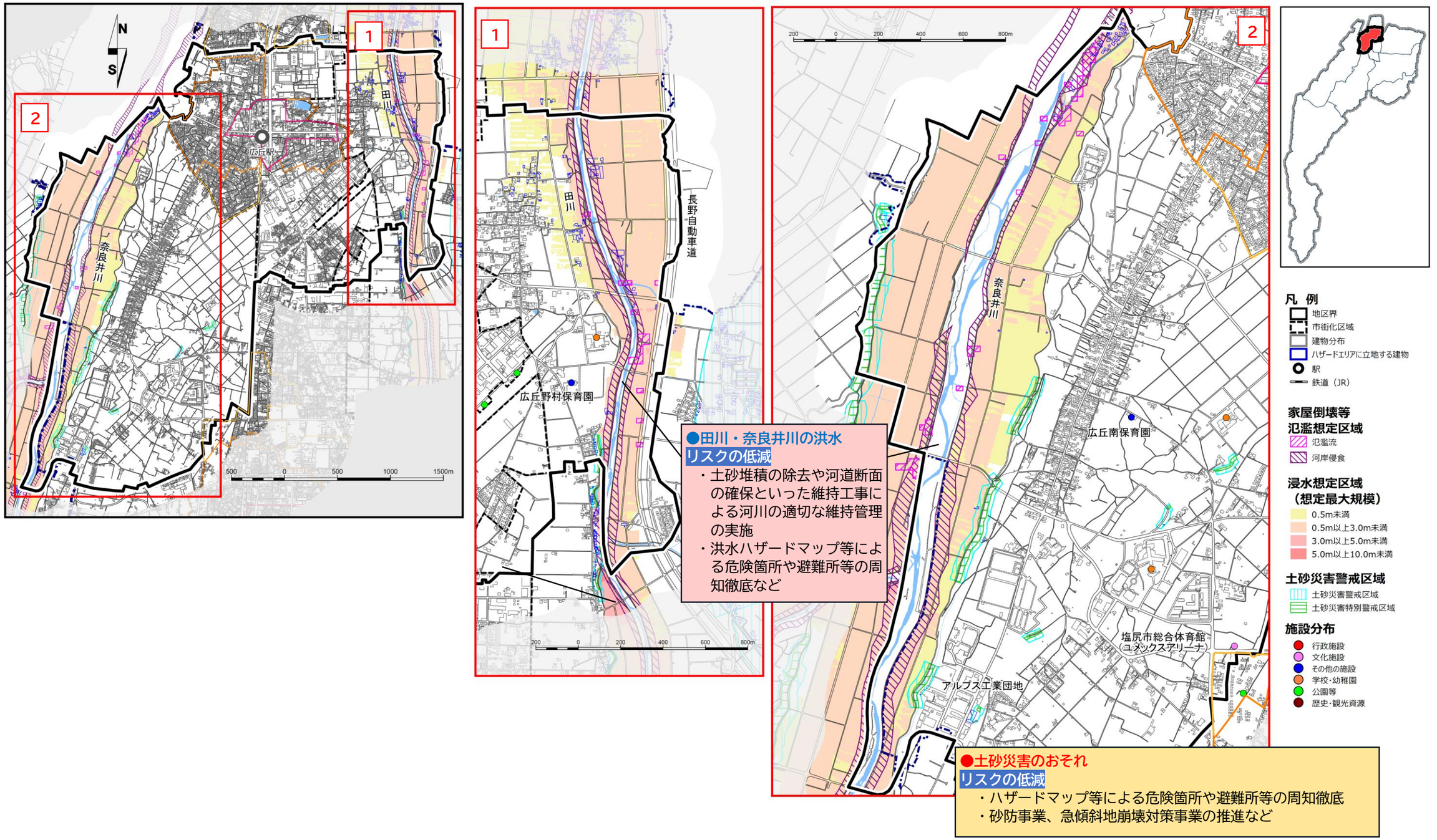


図 4-33　地区別の防災まちづくりの主な方針（広丘地区）

⑤　高出地区

リスク低減の取組として、田川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。

また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

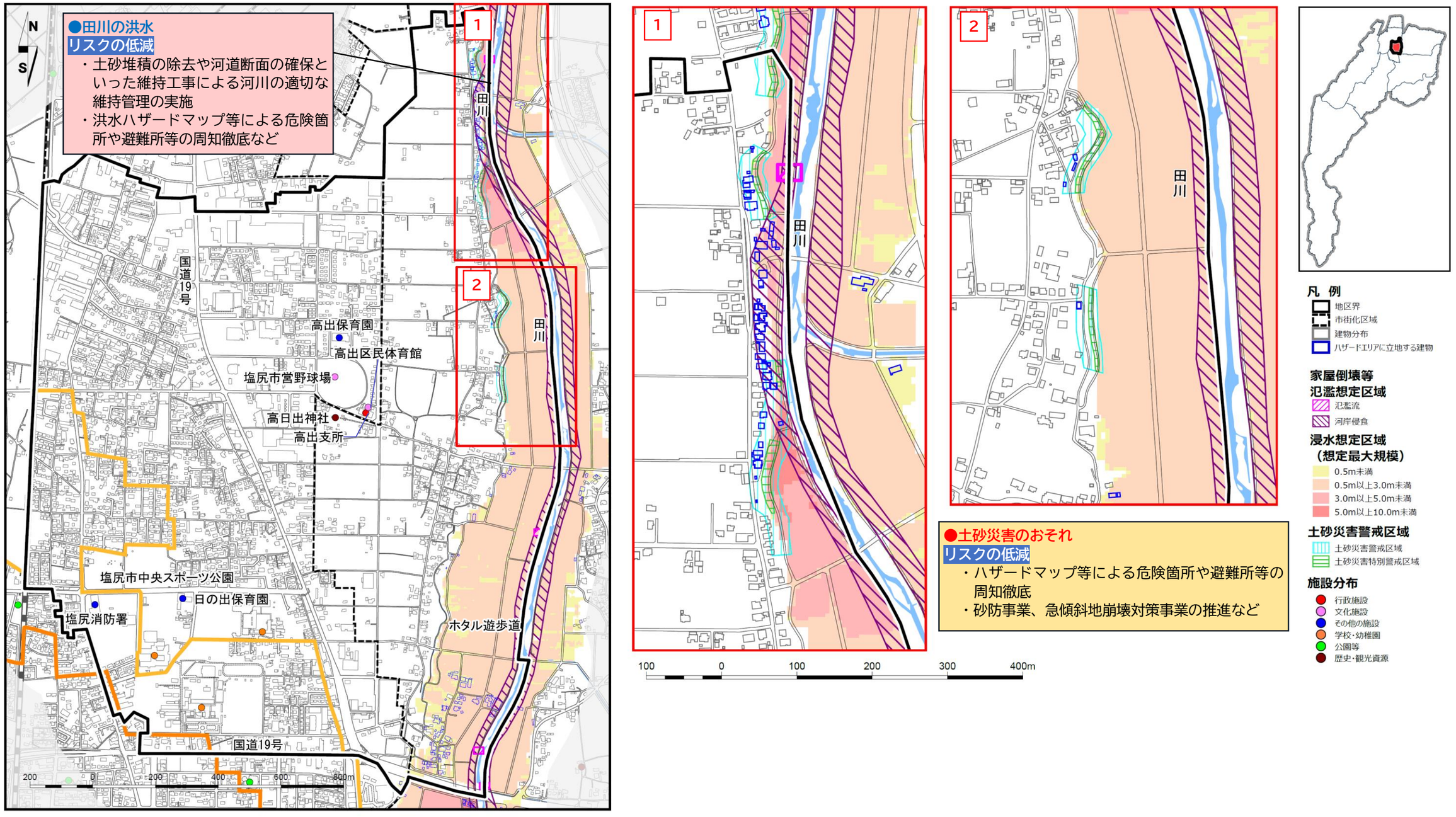


図 4-34　地区別の防災まちづくりの主な方針（高出地区）

⑥　吉田地区

リスク回避のため、奈良井川沿いの家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外します(図内①)。

リスク低減の取組として、田川・奈良井川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。

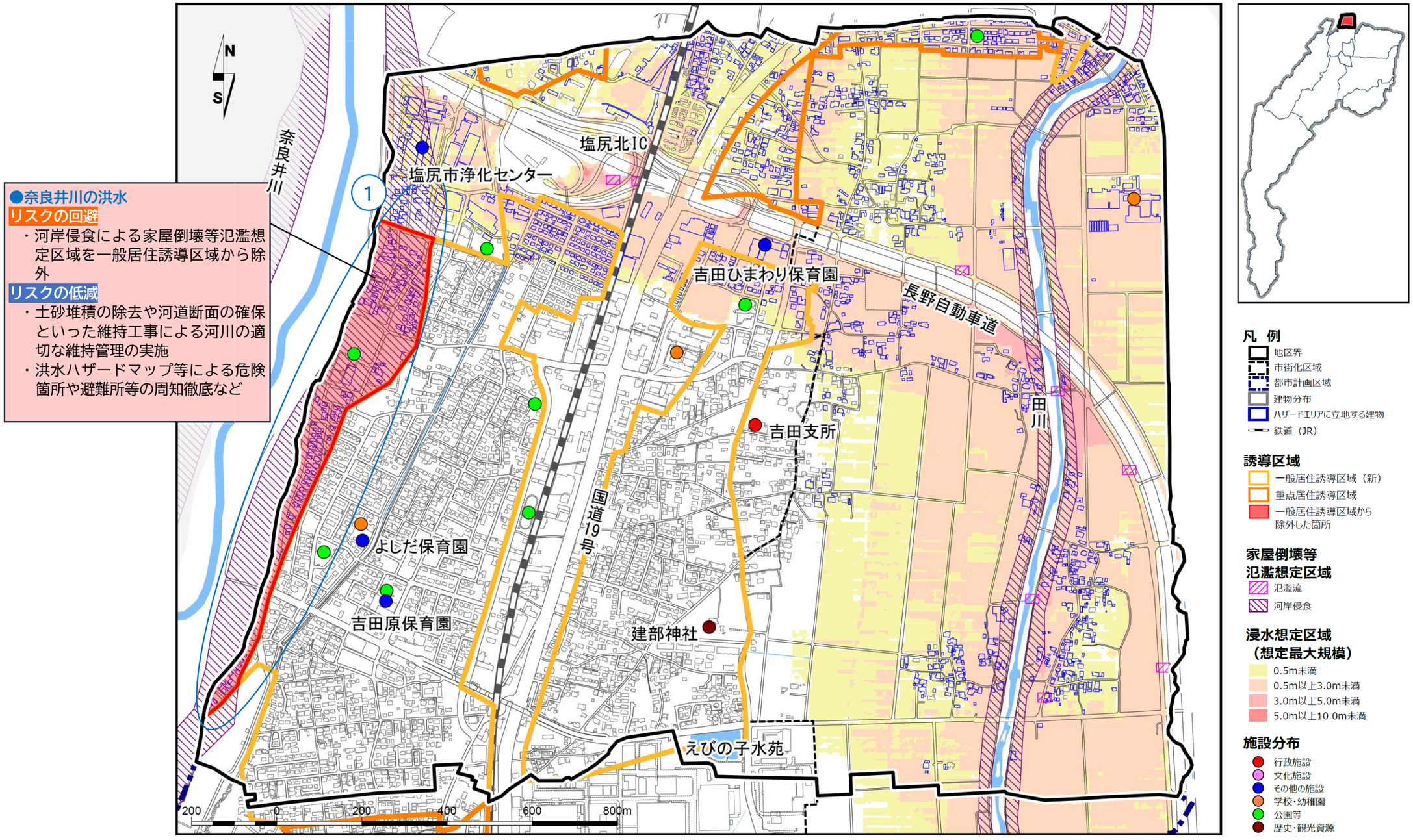


図 4-35　地区別の防災まちづくりの主な方針（吉田地区）

⑦　洗馬地区

リスク低減の取組として、小曽部川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。

また、奈良井川の洪水に対しては、先の取組に加えて、河川の河道拡幅や護岸改修の推進を図ります。土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

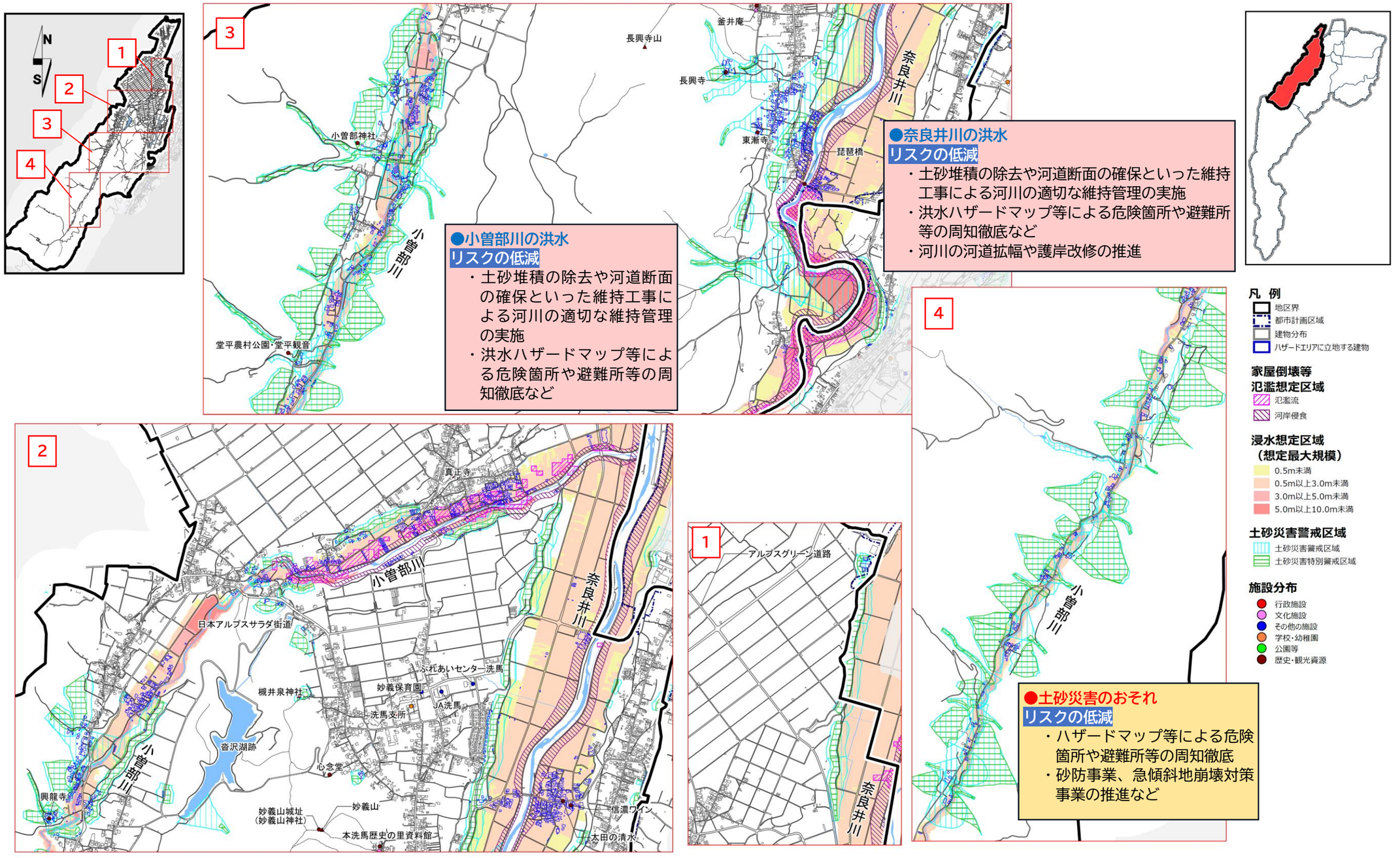
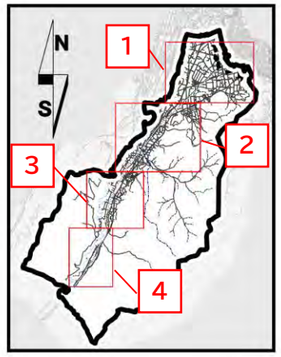
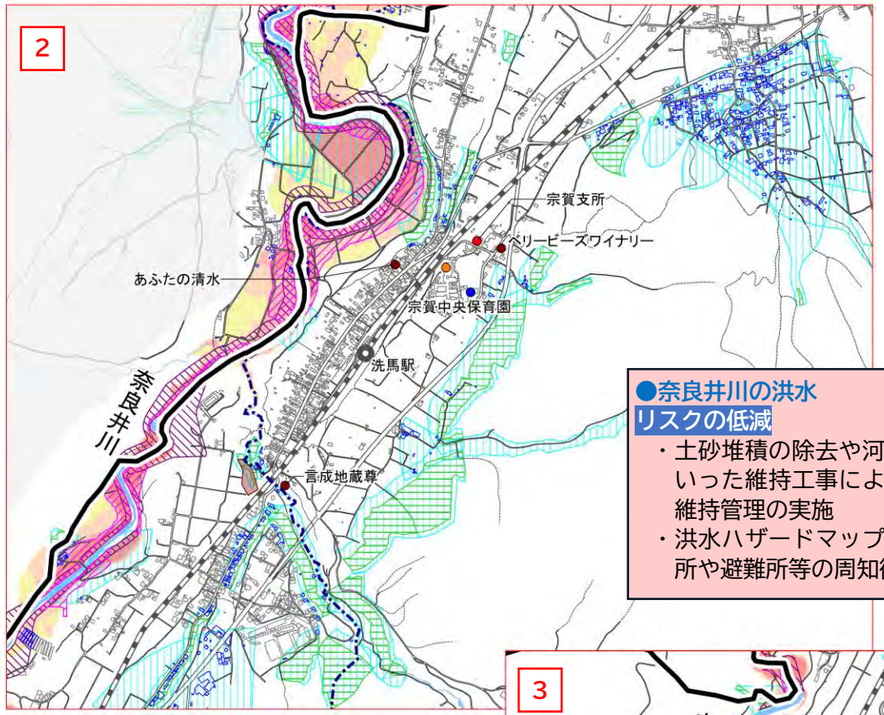


図 4-36　地区別の防災まちづくりの主な方針（洗馬地区）

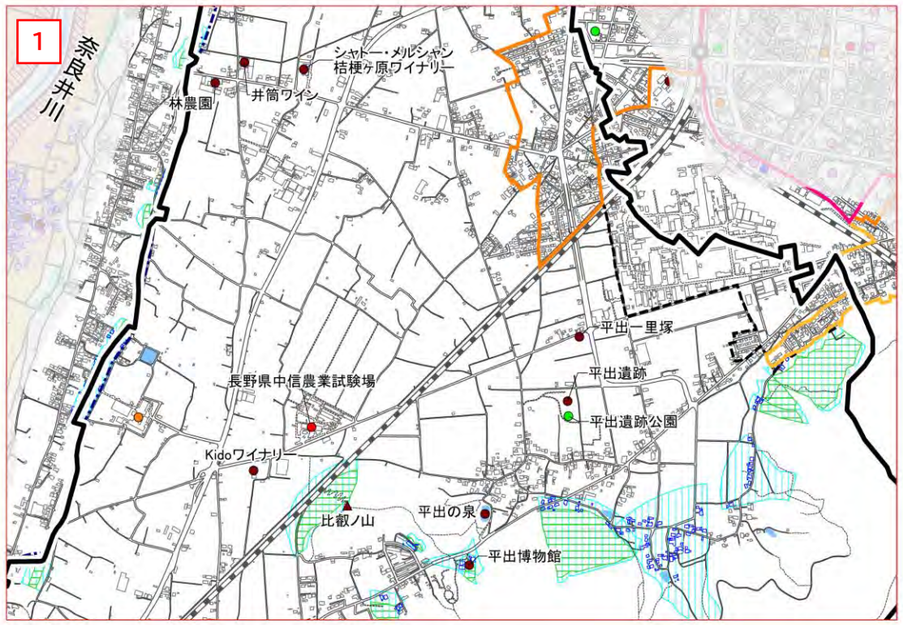
⑧　宗賀地区

リスク低減の取組として、奈良井川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、土砂堆積の除去や河道断面の確保など河川の適切な維持管理に努めます。
また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

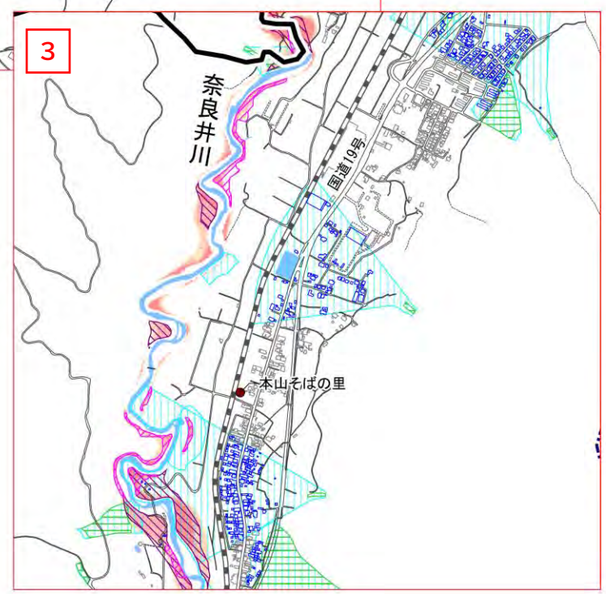


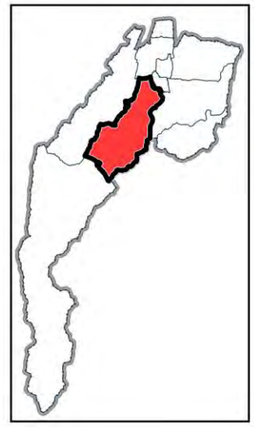


●奈良井川の洪水
リスクの低減
- 土砂堆積の除去や河道断面の確保といった維持工事による河川の適切な維持管理の実施
- 洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底など



●土砂災害のおそれ
リスクの低減
- ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底
- 砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進など





凡 例
- 地区界
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 建物分布
- ハザードエリアに立地する建物
- 駅
- 鉄道（JR）

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸侵食

浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満

土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

施設分布
- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

図 4-37　地区別の防災まちづくりの主な方針（宗賀地区）

⑨　北小野地区

リスクの低減の取組として、小野川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、河川の河道拡幅や護岸改修の推進を図ります。

また、土砂災害に対してはハザードマップ、大規模盛土造成地マップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

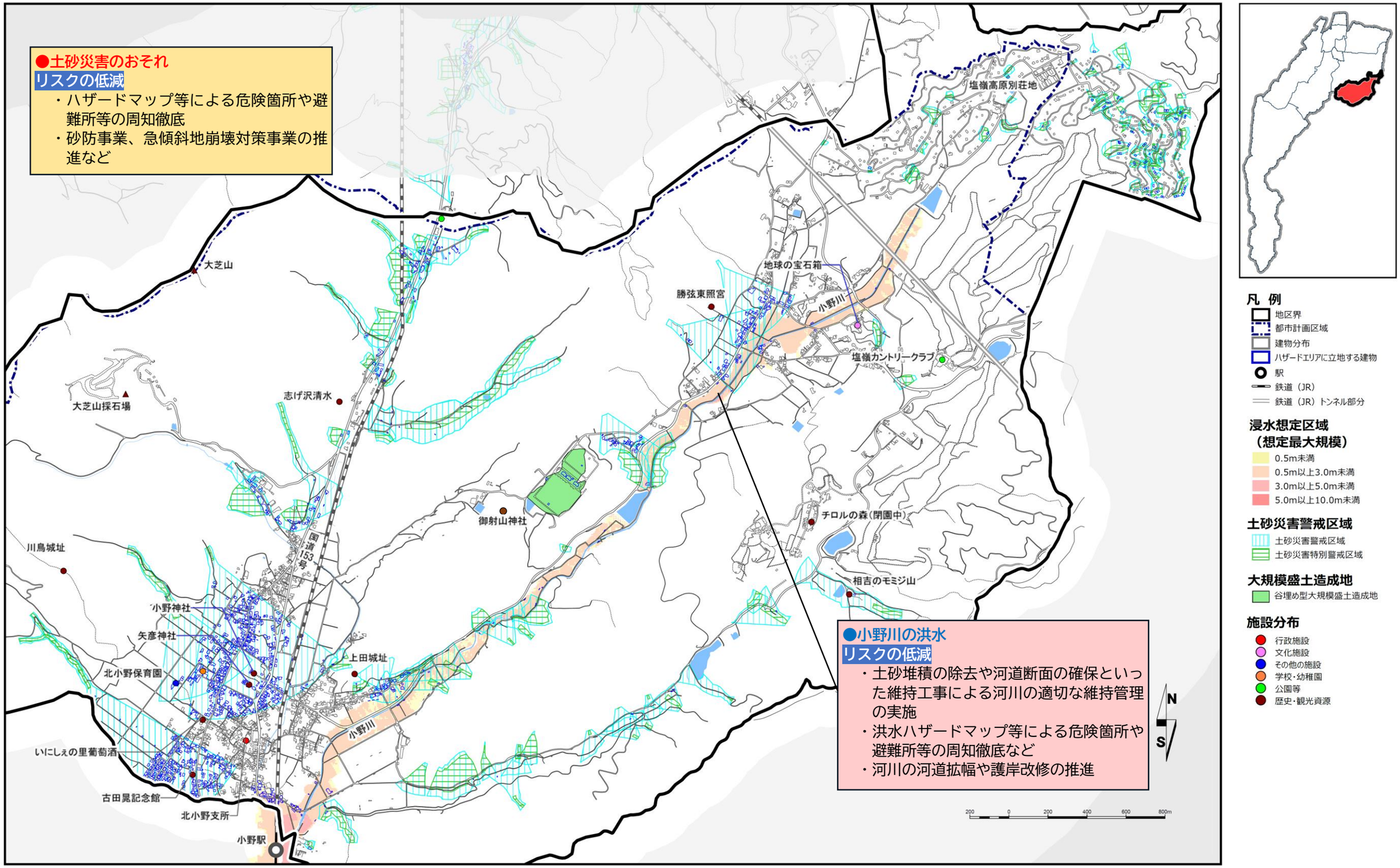
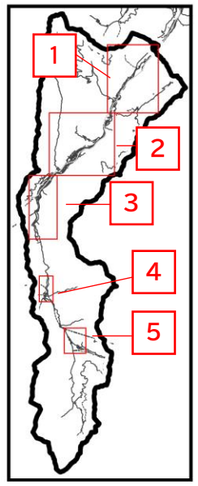


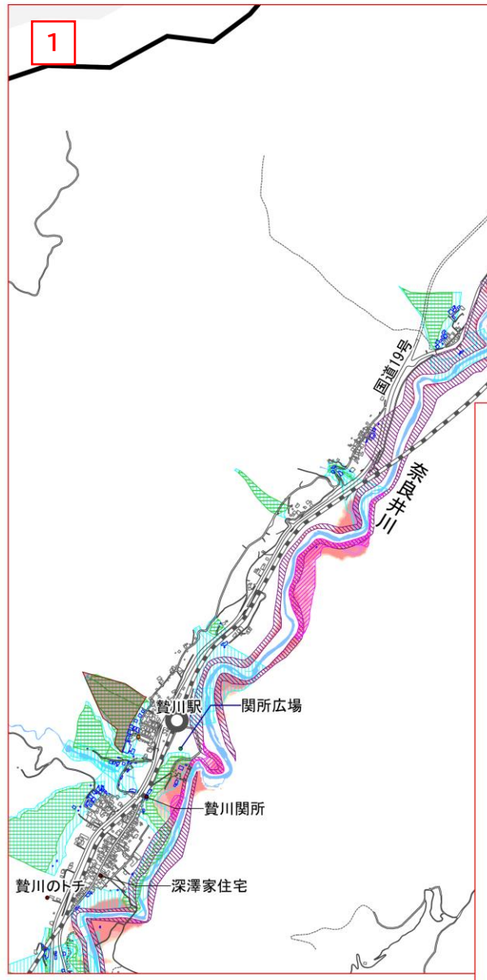
図 4-38　地区別の防災まちづくりの主な方針（北小野地区）

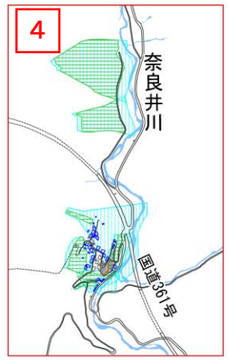
⑩　楢川地区

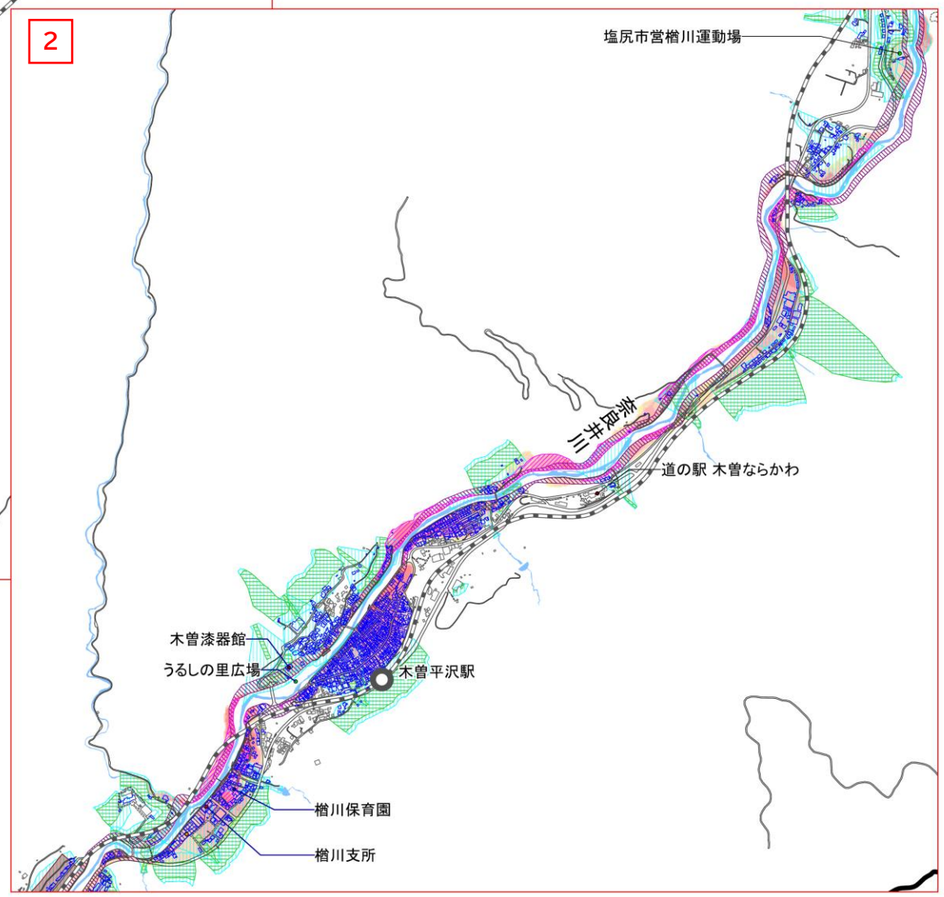
リスクの低減の取組として、奈良井川の洪水に対しては洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、河川の適切な維持管理の実施や雨水排水対策の実施の推進および河川の河道拡幅や護岸改修の推進を図ります。

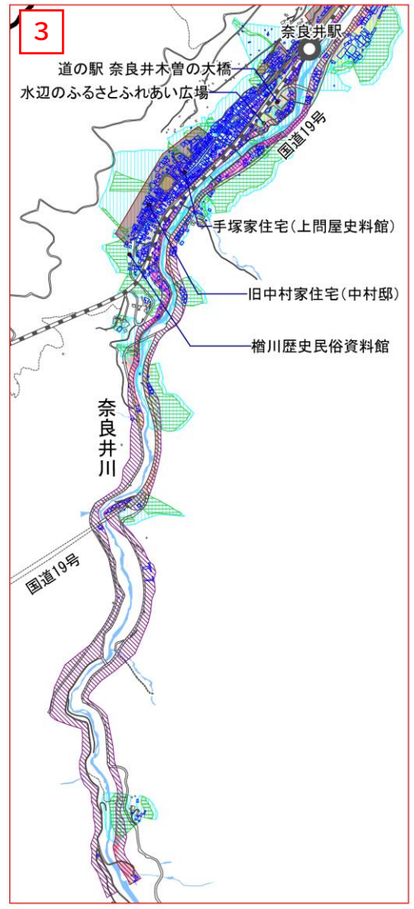
また、土砂災害に対してはハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底を図るとともに、砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進を図ります。

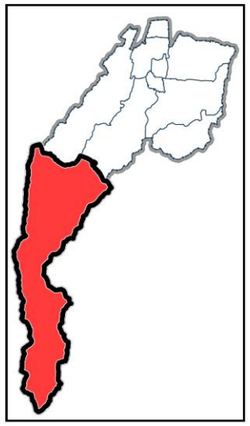












凡 例
- 地区界
- 建物分布
- ハザードエリアに立地する建物
- 駅
- 鉄道（JR）

家屋倒壊等氾濫想定区域
- 氾濫流
- 河岸侵食

浸水想定区域（想定最大規模）
- 0.5m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 5.0m以上10.0m未満

土砂災害警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

施設分布
- 行政施設
- 文化施設
- その他の施設
- 学校・幼稚園
- 公園等
- 歴史・観光資源

●奈良井川の洪水
リスクの低減
- 河川の適切な維持管理の実施や雨水排水対策の実施
- 洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底など
- 河川の河道拡幅や護岸改修の推進

土砂災害のおそれ
リスクの低減
- 砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進など
- ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底

図 4-39　地区別の防災まちづくりの主な方針（楢川地区）

4 取組とスケジュール

防災まちづくりの取組方針にもとづき、今後本市において推進する防災対策における取組内容とスケジュールを以下のとおり設定します。

取組方針		取組内容	実施主体	根拠	実施時期の目標			対象とする災害		対象地域	
					短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）	洪水	土砂	居住誘導区域内	その他地区
治水対策の推進	河川の河道拡幅や護岸改修の促進	河川の河道拡幅や護岸改修などの実施	国、県	塩尻市国土強靭化地域計画	→	→	→	○		○	○
	雨水排水対策の推進及び促進	公共施設における雨水貯留浸透施設の設置	県、市	長野県流域治水推進計画	→	→		○		○	○
		各戸貯留施設設置費補助制度の検討	市	〃	→	→		○		○	○
		道路側溝などの排水路整備が遅れている箇所の新設整備	市	塩尻市国土強靭化地域計画	→	→	→	○		○	○
		雨水幹線について、道路改良等に併せた計画的な実施	市	〃	→	→	→	○		○	○
		農業用ため池の耐震化	県、市	〃	→	→	→	○		○	○
	河川の適切な維持管理の推進	河川管理施設の計画的な施設改修	市	〃	→	→	→	○		○	○
		土砂堆積の除去や河道断面の確保といった維持工事による河川の適切な維持管理の実施	市	〃	→	→	→	○		○	○
土砂災害対策の推進	砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の実施	国や県との調整を図り土砂災害に対する砂防事業、急傾斜地崩壊対策事業の推進	国、県、市	〃	→	→	→		○	○	○
		土砂災害警戒区域内にある公共施設の移転や急傾斜地崩落防止施設等のハード整備の検討	市	〃	→	→	→		○		○
避難関連施設の整備	避難所等の整備の推進	避難所における良好な生活環境確保のため、被災者ニーズにあった環境整備の推進	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
		福祉避難所の確保（関係団体等に対する協定締結の働きかけを推進する）	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
ハザードに関する周知	ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底	土砂災害ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
		大規模盛土造成地マップの周知による防災意識の向上	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
		洪水ハザードマップ等による危険箇所や避難所等の周知徹底	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
	情報伝達体制の強化	情報伝達手段の多様化（市の同報系防災行政無線、ホームページ、緊急メール、SNS等を活用した災害情報の発信等）	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
防災教育・訓練の実施	防災人材の育成及び自主防災組織の強化	区及び自主防災組織による住民主導の避難体制の構築（防災マップづくりの支援等）	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
		自主防災組織の強化（初動体制強化に向けた啓発、資機材や訓練への補助、防災講座等の充実等）	市	〃	→	→	→	○	○	○	○
	防災教育の実施	小中学校における防災教育（「防災教育の手引き」の普及、避難訓練や引き渡し訓練の実施等）	市	〃	→	→	→	○	○	○	○

表 4-8　取組内容とスケジュール

第5章　目標値と評価方法

1　目標値と評価指標

（１）目標値設定の考え方

立地適正化計画において取り組む誘導等の施策は、誘導することそのものに意義があるわけではなく、誘導によってどのようなまちが実現されるか、さらに、実現されたまちではどのような効果が期待できるかが重要となります。

このため、計画の進捗状況を評価するための指標及び具体的な目標値については、次の３つの視点から設定することとします。

○目指す誘導の水準　　・・・居住、都市機能、産業、生活機能の誘導水準
○誘導により目指すまちづくりの目標　・・・誘導区域外も含めた市民全体の暮らしやすさ
○目標達成によってもたらされる効果　・・・暮らしやすさが都市にもたらす効果

また、目標とする指標については、計画策定後の定量的な分析・評価が可能であり、かつ、指標の算出が各種統計資料や関連計画等から入手可能であることを重視して設定します。

（２）評価指標及び目標値の設定

立地適正化計画に基づく取組によって達成を目指す目標値は、以下のとおり設定します。

表 5-1　本計画の評価指標と目標値

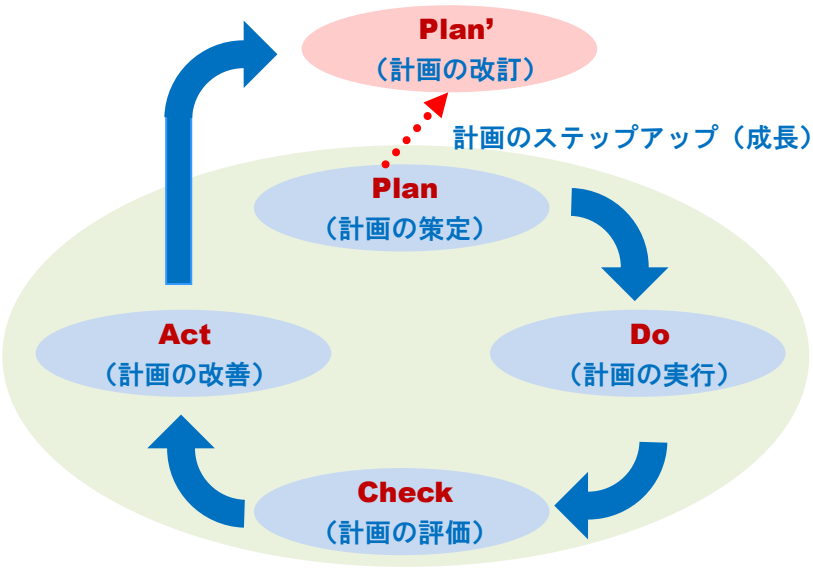
区分		評価指標	目標値
目指す誘導の水準	居住	居住誘導区域内人口密度 （可住地人口密度） ※可住地＝森林面積や湖沼面積などを引いた、居住可能な土地	重点居住誘導区域：71.0 人/ha(2043 年) （2020 年時点：71.8 人/ha） 一般居住誘導区域：75.0 人/ha(2043 年) （2020 年時点：73.5 人/ha）
	都市機能	医療施設・子育て支援施設・商業施設の徒歩圏カバー率	都市機能誘導区域内において徒歩圏カバー率 100%を維持（2043 年）
	産業	産業誘導区域内の産業系（商業・工業）土地利用割合	60%（2043 年） （2020 年　55.2%）
	生活機能	生活機能維持区域内の都市機能充足率	配置すべき全ての機能について施設立地又は代替サービスで充足
誘導により目指すまちづくりの目標	全市民	良好な住宅・住環境が整っていると感じる市民の割合	市民意識調査結果 64%（2033 年） （2023 年　52.1%）
		塩尻市は、災害時に備えて、避難にかかわる情報が地域や行政と共有されていると感じる市民の割合	市民意識調査果 62%（2033 年） （2023 年　50.1%）
	子育て世代	塩尻市は「子育てしやすいまち」であると思う市民の割合	市民意識調査結果 71%（2033 年） （2023 年　59.4%）
	シニア世代	公共交通利用者数	地域振興バス利用者数 15 万 1 千人/年（2033 年） (2023 年度利用者数 129,492 人)
		介護・福祉施設のサービスが受けやすいと思う市民の割合	市民意識調査結果 49%（2033 年） （2023 年　34.6%）
目標達成によってもたらされる効果	人口減少抑制	定住人口	62,976 人（2040 年） （総合計画目標値より）
	幸福度	「どの程度幸せか」(10 点満点）の主観的評価から算出される「市民幸福度」	2032 年までに幸福度 6.77 以上 （総合計画目標値より）

2 評価方法

（１）計画の実施と見直しの考え方

計画策定後は、各種施策の実施状況及び新たな施策の検討状況について定期的に評価するほか、これら施策によって達成される効果について分析・評価を行います。

評価の結果、今回の計画で位置づけた誘導区域、誘導施設、誘導施策の妥当性や有効性について再検討を行い、まちづくりの方針や目標値の見直しと併せて、より実行性・実効性のある計画へと見直しを行います。



Do　・・・施策の具体化・実行

○今回の計画で定めた各種誘導施策の実施
○今後の検討事項とした誘導施策の具体化
○立地適正化計画と連携した都市計画の見直し（用途地域等、都市施設）
○立地適正化計画と連携した関連施策の推進（産業、公共交通、医療、福祉、教育等）

Check　・・・進捗と効果の評価

○誘導施策の実施状況の評価
○検討事項とした施策の検討進捗状況の評価
○目標値の達成状況の評価

Act　・・・区域・施設・施策の改善

○誘導区域の見直し（区域の拡大又は縮小）
○誘導施設の見直し（充足状況や立地需要に応じた見直し）
○誘導施策の見直し（誘導効果を高めるための追加・変更）

Plan　・・・実行性・実効性のある計画へ改訂

○市が抱える課題の再検証
○目標やまちづくり方針の見直し（ターゲット、都市構造等）
○目標達成に向けたシナリオの再検討

図 5-1　PDCA サイクルによる計画の改善

（２）評価と見直しの方法

①　評価と見直しの時期

今回の計画改定後、概ね５年ごとに施策・事業の実施状況や目標値の達成状況を評価します。

このうち、中間年次（概ね 10 年後）の評価では、目標値の達成状況や計画策定後の社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを検討します。

②　評価の内容

施策・事業の実施状況、目標値の達成状況については、それぞれ以下のように評価を行います。

表 5-2　誘導施策の実施状況の評価方法

区分	誘導施策	実施状況評価	実施までの検討状況評価
既存	塩尻駅北土地区画整理事業への支援	事業進捗率	―
	野村桔梗ヶ原土地区画整理事業への支援	事業進捗率	
	新工業団地の整備	整備団地件数	
	工業団地アクセス道路の整備及び適正管理	実施路線数	
	診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化	維持施設数	
	個別施設計画の策定	計画策定数	
	排水路の計画的整備	整備延長	
	ウイングロード・大門駐車場の設備改修と周辺の環境整備	施設維持数	
	企業立地に向けた助成	助成実施件数	
	まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）	制度運用件数	
	移住・定住及び婚活の支援	人口・世帯数	
	指定既存集落維持に向けた土地利用の取組み	地区計画決定地区数	
	地域活性化プラットフォーム事業による既存集落の維持	助成実施件数	
改善	公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化	実施公園件数	事業内容見直しに関する具体的な検討の進捗状況
	空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助	制度運用件数	
	新規出店希望者等への支援	支援実績	
	私立幼稚園、保育所への助成	助成実施件数	
	利用者ニーズに応じた交通モードの検討及び公共交通計画の維持	利用状況	
	住環境整備をする民間事業者に対しての支援（まちなか居住の推進）	制度運用件数	
	誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者）	制度運用件数	
	空き家の適正管理と空き家バンクの運営	空き家件数	
	空き家の利活用等に関する補助	空き家件数	
新規	官民連携によるまちの魅力向上と賑わい創出への支援	支援件数	新たな事業化に向けた具体的な検討の進捗状況
	公共施設再編計画の策定	策定の有無	
	公有地等を活用した施設整備（売却・定期借地）	整備施設件数	
	地元金融機関による金利優遇ローンの実施	制度運用状況	
	低未利用地の有効活用	低未利用地割合	
	誘導施設に対する容積率の緩和	必要件数と適用状況	
	空き家除却後の固定資産税等の減免補助	制度運用件数	

表 5-3　目標値の達成状況の評価方法

区分	評価指標	評価方法
目指す誘導の水準	居住誘導区域内人口密度	評価時点の人口密度を算出
	誘導施設の徒歩圏カバー率	評価時点のカバー率を算出
	産業誘導区域内の産業系（商業・工業）土地利用割合	評価時点の土地利用現況から算出
	生活機能維持区域内の都市機能充足率	各区域の不足施設を確認
誘導により目指すまちづくりの目標	良好な住宅・住環境が整っていると感じる市民の割合	市民意識調査結果から算出
	災害時に備えて、避難にかかわる情報が地域や行政と共有されていると感じる市民の割合	市民意識調査結果から算出
	「子育てしやすいまち」であると思う市民の割合	市民意識調査結果から算出
	公共交通利用者数	地域振興バス利用者数を確認
	介護・福祉施設のサービスが受けやすいと思う市民の割合	市民意識調査結果から算出
目標達成によってもたらされる効果	定住人口	国調人口との差分を算出
	市民の「幸福度」	幸福度を算出（総合計画の目標達成状況から反映）

③　計画見直しの内容

立地適正化計画で定めた内容のうち、誘導施策については随時具体化もしくは見直しを行い、誘導区域・誘導施設・目標値については、概ね 10 年後の中間年次に行う評価を踏まえて必要に応じて見直しを検討するものとします。

なお、中間年次に目標値を下回っている場合には、誘導施策の見直しに加えて誘導区域の縮小についても検討を行います。逆に、目標値を上回って順調に進捗している場合には、より高い目標値を設定するほか、誘導区域の範囲や誘導施設の種類を追加するなど、目標値の上方修正も含めた見直しを検討します。

④　評価と見直しの体制

５年に１度の評価は、庁内関係課と連携し、事務局（都市計画課）を中心に実施します。また、中間年次における評価及び計画見直しは、庁内検討チーム会議、検討委員会を設置して実施することとします。

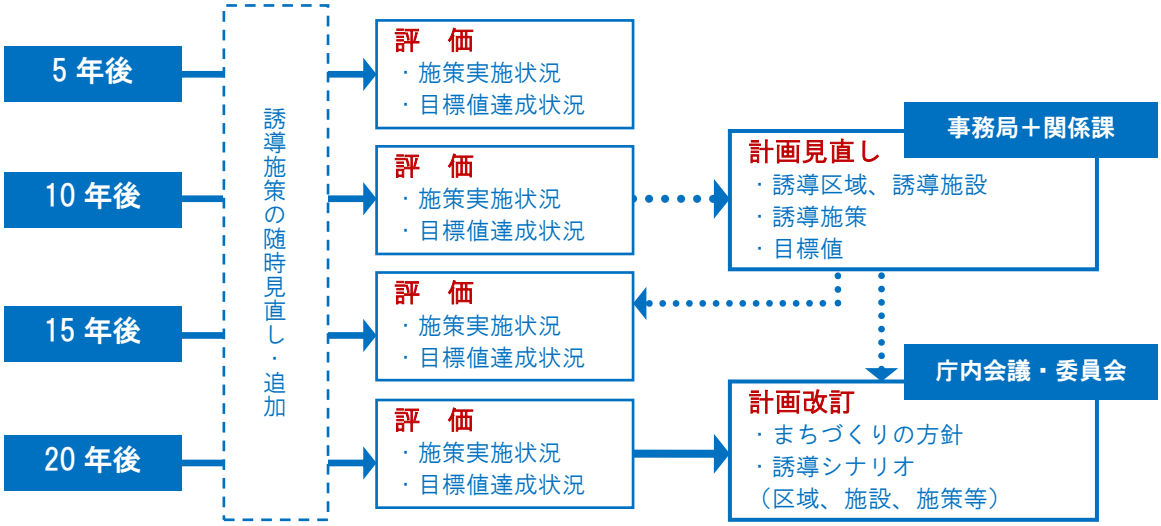


図 5-2　評価と見直しの方法

附 属 資 料

1 塩尻市立地適正化計画策定の主な経緯

（1）塩尻市都市計画マスタープラン等策定委員会

第１回　令和４年 10 月６日
第２回　令和５年３月 15 日
第３回　令和５年７月 20 日
第４回　令和５年９月 27 日
第５回　令和６年１月 17 日
第６回　令和６年３月 21 日
第７回　令和６年７月 30 日

【策定委員会名簿】

氏　名	団体名等	備　考
藤森　茂樹	株式会社しおじり街元気カンパニー	委員長
岩井　一博	信州大学工学部建築学科	副委員長
丸山　純	塩尻市区長会	令和４年度
荒崎　幸一	塩尻市区長会	令和５年度
伊藤　秀文	塩尻市区長会	令和６年度
小林　恵	塩尻市農業委員会	
荻上　弘美	塩尻市友愛クラブ連合会	令和４・５年度
清水　倫成	塩尻市友愛クラブ連合会	令和６年度
小松　稔	塩尻商工会議所	
清水　宏	塩尻景観ネットワーク	
赤澤　日出三	松本ハイランド農業協同組合塩尻支所	
川島　宏一郎	公益社団法人　長野県建築士部会松筑支部	
小野　完	公益社団法人　長野県宅地建物取引業協会中信支部	
ゴレイコ	クリエイティブディレクター/ソトイク・プロジェクト	
湯浅　亜木	公募	
吉江　大紀	公募	
安藤　紀彦	長野県松本建設事務所計画調査課	令和４年度
村石　徹	長野県松本建設事務所計画調査課	令和５・６年度

（2）庁内検討チーム会議

第１回　令和４年９月 21 日
第２回　令和５年１月 18 日
第３回　令和５年５月 16 日
第４回　令和５年６月 14 日
第５回　令和５年９月　５日
第６回　令和５年 12 月７日

（３）都市計画審議会

第 155 回（1 回目報告）　令和５年８月 29 日
第 156 回（2 回目報告）　令和５年 12 月 20 日
第 157 回（3 回目報告）　令和６年３月 14 日
第 158 回（4 回目報告）　令和６年５月 14 日
第 159 回（審議・議決）　令和６年８月２日

（４）地区別説明会

令和６年１月 27 日　大門田川町・大門四番町
令和６年２月 10 日　大門二番町
令和６年３月 19 日　吉田四区・吉田五区

（５）パブリックコメント

実施期間　令和６年３月 28 日から令和６年４月 30 日まで
実施案件　都市計画マスタープラン（案）・立地適正化計画（案）（本編・概要版）
公開場所　塩尻市ホームページ、塩尻市役所 2 階都市計画課、各支所（10 箇所）で公開
意見方法　意見書の提出による（メール、FAX、郵送で受付）
意見書数　０件

2 用語解説

▽ ア行

＜空き家バンク＞

市内の空き家の情報をホームページ上に登録・公開し、空き家を借りたい方、買いたい方に紹介する事業。

＜インフラ＞

インフラストラクチャーの略語。経済活動の基盤となるような施設、制度などのことであり、具体的には道路、公園、河川、上下水道、電力・通信施設などが含まれる。

＜雨水貯留浸透施設＞

雨水を一時的に貯留または地下浸透する施設。

＜AI（エーアイ）＞

Artificial Intelligence の略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

＜AI 活用型オンデマンドバス＞

予約型のバスサービスで、既定の経路や時刻表がなく、利用者の要望に応じて最適なルートを自動生成して運行される交通システム。

▽ カ行

＜家屋倒壊等氾濫想定区域＞

家屋の倒壊・流出をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。

＜可住地＞

居住可能な条件を備えた土地。本計画では、都市計画基礎調査による区分に基づき、水面、その他の自然地、商業用地、工業用地、公共・公益用地、道路用地、交通施設用地及びその他の公的施設用地の非可住地を差し引いた部分を可住地として設定している。

＜既成市街地＞

都市において、道路が整備され建物が連たんするなど、既に市街地が形成されている地域。

＜既存ストック＞

市街地において今まで整備されてきた道路、公園、下水道などの都市基盤施設や、住宅、商業施設、業務施設、工業施設などのこと。

＜急傾斜地崩壊危険区域＞

崩落する恐れがある急傾斜地で、居住者の生命に危険をおよぼす恐れがある区域で、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、都道府県知事が定めた、一定の行為を制限する必要がある土地の区域。

＜区域区分＞

計画的に市街化を図るべき区域（市街化区域）と市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に区分すること。

＜交通結節点＞

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やそのほか交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗換えが行われる駅前広場のように、交通導線が集中的に結節する箇所。

＜交流人口＞

その地域に訪れる（交流する）人口。

＜国勢調査＞

総務省が行う全国一斉の国勢に関する調査のことで、全国都道府県及び市区町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通など各種行政上の基礎資料を得ることを主たる目的として国内のすべての居住者について行われる調査。

＜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。人口の動向や推計に関する研究のほか、人口・経済・社会保障の相互関連等について調査研究を行っている。

＜コンパクトな市街地＞

現在ある市街地の土地を有効に活用しながら、人口規模にあった都市施設を効率よく整備・集積した市街地。

＜コンパクトシティ・プラス・ネットワーク＞

国土のグランドデザイン 2050 で提唱された概念。我が国が人口減少、高齢化、厳しい財政状況、エネルギー・環境等、様々な制約に直面する中で、安全・安心を確保し、社会経済の活力を維持・増進していくために、限られたインプットから、できるだけ多くのアウトプットを生み出すことを目指して、地域構造を「コンパクト」で、かつ「ネットワーク」で結ばれた状態にするという考え方。

▽　サ行

＜災害リスク＞

災害によって人や動産、不動産などの資産が損失を被るリスクのこと。災害の発生確率や影響度の変化によって、災害による損害のリスクは変化する。

＜市街化区域＞

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

＜市街化調整区域＞

都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。

＜市街地再開発事業＞

市街地開発事業の１つで、低層で老朽化した建物が密集し、公共施設が不足していることなどにより、生活環境が悪化し、活力が失われた市街地において、敷地の共同利用、高度利用により、建築物の不燃化・共同化を行うとともに、道路、駅前広場等のオープンスペースを確保し、快適で安全な街につくりかえる事業。

＜浸水想定区域＞

河川の流域で、おおむね 100 年に 1 回程度の大雨が降った場合（計画規模）、又はおおむね 1,000 年に 1 回程度の大雨が降った場合（想定最大規模）に、河川の氾濫により住宅などが水につかることが想定される区域。

＜生活利便施設＞

住宅の周辺にある人びとの生活に必要な諸々の施設。

▽　タ行

＜地域コミュニティ＞

地域住民が生活している場所のことで、消費、生産、労働、教育、医療、遊び、スポーツ、祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

＜地域振興バス＞

住民の足の確保と地域振興を目的に、市が運行しているバス。本市では定時定路線型の「すてっぷくん」とデマンド型の「のるーと塩尻」が運行している。

＜地区計画＞

都市計画法に基づき、建築物の形態、公共施設等の配置など、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定める計画。

＜地すべり防止区域＞

地すべり等防止法に基づき、国土交通大臣等が地すべり災害から国土の保全と民生の安定を図るため、地すべりを起こしている土地または地すべりを起こす恐れがきわめて大きい土地において、公共の利害に密接な関連がある土地について指定する区域。

＜中心市街地活性化基本計画＞

中心市街地の活性化に関する法律に基づき、市町村が中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画。

＜定住人口＞

その地域に居住している人口。

＜低未利用地＞

建築物などが建てられるなど、その土地にふさわしい利用がなされるべきと考えられる土地において、そのような利用がなされていない土地。

＜都市基盤＞

道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。

＜都市計画区域＞

自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量等の現状と将来の見通しを勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。

＜都市計画道路＞

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法に基づいて建設計画が決定された道路。

＜都市公園＞

国や地方公共団体が、都市公園法に基づき、都市計画区域内に設置する公園または緑地。

＜都市のスポンジ化＞

都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態。

＜土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域＞

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき指定された土砂災害の恐れがある区域。警戒区域は警戒避難体制を特に整備すべき土地が指定され、特別警戒区域は一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地が指定される。

＜土地区画整理事業＞

市街地開発事業の１つで、都市基盤が未整備な市街地を、健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業。

▽　ハ行

＜ハザードエリア＞

自然災害による被害のおそれがある区域の総称。開発行為等の制限が課せられる災害レッドゾーンに加えて、浸水ハザードエリア等の行為の制限がない区域を含む。

▽ヤ行

＜誘導区域＞

立地適正化計画の中で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域のこと。

＜誘導施設＞

立地適正化計画の中で定める、都市機能誘導区域への立地を誘導する「都市機能増進施設」のことであり、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または利便のために必要な施設を定めることとされている。

＜用途地域＞

都市計画法に基づき、目指すべき市街地像に応じて用途別に 13 種類に分類される地域。

▽ラ行

＜ライフスタイル＞

生活の様式・営み方のこと。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。