

立地適正化計画 概要版

2024年9月

1 はじめに

●立地適正化計画策定の目的

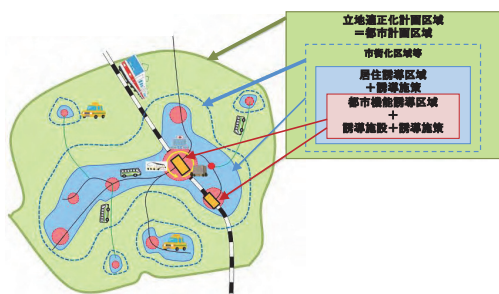
本市では、次の3つの目的を実現するために「塩尻市立地適正化計画」を策定します。

- 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

●立地適正化計画とは・・・

人口減少・高齢化が急激に進む中、高齢者や子育て世代が安心して暮らせる生活環境を実現すると同時に、持続可能な都市経営を可能とするために、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造へと再編を進めていく計画です。民間による開発や建築を計画的に誘導するため、立地適正化計画では次の内容を定めます。

居住誘導区域		今後積極的に居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域		居住に必要な都市機能の立地を誘導すべき区域
誘導施設		都市機能誘導区域への立地を誘導する施設
誘導施策		居住や都市機能の立地を誘導するための施策

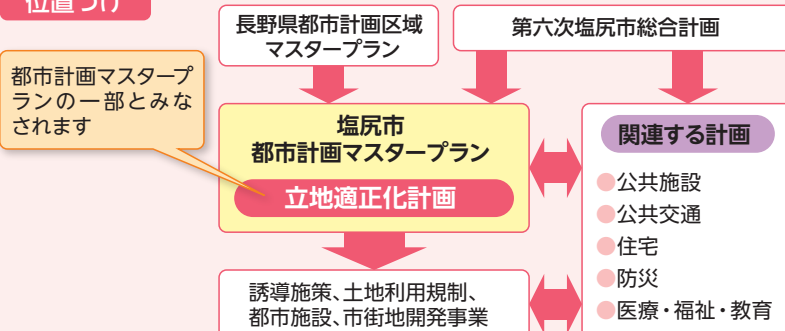


●計画の概要

目標年次 2043年

対象区域 都市計画区域全域 考え方や施策等は市内全域を対象として検討

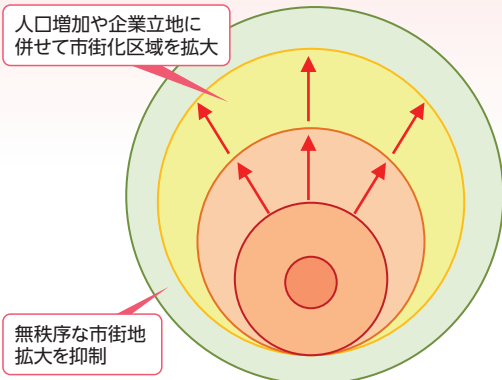
位置づけ



1 はじめに

●コンパクトなまちを目指す必要性

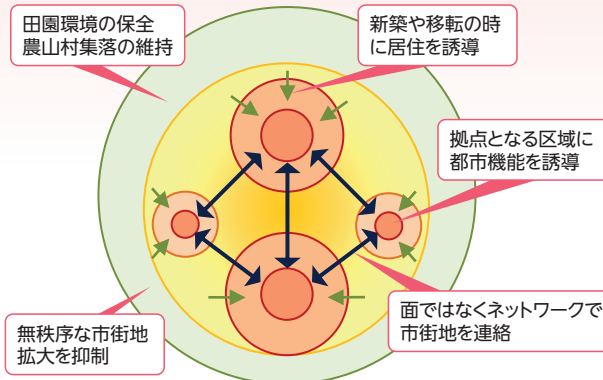
これまでの都市形成



●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

これからの都市再編



●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

2 塩尻市の現況と課題

●塩尻市の強みと弱み

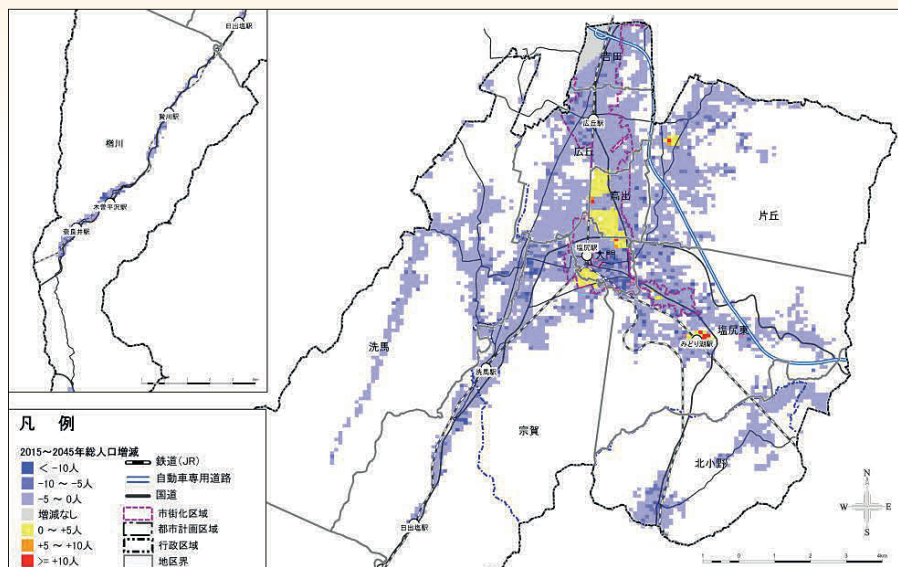
主な強み

- コンパクトに形成されてきた市街地
- 土地区画整理事業によって整備された良好な住宅地
- 高い生産年齢人口割合と市街化区域内での人口増加
- 多くの工業団地、優良企業の集積
- 近隣都市に連絡する鉄道と市内全域をカバーするバス
- 豊かな自然と歴史資源を有する農山村地域

主な弱み

- 農山村地域における急激な人口減少・高齢化
- 既成市街地内における空き地・空き家の増加
- 中心市街地における空き店舗の増加
- 市街化区域での住工混在の進展
- 幹線道路における交通混雑と市街地内の狭い道路
- 農山村地域のコミュニティ衰退

【2015年から2045年総人口の増減数】



●都市構造から見た塩尻市の課題

都市構造上の課題

市街地の拠点エリアの利便性や求心性の向上

基盤整備済エリアの有効活用

計画的な産業配置の誘導

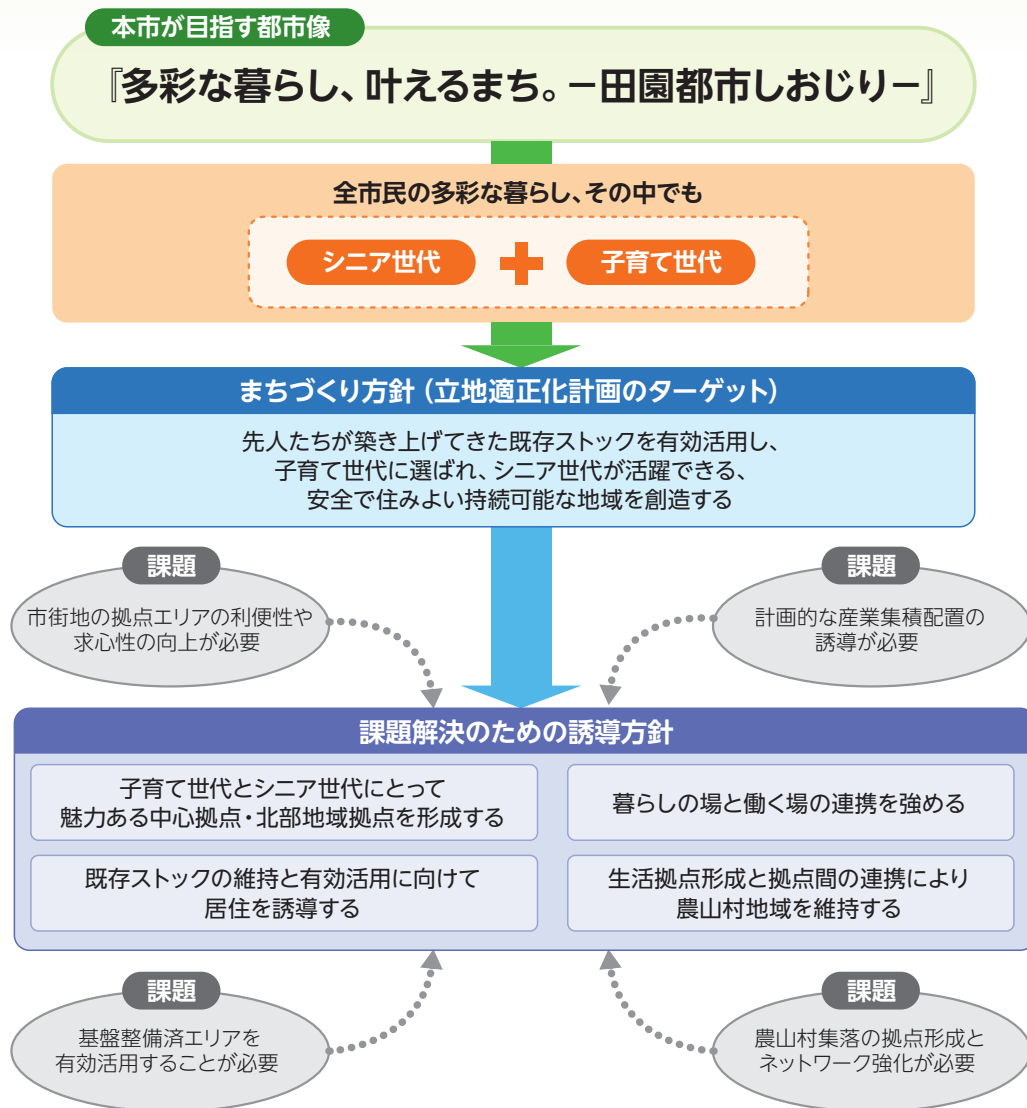
農山村集落の拠点形成とネットワーク強化

これらの課題に対応するために居住や都市機能等の誘導を行い、本市が目指す都市像を実現します。

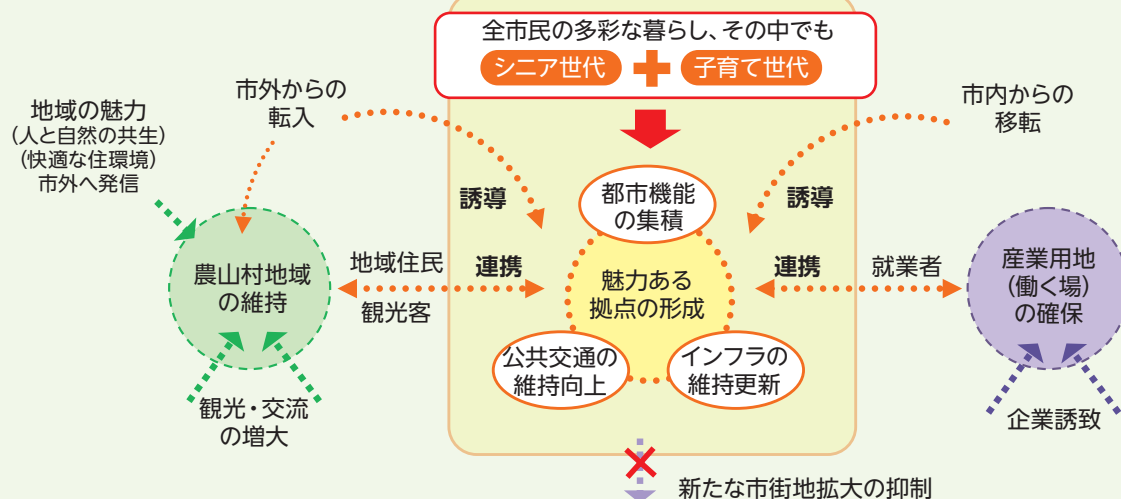
3 立地適正化の基本的な方針

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－』と掲げており、子育て・教育等を柱とする「未来共有」、経済・産業等を柱とする「共創循環」、医療・防災等を中心とする「安心共生」の3つの戦略に沿って、まちづくりの方針を設定しています。

【まちづくりの方針と誘導方針】



● 居住及び都市機能等の誘導イメージ



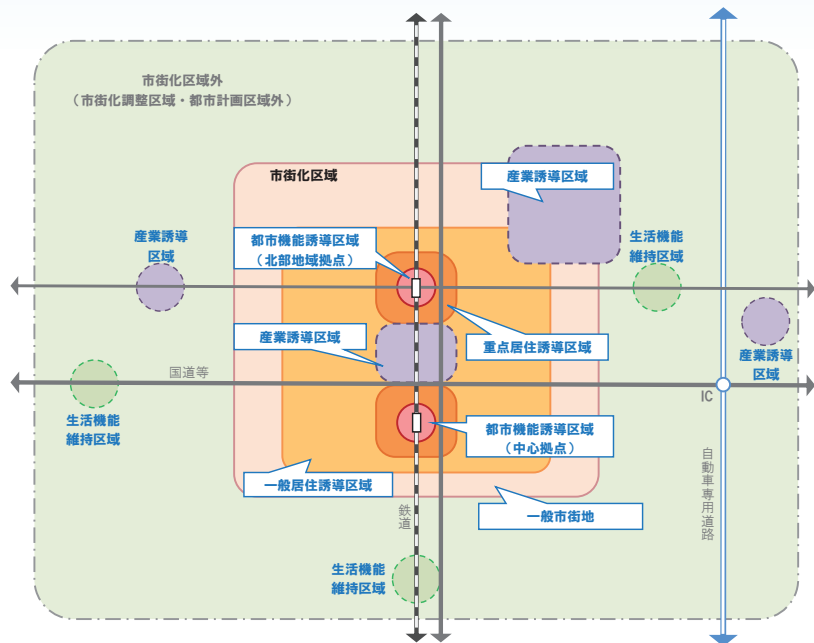
●本市で設定する誘導区域について

本市では、都市再生特別措置法に基づく「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めるほか、市独自の区域として「生活機能維持区域」と「産業誘導区域」を定めます。

【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	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・集約を図る区域
	居住誘導区域	重点居住誘導区域 ・積極的なまちなか居住支援策によって、居住人口の維持・増加を目指す区域
		一般居住誘導区域 ・緩やかな居住誘導を進めることで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
市街化区域外	産業誘導区域（市街地内） ・市街化区域内で工場等の維持又は立地促進を図る区域	
	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	

【誘導区域等のイメージ】



●都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、以下の手順により区域を設定します。

STEP 0

居住に適さない区域の除外

- ・工業系土地利用を優先すべき地域
- ・災害危険性の高い区域

都市機能誘導区域の設定

STEP 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
- ・現在の用途地域指定内容

STEP 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
- ・都市機能の集積状況

STEP 3

都市機能誘導区域の設定

- ・地形地物等の境界
- ・用途地域等の境界

居住誘導区域の設定

STEP 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
- ・生活利便性（都市機能集積）

STEP 2

その他の居住を誘導すべき範囲の抽出

- ・基盤整備状況
- ・人口集積状況

STEP 3

居住誘導区域の設定

- ・地形地物等の境界
- ・用途地域等の境界

●産業誘導区域の設定の考え方

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。

- 市街化区域内の「工業専用地域」
- 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」
- 市街化区域外の「工業拠点（大規模工業団地）」
- 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
- 市街化区域内の国道19号の沿道30mの範囲

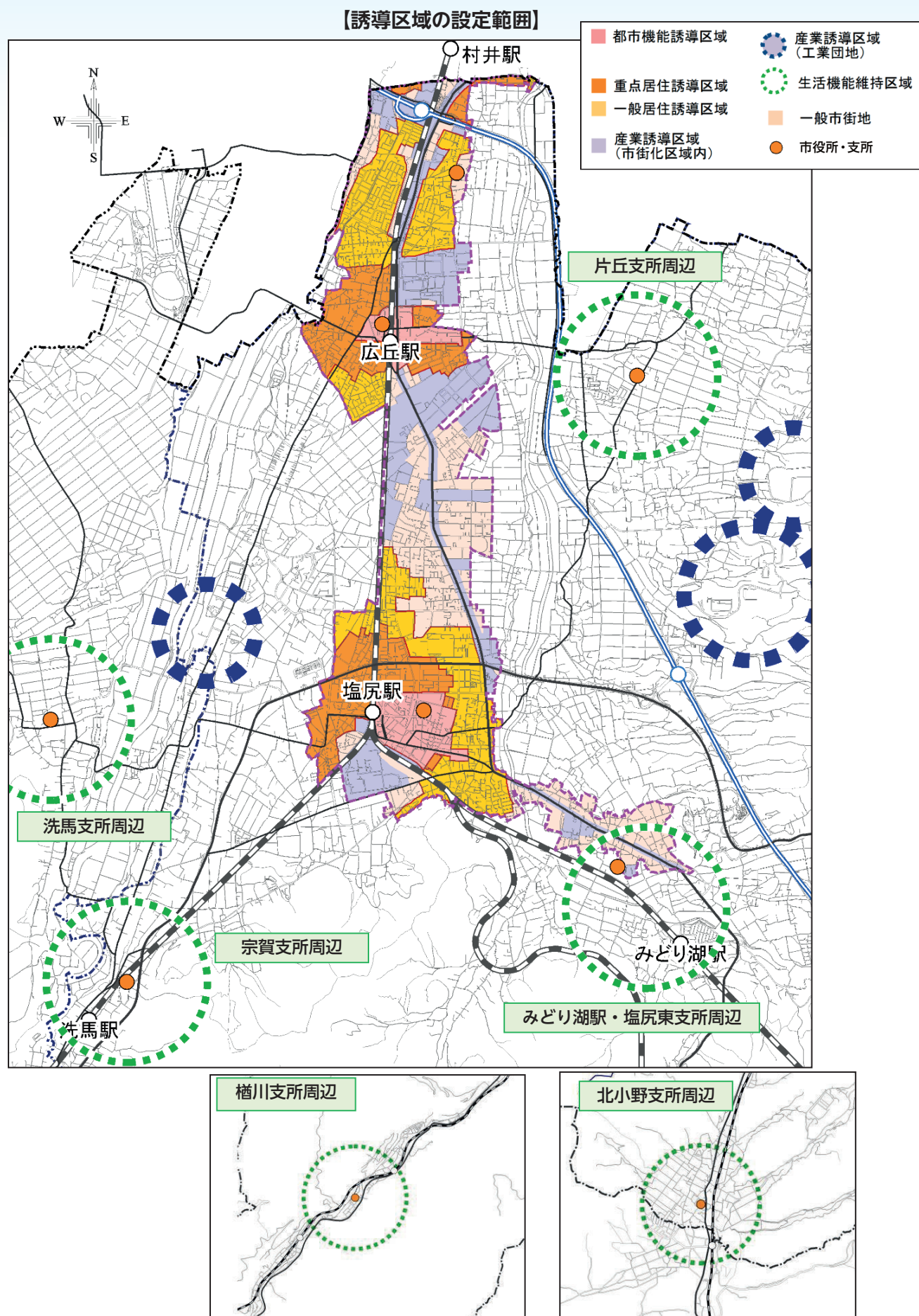
●生活機能維持区域の設定の考え方

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・集約するために設定します。

- 農山村地域を対象に原則、各地区に1つの区域
- 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

● 誘導区域の設定

各手順に基づき検討を行った結果、本市の誘導区域は以下のように設定します。



●本市の都市機能配置の考え方

本市では、市全体としてのバランスを踏まえつつ、誰もが住みよい持続可能な地域を創造していくために、各誘導区域の役割や位置づけ、都市機能の役割や特性に応じて、次のように都市機能の配置を進めていきます。

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。

「市全体が利用圏となる都市機能」

- 病院（病床20床以上）
- 子育て支援センター、私立幼稚園
- 大学、専門学校
- 集会機能（本館）
- 図書館、文化施設
- 地域包括支援センター
- 大規模小売店舗（床面積1,000㎡以上）
- 市役所（支所）
- 旅館・ホテル

「日常生活に必要な都市機能」

- 診療所（病床20床未満）
- 保育園、こども園、児童館
- 小中学校
- 分館、地区館
- ふれあいセンター、介護福祉施設
- スーパー、コンビニ、食料品店
- 支所
- 銀行・郵便局等

その他、地域特性や利用圏に応じて市全体に配置する都市機能

- 博物館等の文化施設、体育館等のスポーツ施設、観光施設
- 警察署・交番、消防署・分団施設
- 高等学校
- ガソリンスタンド

●誘導施設の設定

都市機能誘導区域に配置すべき都市機能のうち、立地適正化計画に基づく「届出・勧告」の対象とする誘導施設は以下の4種類の施設とします。（法に基づく誘導施設のみで市独自の誘導施設は該当しない）

なお、「誘導」については、新たな施設の立地を誘導するというだけでなく、今ある施設を維持するという意味も含んでいます。このため、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設が廃止・移転する場合にも届出・勧告の対象となります。

誘導施設は、以下の条件を満たすものから設定しました

●市全体を利用圏とする拠点的な施設

- ・各生活圏に配置すべき施設は対象にしない

●民間によって設置・運営される施設

- ・行政主体で配置を調整できる施設は対象にしない

	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、具体的な制度化ができてい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っていきます。

【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
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		○	○				
■	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					○		
■	診療所の維持、福祉施設等の維持・機能強化	○	○	○	○		◎	○
■	個別施設計画の策定	◎	◎	○	○	○	○	○
□	公園の維持管理、遊具の更新、施設長寿命化	◎	◎	◎	○	○	○	○
■	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	○	○	○		○		
■	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	○	○					
□	空き店舗改修や新規店舗への家賃の補助	◎	◎	○	○		◎	
□	新規出店希望者等への支援	◎	◎	○				
□	私立幼稚園、保育所への助成	◎	◎	◎	○	○	◎	○
■	企業立地に向けた助成					○		
□	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	◎	◎	○	○	○	◎	○
□	住環境整備を行う民間事業者に対する支援（まちなか居住の推進）	○						
■	まちなか居住への支援（住宅取得・家賃への助成）	○	○					
■	移住・定住及び婚活の支援	◎	◎	○	○		○	○
■	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						○	○
☆	官民連携によるまちの魅力向上と賑わい創出への支援	◎	◎	○				
☆	公共施設再編計画の策定	○	○	○	○	○	○	○

●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
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）	◎	◎	○	○	◎		
□	誘導区域内の住宅建設、宅地整備への補助（事業者）	◎	◎	○				
☆	地元金融機関による金利優遇ローンの実施	○	○					
☆	低未利用地の有効活用	○	○	○				
□	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	◎	◎	○	○		◎	○
☆	誘導施設に対する容積率の緩和	○						
☆	空き家除却後の固定資産税等の減免補助	○	○	○	○	○	◎	○

■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

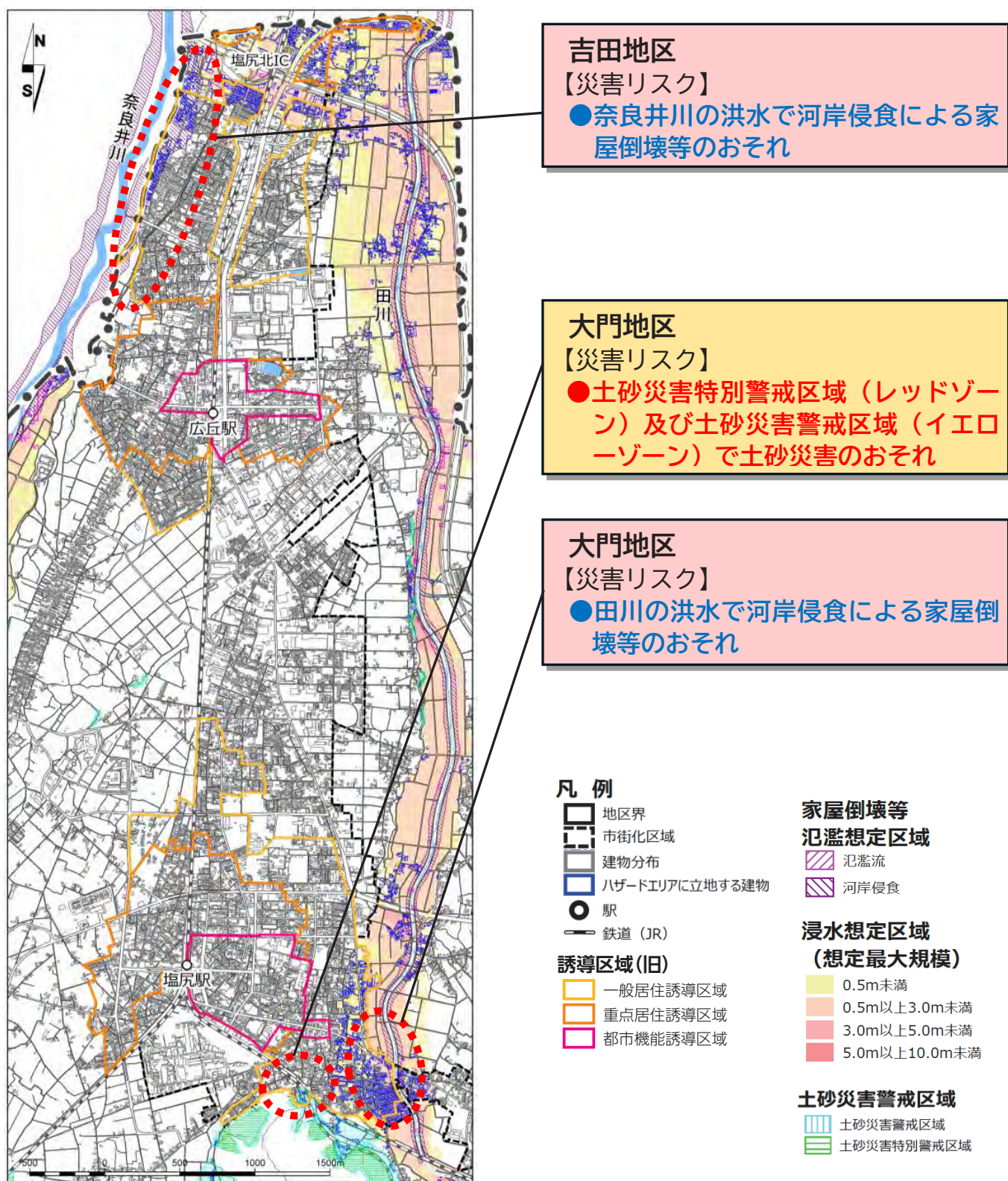
5 防災指針

● 防災指針策定の目的と概要

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・激甚化が懸念されることに伴い、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画でも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とそのスケジュール及び目標値の設定が必要となりました。

本市の防災指針は市街化区域や居住誘導区域のみならず、市域全体を対象とし市内10地区の災害リスク分析と課題整理を行い、居住誘導区域と各地区の取組方針を位置付けています。

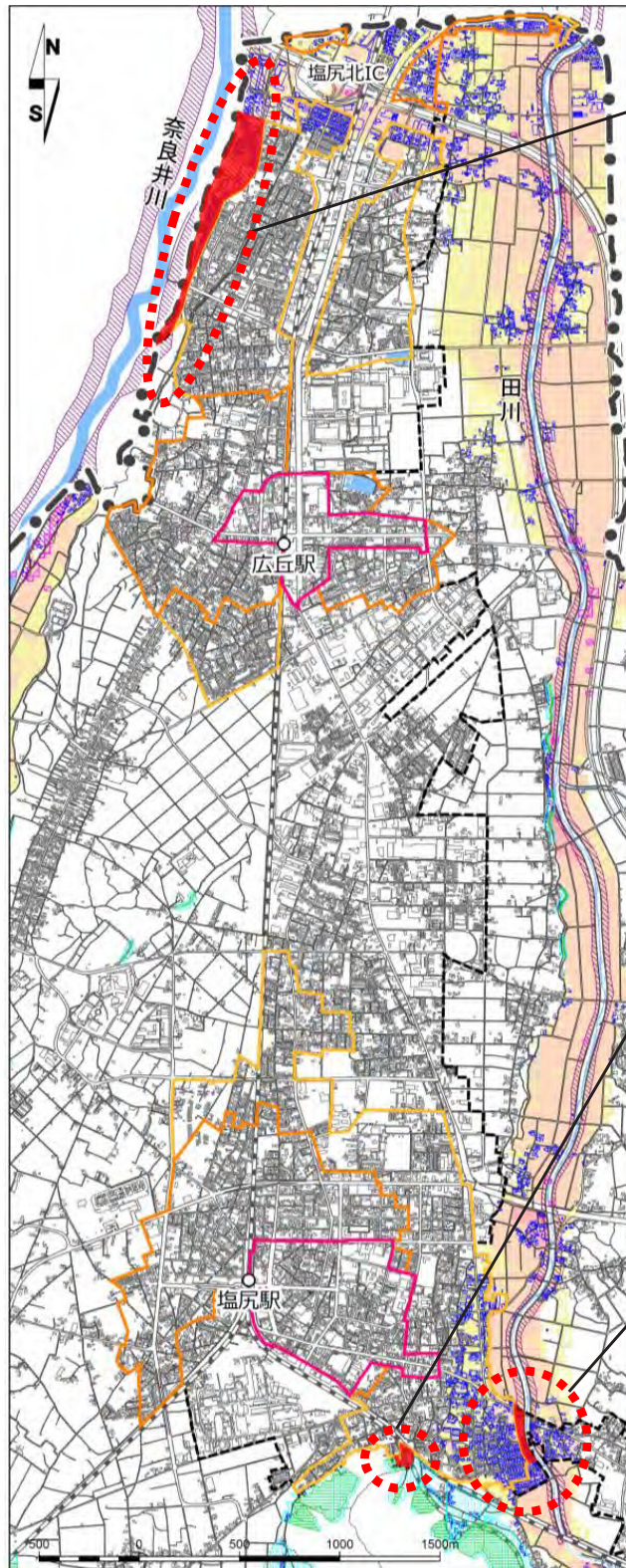
災害リスク分析結果（居住誘導区域）



●対象となるハザード情報

- ・＜洪水＞浸水想定区域、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）
- ・＜土砂災害＞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）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、大規模盛土造成地

防災まちづくりの取組方針（居住誘導区域）



吉田地区

●奈良井川の洪水

リスクの回避

- ・河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域を一般居住誘導区域から除外

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

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

大門地区

●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

●田川の洪水

リスクの回避

- ・河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域を一般居住誘導区域から除外

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

●今後の取組内容・スケジュール

取組方針		取組内容	実施主体	実施時期の目標		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
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			
	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			
		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			
		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			

6 届出制度

●届出制度とは

居住誘導区域外で行う一定規模以上の開発行為又は住宅の建築行為、並びに都市機能誘導区域外で行う誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発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ています。また、届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要です。

① 居住誘導区域

■居住誘導区域「外」で届出が必要となる行為

居住誘導区域外において、以下の行為を行う場合は事前に市への届出が必要となります。

●開発行為

- ・ 3戸以上の住宅建築を目的とする行為
- ・ 1戸または2戸の住宅建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

●建築行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【届出が必要となる開発行為・建築行為の例】

面積 1,000㎡ 3戸の共同住宅の開発行為・建築行為	届出 必要	
面積 1,000㎡ 2戸の開発行為・建築行為	届出 必要	
面積 1,000㎡ 1戸の戸建住宅の開発・建築行為	届出 必要	
面積 900㎡ 3戸の戸建住宅の建築行為	届出 必要	
面積 800㎡ 2戸の建築行為	届出 不要	

② 都市機能誘導区域

■都市機能誘導区域「外」で届出が必要となる行為

都市機能誘導区域外において、以下の行為を行う場合は事前に市への届出が必要となります。

●開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行う場合

●建築行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 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において、既存の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

【届出対象となる誘導施設】

	機能区分	誘導施設
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)
	子育て支援機能	民間が設置する幼稚園・保育園
	学校教育機能	大学・専門学校
	商業機能	大規模小売店舗(床面積 1,000㎡以上)

【届出不要の誘導施設】

	機能区分	誘導施設
市独自の誘導施設	宿泊機能	旅館・ホテル

7

目標値と評価方法

●目標値

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、次のように設定します。

【計画の目標値】

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	市民意識調査結果 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)

●評価方法

計画策定後は、「PDCA サイクル」に基づき、施策の実施状況、新たな施策の検討状況、目標値の達成状況について、おおむね5年毎に評価を行います。

そして、施策の効果を評価した上で、誘導区域、誘導施設、誘導施策の妥当性や有効性の検証を行い、中間年次となるおおむね10年後をめどとして、より実行性・実効性のある計画へと見直しを行います。

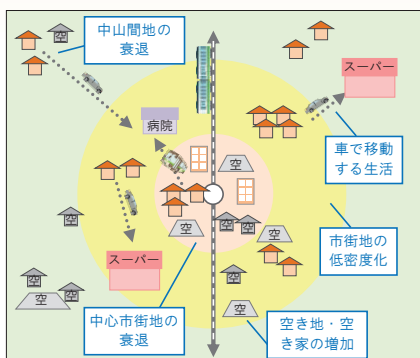


今後目指す都市構造再編のイメージ

計画の目標年次は20年後ですが、住宅や各種施設の建て替えや更新は、もっと長い期間をかけて行われるものです。誰もが住みよい持続可能な地域の創造は、人々の生活様式を急激に変えてしまう短期間の取組ではなく、人々の生活様式の変化を見据えて長期間の取組として行うものです。

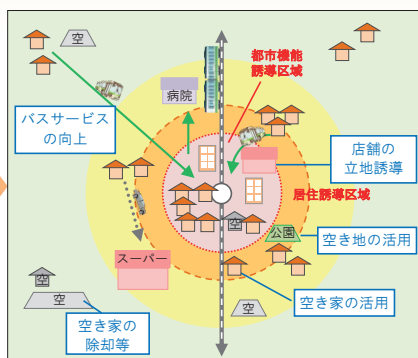
【現状】

このままでは住みにくいまちに…



【10～20年後】

居住と都市機能を徐々に誘導



【50年後】

持続可能な都市構造の実現へ

