

# 下諏訪町 立地適正化計画【概要版】

令和7年(2025年)3月

## 1. 計画概要 安心安全、快適な暮らしのために

### ■計画の目的

立地適正化計画は、人口減少の中にあっても居住誘導により市街地の密度を維持し、また、拠点に都市機能を集約誘導し、持続性を保ちながら、拠点と都市内各地域を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」を目指す計画です。

※イメージ図

### ■計画で定める事項

本計画で定める主な事項は以下のとおりです。

誘導区域

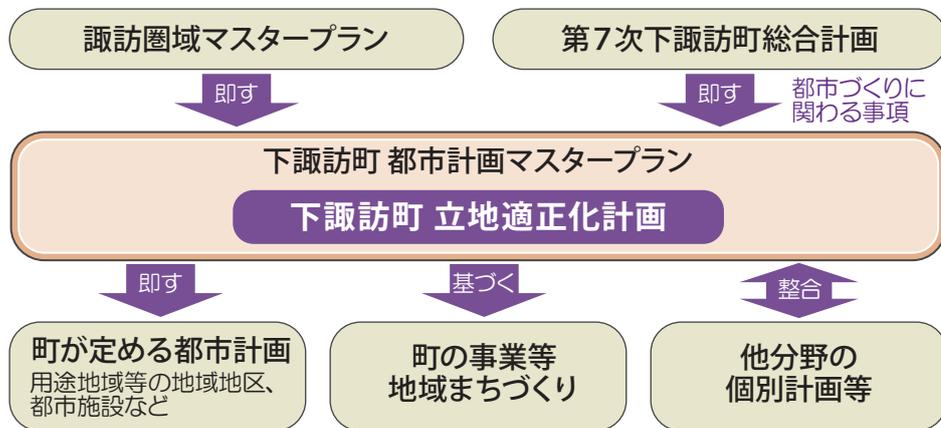
誘導施策

防災指針

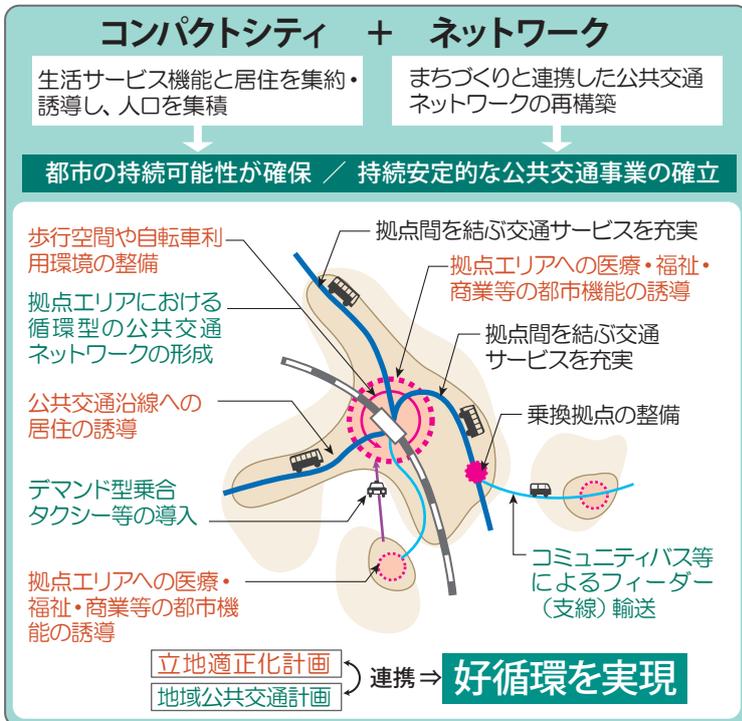
### ■計画期間

令和7年度(2025) → 令和22年度(2040)

### ■計画位置づけ



本計画は、上位関連計画に即し、町の各種関連計画と連携・調整を図っていきます。また、概ね5年ごとに計画の進捗状況を評価・分析し、必要に応じて見直しを行います。



## 2. まちづくりの目標・方針

(まちづくりの目標)

恵まれた自然と歴史、人が紡ぐ、活力ある安心安全な美しいまちづくり



(まちづくりの方針)

- ◆ 魅力のある居住環境の実現
- ◆ 暮らしやすく、訪れて満足度の高い市街地の実現
- ◆ 持続性の高い地域公共交通の実現

### 3. 誘導区域・誘導施設

#### ■居住誘導区域

居住誘導区域とは、ゆるやかに居住を誘導し人口密度を維持する区域です。本町では、以下の考え方に基づき設定しました。

用途地域指定区域を基本とする

##### Step1.

含むことが望ましい区域

人口密度が高い区域／公共交通徒歩利用圏内／災害時に避難可能な区域

##### Step2.

含めない区域

法令の定めにより含めてはならない区域：土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）  
慎重に判断を行うことが望ましい区域：地区計画により住宅の建築が制限されている区域

##### Step3.

居住誘導区域の設定

#### ■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、都市機能を担う施設の立地を維持・誘導する区域です。本町では、以下の考え方に基づき、2か所に設定しました。

##### Step1.

拠点地区の設定

将来の都市の骨格となる主要な拠点を中心とした拠点地区を設定

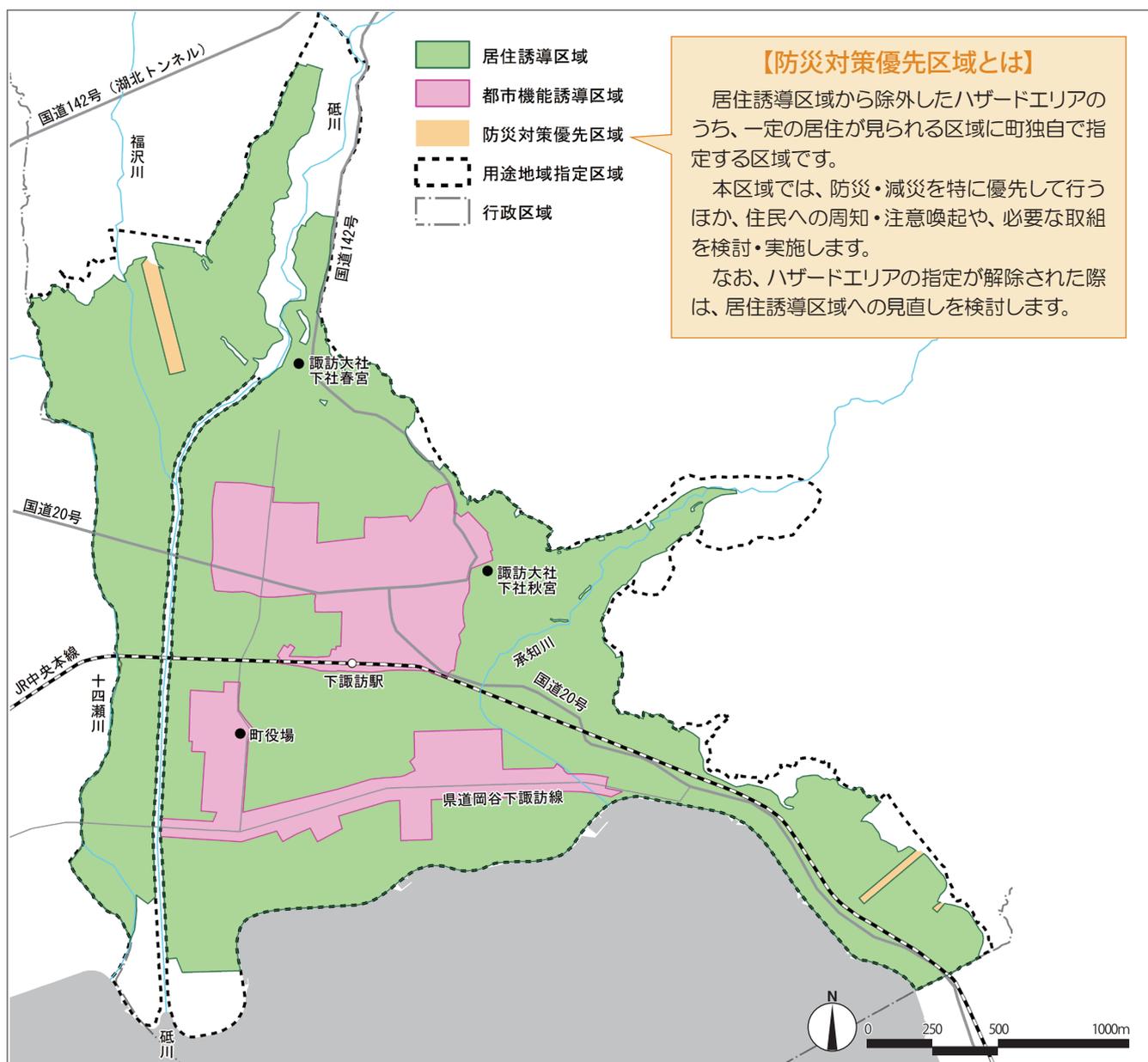
##### Step2.

区域の範囲の検討

Step1. で定めた拠点を基本とし、公共交通の利用圏域や用途地域指定状況を勘案して範囲を設定

##### Step3.

都市機能誘導区域の設定



## ■誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設のことです。

### Step1.

#### 誘導施設となりうる施設の選定

誘導施設となりうる施設を国の手引きの施設例から選定

### Step2.

#### 都市機能施設分布状況の整理

誘導施設となりうる施設の町内における分布状況を整理

### Step3.

#### 各拠点地区の機能充足状況の整理

2つの拠点地区における機能充足状況を確認

### Step4.

#### 誘導すべき施設の検討

施設分類ごとに集約の必要性を判断

### Step5.

#### 誘導施設の設定

## ■誘導施設

機能分類	施設分類	
行政機能	役場	
	保健センター	
介護福祉機能	地域包括支援センター	
	老人福祉センター	
	地域活動支援センター	
子育て機能	保育園	
商業機能	大規模小売店舗	
	中規模小売店舗	
医療機能	病院	
金融機能	窓口機能を有する金融機関	銀行
		郵便局
		農業協同組合
		信用金庫
		信用組合
教育文化機能	小学校	
	中学校	
	文化センター	
	図書館	

## 4. 誘導施策

誘導施策は、居住や都市機能を誘導区域内に誘導し、一定の人口を確保することで効率的な都市経営を実現し、都市が抱える課題を解決するために定めるものです。以下の体系でそれぞれの施策を推進します。

### 魅力ある

#### 居住環境の実現



#### 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策

- ①住環境の維持・向上  
安全で快適な住環境の形成、地域コミュニティの形成を図ります。
- ②都市基盤の整備・維持・充実  
道路整備による居住環境の向上、公園・緑地のストック効果の向上、災害に強い公共インフラの維持、構築を図ります。
- ③住みたくなるまちづくり  
自然環境・景観を生かし、健康維持・職住近接のまちづくりを図ります。

### 暮らしやすく、 訪れて満足度の高い 市街地の実現



#### 都市機能誘導区域へ都市機能を誘導するための施策

- ①都市機能の集積と維持・充実  
公共施設・誘導施設の機能維持、新たな交流拠点の整備を図ります。
- ②歩いて暮らせるまちづくり  
歩きたくなる環境の整備、ユニバーサルデザインの推進、通過交通の流入抑制を図ります。
- ③賑わいの創出  
観光地域づくりの推進、空き店舗・低未利用土地の活用、イベント等による地域活性化の促進を図ります。

### 持続性の高い 地域公共交通の実現



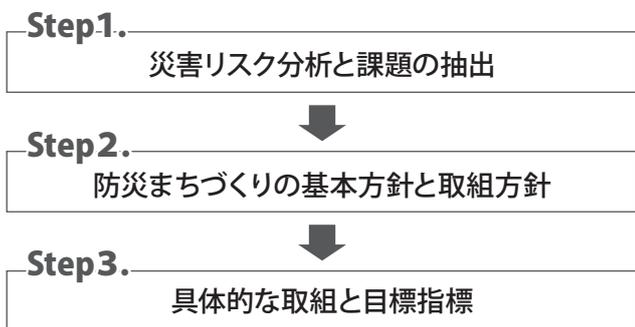
#### 地域公共交通の持続性を確保するための施策

- ①利便性の高い地域公共交通の確立  
運行形態の見直し等により、地域公共交通の利用促進を図ります。
- ②下諏訪駅の交通結節機能の向上  
各種モビリティの交通結節点としての機能強化等を図ります。
- ③地域特性に対応した新たな交通の検討  
新たなモビリティや移動サービスの導入を図ります。

## 5. 防災指針

防災指針とは、立地適正化計画に基づき居住や都市機能の誘導を図る上で、都市の防災・減災を確保するための指針です。本町では水害・土砂災害・地震について現況課題分析を行い、それぞれ取組方針を定めました。

### ■防災指針検討の流れ



### ■防災まちづくりの基本方針

下諏訪町地域防災計画に基づき、大規模災害に対する防災・減災のための取組を進めます。防災・減災まちづくりとして火災、震災、水害、土砂災害などの対策として都市インフラ等のハード面の整備に加え、ソフト面での対策に引き続き取り組みます。

また、日ごろから災害に対する危機管理意識を高め、町民、行政、事業者が一体となり災害に強い防災・減災まちづくりを進めます。

### ■災害リスク別の取組方針

#### I. 水害

諏訪湖畔や砥川沿いに浸水リスクの高いエリアがあり、減災対策や日ごろからのリスク周知が必要

- ★浸水リスクを踏まえた居住のあり方を検討するとともに、災害リスク情報の提供と周知を図ります
- ★水害発生に備えた避難計画策定や訓練実施に取り組みます

#### II. 土砂災害

市街地の山側縁辺部等に土砂災害リスクの高いエリアがあり、土砂災害の被害を回避することが必要

- ★県と連携し、砂防対策事業を推進することで災害リスクの低減に努めます
- ★日ごろから災害リスクの周知を図ります

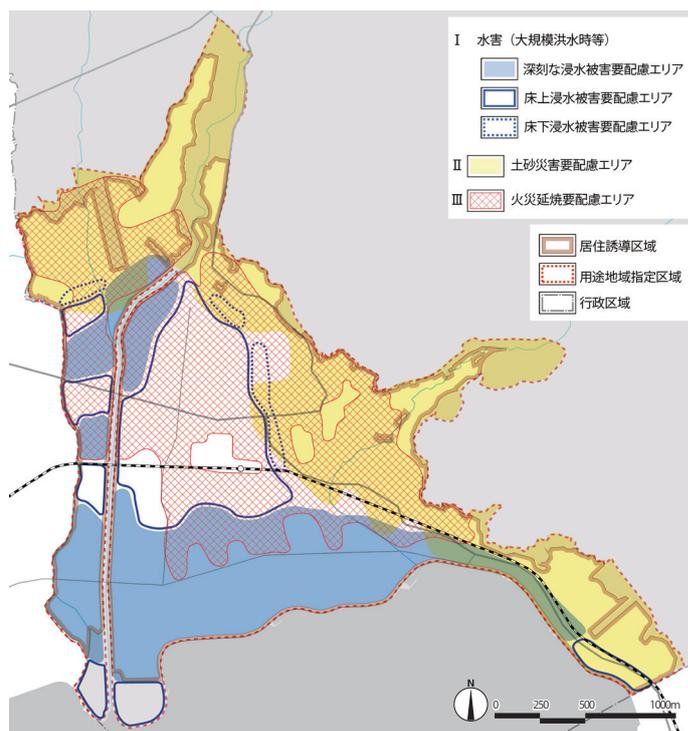
#### III. 地震

木造老朽建築物が密集している市街地で、地震発生後に火災の延焼が懸念されることから耐震化・不燃化等が必要

- ★住宅等の耐震化を促進することで、倒壊による被害の低減を図ります
- ★自助・共助・公助を組み合わせた地域防災力の向上を図ります

### ■災害リスク要配慮エリア

水害、土砂災害、地震に関する災害リスクを分析した結果、市街地（用途地域）においてリスクに配慮すべきエリアとして、「災害リスク要配慮エリア」を下図のとおり定めました。



## 6. 届出制度

本計画の策定にあたり、居住誘導区域外における一定規模の開発や、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為等を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は、着手の30日前に町へ届出が必要となります。詳しくは「下諏訪町立地適正化計画に係る届出の手引き」をご覧ください。

計画書本編は町ホームページで公開しています。ぜひご覧ください。



お問い合わせ先

下諏訪町 建設水道課 都市整備係

電話：0266-27-1111

Eメール：tokei@town.shimosuwa.lg.jp