

上田市立地適正化計画改定（案）【概要版】

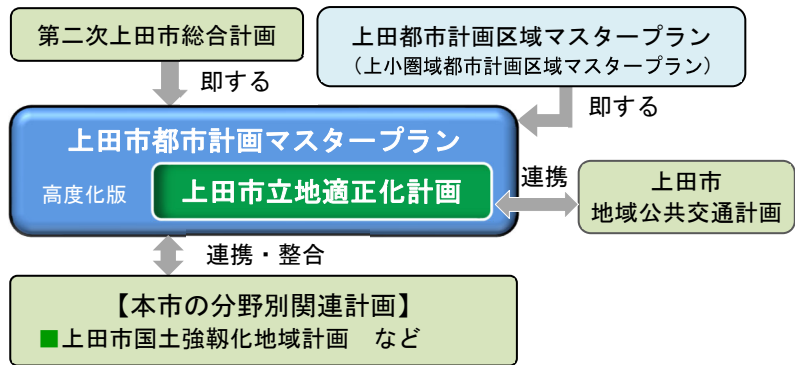
1. 立地適正化計画とは

1-1 計画策定の背景と目的

人口の急激な減少と高齢化を背景として、上田市（以下「本市」と言います。）においては、2019（平成31）年3月に「上田市立地適正化計画」（以下「本計画」と言います。）を策定しました。その後、2020（令和2）年の都市再生特別措置法改正により、近年頻発する自然災害に対応したまちづくりも実現するため、本計画に「防災指針」を新たに設けることとなったことから、2024（令和6）年3月に見直しを行いました。（予定）

1-2 計画の位置づけ

本計画は、県や本市の上位計画に即しながら、都市計画に関する基本的な方針である「上田市都市計画マスタープラン」の高度化版として策定するものです。



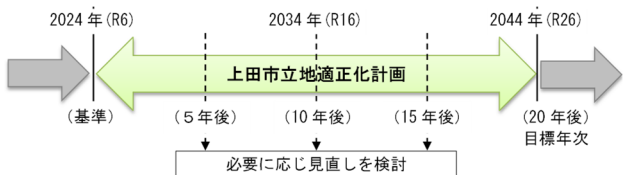
1-3 立地適正化計画の対象区域

本計画の対象区域は、上田都市計画区域全域とします。



1-4 目標年次

2024（令和6）年を初年とし、目標年次は20年後となる2044（令和26）年とします。概ね5年ごとに計画の進捗状況を検証し、必要に応じて見直しを検討します。



2. 立地適正化の基本方針

【まちづくりの方針】

「ネットワーク+多極・拠点集約型都市構造」の形成による『誰もが快適に安心して暮らし続けられるまち“上田”』

【誘導方針1】

上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

【誘導方針2】

いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

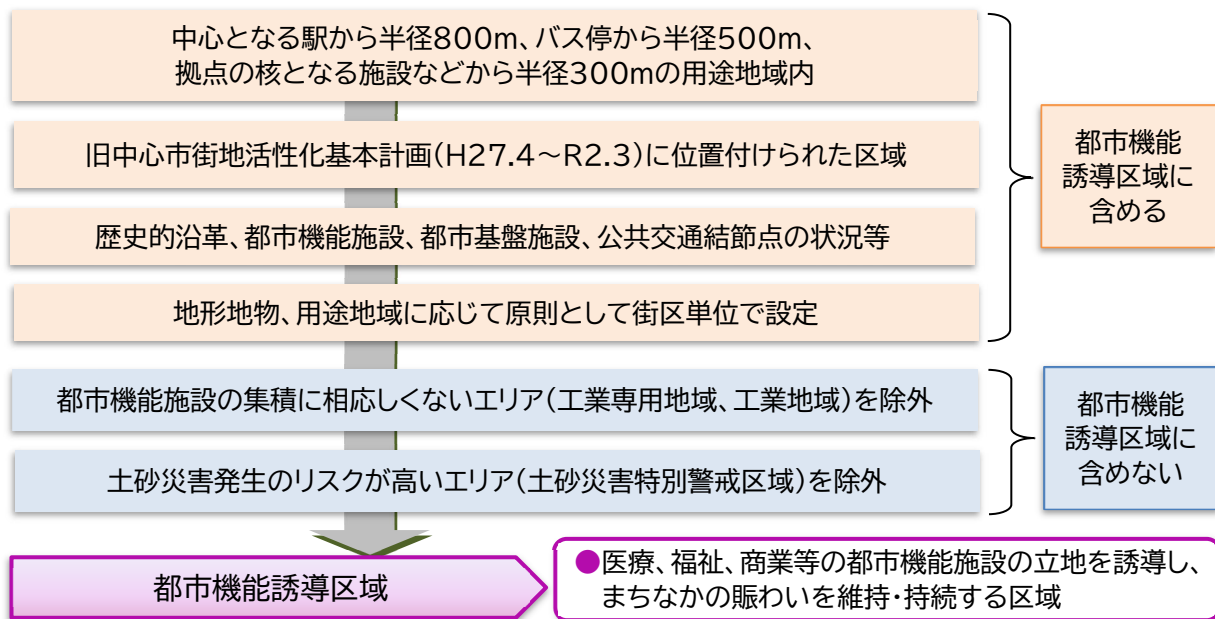
【誘導方針3】

拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

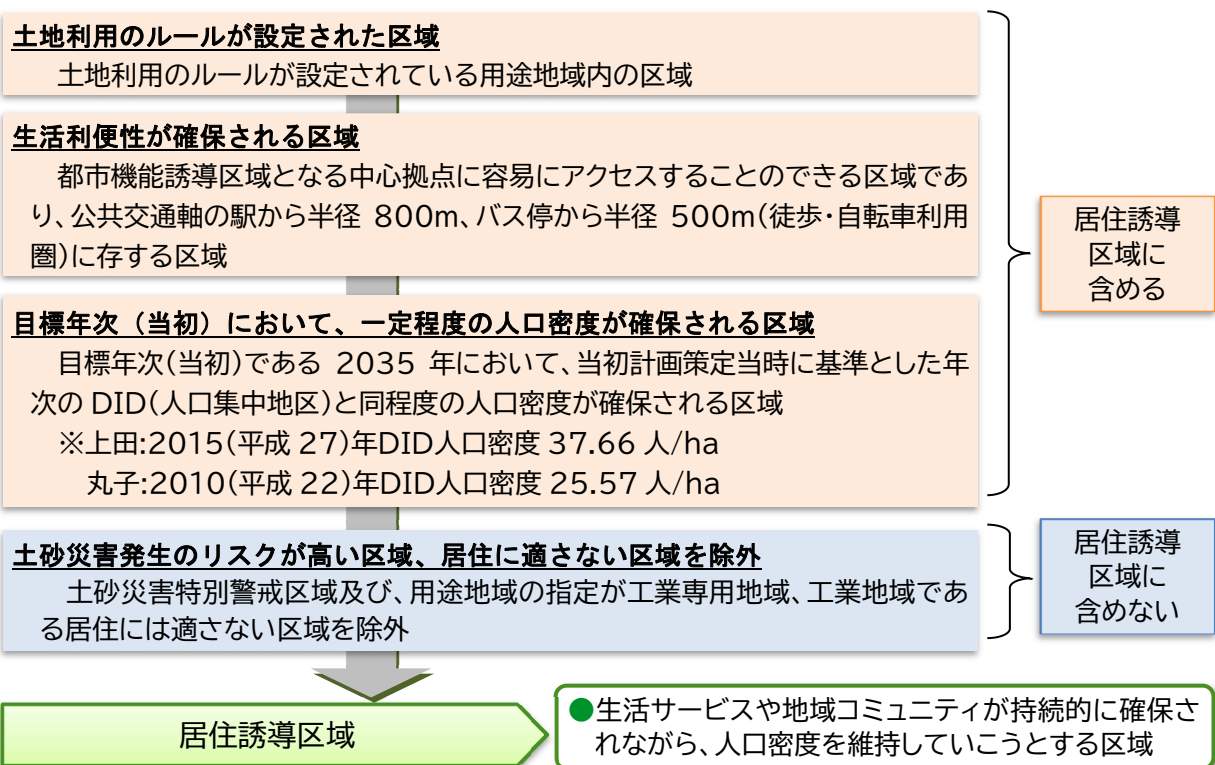
3. 誘導区域

本計画では、以下の流れに基づき、「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」を設定します。
 なお、誘導区域外の各地域の拠点については、生活サービス施設の維持や公共交通の利便性の向上などを図りながら、居住環境の維持を図っていきます。

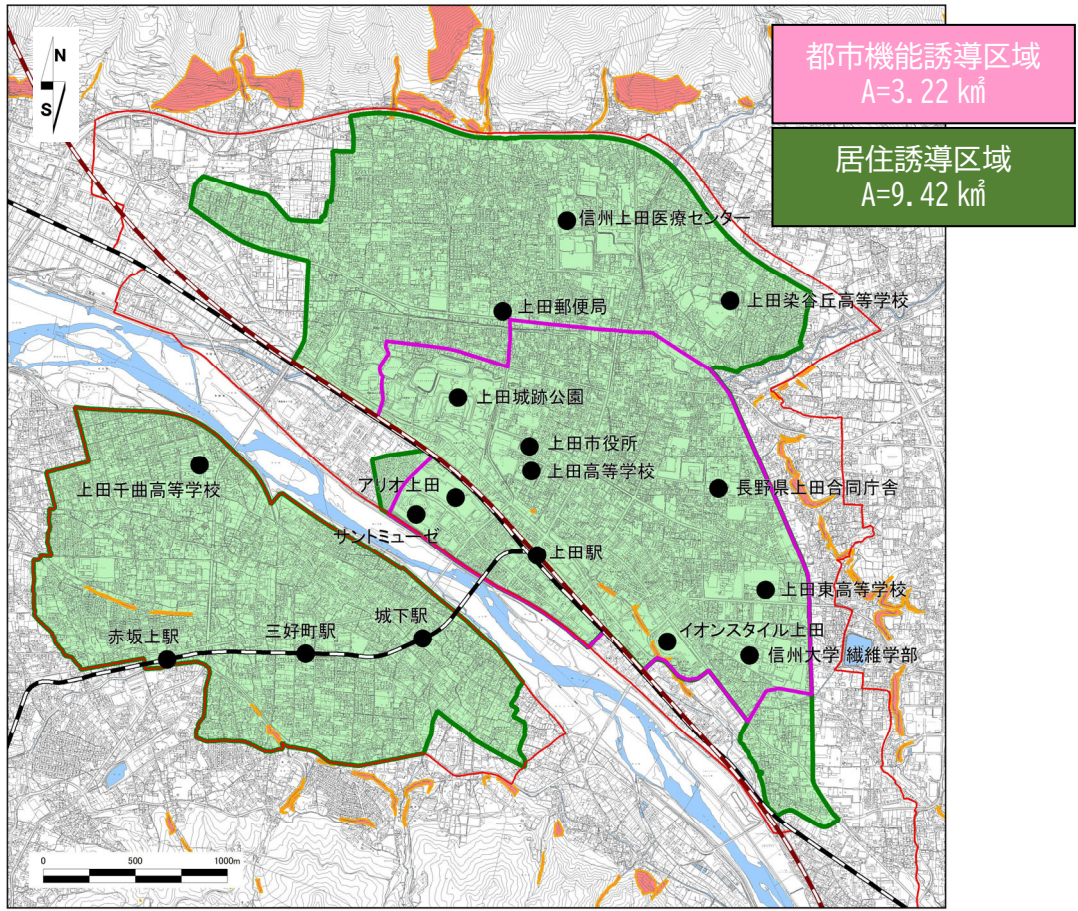
3-1 都市機能誘導区域



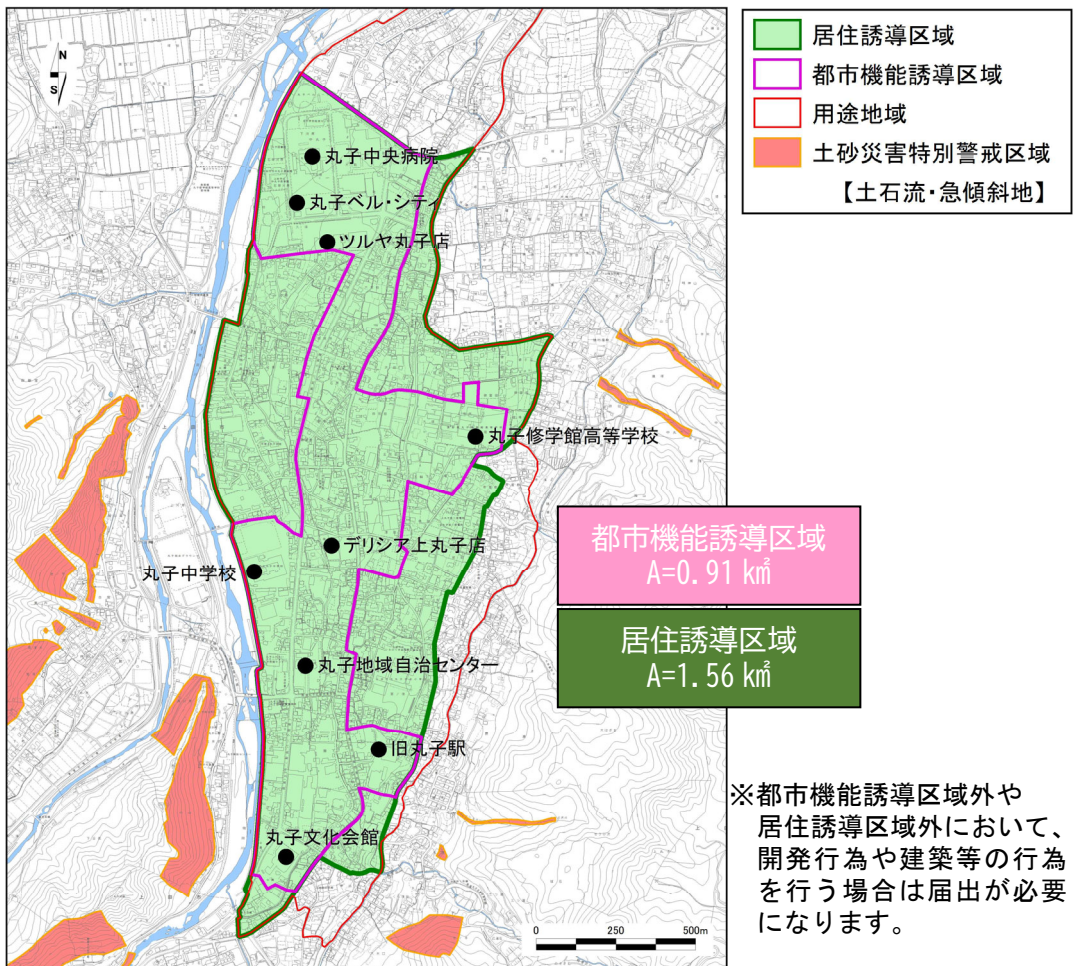
3-2 居住誘導区域



[上田地区の誘導区域]



[丸子地区の誘導区域]



※都市機能誘導区域外や
居住誘導区域外において、
開発行為や建築等の行為
を行う場合は届出が必要
になります。

4. 都市機能誘導施設

都市機能誘導区域外へ転出することで都市構造や公共交通などに影響を与える施設を、都市機能誘導施設として設定します。

また、将来、都市機能誘導施設となり得る候補施設として、「都市機能誘導候補施設」を設定し、概ね5年毎の本計画の見直し時に「都市機能誘導施設」とするかの検討を行います。

なお、市内の各地域に立地する日常的な生活サービス施設は、都市機能誘導区域外でも立地を抑制しないことから「都市機能誘導施設」には設定しません。

都市機能	都市機能施設	都市機能誘導施設等の設定の考え方	上田	丸子
医療	第二次救急医療機関	・高齢化が進む中、公共交通が充実した都市機能誘導区域内への立地が求められ、また、夜間休日の二次救急医療輪番制の確保が課題のため。	△	△
高齢者福祉	高齢者福祉センター	・高齢者が元気に暮らし続けるための健康づくり、生きがいづくりの拠点となる施設であるため。	△	△
子育て支援	子育て支援施設	・子育て世代や子どもにとって必要となる利便性の高い施設であるため。	△	△
交通	駅・バスターミナル	・公共交通の利便性を向上させ、人が集まる賑わいの創出につながると期待できるため。	●	●
教育・文化	高等教育機関	・高校、大学等の立地は、都市構造や公共交通ネットワークなどに大きく影響するため。 ・丸子地域に立地する高等学校は、拠点性の維持に不可欠な機能であるため。	△	●
	図書館	・賑わいを創出し、他の都市機能施設との複合的相乗効果が生まれるため。	●	●
	博物館	・観光拠点、交流の場となり、まちなかの賑わい創出・活性化に寄与するため。(立地する土地に所縁のあるものは除く)	●	●
健康増進	文化会館	・まちに賑わいと活気をもたらす、経済活動に対して好影響が期待できるため。(席数500未満のものは除く)	●	●
	健康増進施設	・高齢者をはじめ市民の健康増進やコミュニティの場となる施設であるため。 ※厚生労働省健康増進施設認定規程及び同規程に準ずる健康増進施設が対象	△	△
商業	総合体育館・プール	・集客機能の高い体育館、プールその他の健康増進施設。(地域住民の健康増進・交流を主たる目的とする体育館などは除く)	△	△
	大規模商業施設	・広域を基本商圈とする高次都市機能であるため。(店舗面積10,000㎡超の大規模商業施設)	●	●
その他	優良建築物等整備事業により整備する建築物	・市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給などのために実施する優良建築物等整備事業により整備する建築物。	●	●

● : 都市機能誘導施設として位置付ける △ : 都市機能誘導候補施設として位置付ける

5. 防災指針

5-1 防災指針とは

頻発・激甚化する自然災害（水災害※）に対応するため、2020（令和2）年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針が位置づけられました。

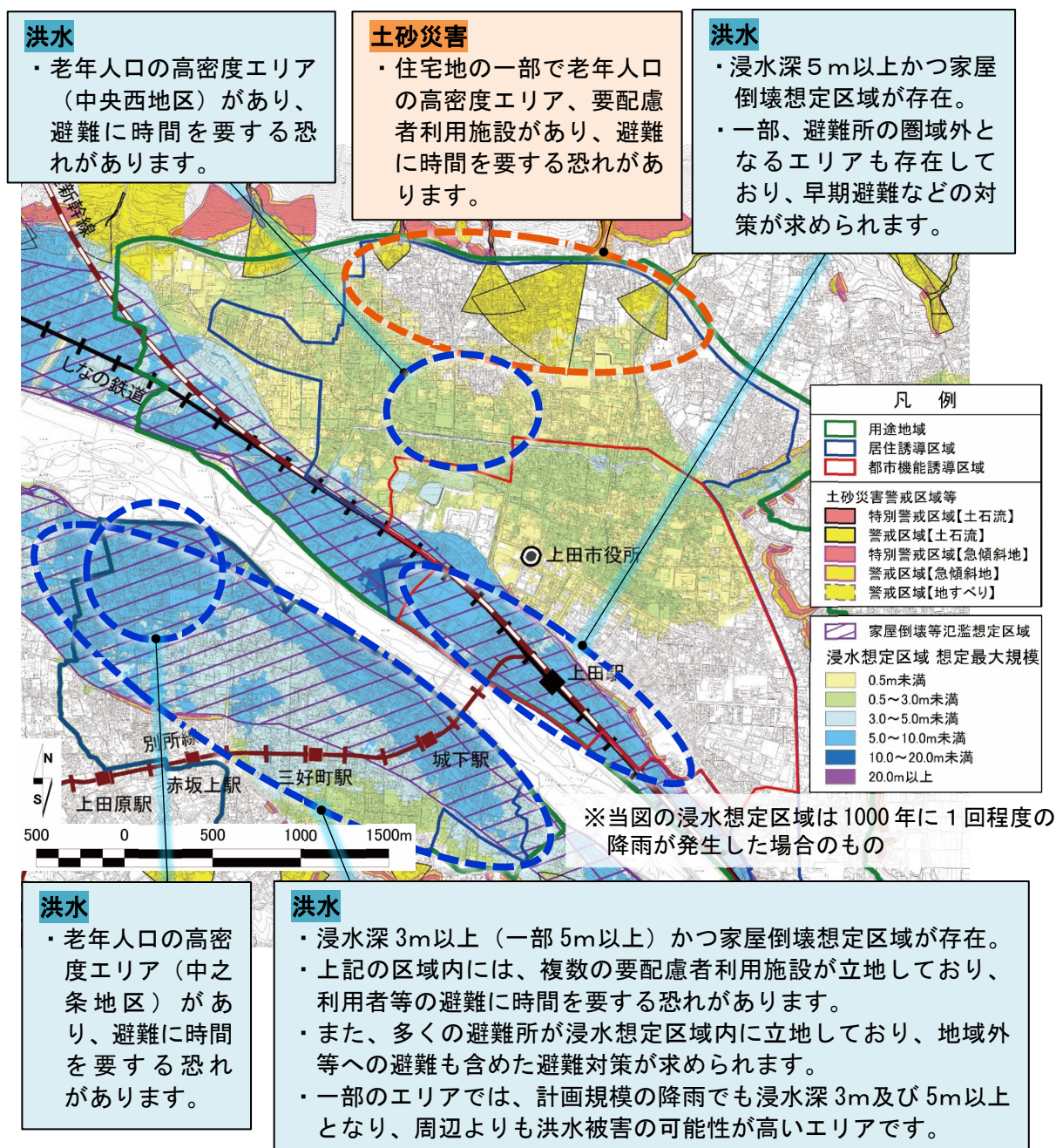
防災指針は、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくため、立地適正化計画に定めるものです

※水災害：水害（洪水、津波、高潮）及び土砂災害

5-2 防災上の課題

災害リスク分析の結果を踏まえ、各地区における防災上の課題を以下に示します。

【上田地区】



洪水

- ・ 老年人口の高密度エリア（中央西地区）があり、避難に時間を要する恐れがあります。

土砂災害

- ・ 住宅地の一部で老年人口の高密度エリア、要配慮者利用施設があり、避難に時間を要する恐れがあります。

洪水

- ・ 浸水深5m以上かつ家屋倒壊想定区域が存在。
- ・ 一部、避難所の圏域外となるエリアも存在しており、早期避難などの対策が求められます。

洪水

- ・ 老年人口の高密度エリア（中之条地区）があり、避難に時間を要する恐れがあります。

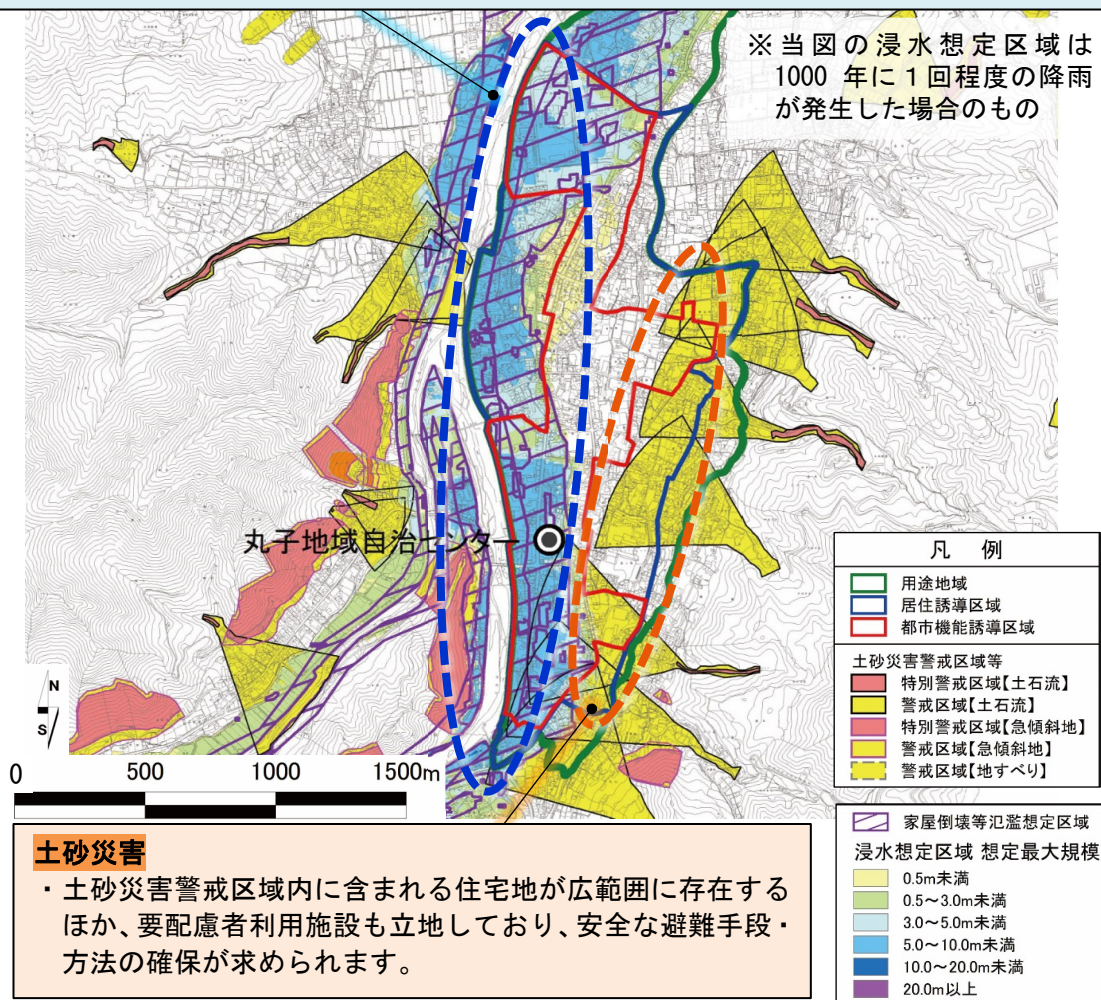
洪水

- ・ 浸水深3m以上（一部5m以上）かつ家屋倒壊想定区域が存在。
- ・ 上記の区域内には、複数の要配慮者利用施設が立地しており、利用者等の避難に時間を要する恐れがあります。
- ・ また、多くの避難所が浸水想定区域内に立地しており、地域等への避難も含めた避難対策が求められます。
- ・ 一部のエリアでは、計画規模の降雨でも浸水深3m及び5m以上となり、周辺よりも洪水被害の可能性が高いエリアです。

【丸子地区】

洪水

- ・浸水深3m以上（一部5m以上）かつ家屋倒壊想定区域が存在。
- ・また、一部に老年人口の高密度エリアがあり、避難に時間を要する恐れがあります。
- ・一部、避難所の圏域外となるエリアも存在し、早期避難などの対策が求められます。



土砂災害

- ・土砂災害警戒区域内に含まれる住宅地が広範囲に存在するほか、要配慮者利用施設も立地しており、安全な避難手段・方法の確保が求められます。

5-3 取組方針

防災・減災対策の具体的な取組として、ハード・ソフトの両面から災害リスクの軽減に必要な取組を設定します。

洪水

- 【ハード】河川整備などの推進、公共下水道の整備 など
- 【ソフト】開発行為に対する流出対策の指導、住宅雨水貯留施設設置補助、雨水貯留タンクの設置 など

土砂災害

- 【ハード】土砂災害警戒区域における砂防えん堤の建設
- 【ソフト】地区防災マップの作成支援 など

共通

- 【ハード】避難路・避難施設の整備・確保
- 【ソフト】ハザードマップの周知、消防団員（水防団員）の募集強化、グリーンインフラの取組推進、民間施設も含めた緊急避難場所の確保、要配慮者利用施設の避難確保計画作成に向けた支援、災害情報伝達手段の多様化・多重化、上田市総合防災情報システムの活用 など

6. 誘導施策

誘導方針1

上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

上田中心市街地及び丸子市街地において、本市の都市づくりを牽引する拠点としての求心性、吸引力を高めるとともに、利便性が高く、若者から高齢者まで多様な人々が暮らし、学び、楽しめる、魅力・活力あるまちを目指します。

主な施策
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・都市構造再編集中支援事業などによる都市機能誘導施設の整備、都市計画などの見直し など
<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家・空き地などの有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空家解体・利活用補助の推進(都市機能誘導区域優遇型の検討) ・空き地購入・空き家リフォームなどの支援推進(都市機能誘導区域優遇型の検討) など
<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地(商業地など)の活性化・魅力向上 <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の改修及び改築に関する補助(都市機能誘導区域内特化型の検討) ・まちなか空き店舗バンクを活用したテナント誘致 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・保育所の安全・安心な環境づくりと計画的な施設整備の実施 ・多様なニーズに応じた保育サービスの充実 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者福祉などの環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・在宅医療・介護連携の推進(24時間対応可能な在宅サービスを提供する事業所の整備) ・サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホームなど「新たな住まいの確保」 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者・自転車走行空間の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の歩行空間の整備、自転車を安全・快適に利用できる走行空間の整備 など

誘導方針2

いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

上田中心市街地及び丸子市街地において、都市機能の集積や歴史・文化資源などを活かしながら、災害に強い強靱なまちづくりを進め、多様な人々がいつまでも暮らし続けられる、利便性が高く、安全・安心な居住環境を確保することを目指します。

主な施策
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅・宅地供給や良好な住宅地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・安定した居住ができる公営住宅の整備と適切な管理運営 ・上田中心市街地における用途地域の見直しなど適切な土地利用規制の検討 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家・空き地などの有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空家解体・利活用補助の推進(居住誘導区域優遇型の検討) ・空き地購入・空き家リフォームなどの支援推進(居住誘導区域優遇型の検討) など
<ul style="list-style-type: none"> ● 移住・定住支援の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者への情報発信、住宅物件の見学や生活体験ツアー実施 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 災害に強い都市の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物などの耐震化の促進、道路・橋梁など都市インフラなどの長寿命化の推進 など
<ul style="list-style-type: none"> ● 公園・緑地などの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域における緑化重点地区の設定 など

誘導方針3

拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

「上田市地域公共交通計画」と連携しながら、本市の将来都市構造である「ネットワーク＋多極・拠点集約型都市構造」の重要な役割を担う、上田・丸子市街地や地域間の連絡・連携を目指します。

主な施策	
● 利用利便性の確保・向上	・バス運行、デマンド交通運行の維持・確保に向けた改善 ・別所線の維持・活性化 など
● 利用促進	・高校生の通学手段の公共交通利用への転換促進 ・別所線沿線のパーク＆ライドの利用促進 など
● 利用者支援	・運賃低減バスの運行継続 ・乗継割引制度・通学定期券補助の継続、拡充の検討 など
● 利用環境の整備	・安心・安全に利用できる環境の整備、上田駅を核とした交通結節点としての機能強化 など

7. 目標値・効果の設定と評価方法

■ 目標 【2044（令和26）年度の人口密度】

上田居住誘導区域	➡	37.66 人/ha	※現在、左記の人口密度以上となっている 100mメッシュ（地区）を目標年次も維持
丸子居住誘導区域	➡	25.57 人/ha	

各誘導方針の目標値については、中間的な評価・検証を行うことを目的とし、本計画の改定年度である令和6年度から5年後（2028（令和10）年度）の数値とします。

■ 誘導方針1：上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

評価指標	現況値(2019(令和元)年度)	目標値
中心市街地の歩行者通行量	16,016 人/日	16,800 人/日
中央商店街の空き店舗数	27 件	24 件

■ 誘導方針2：いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

評価指標	現況値(2022(令和4)年度)	目標値
老朽危険空家解体件数	50 件/令和2～4年	50 件/令和6～8年
道路(新参町線、天神町新屋線)の無電柱化の整備率	44.1%	100%

■ 誘導方針3：拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

評価指標	現況値(2022(令和4)年度)	目標値
人口一人当たりバス利用回数	6.3 回/年	8.3 回/年
人口一人当たり別所線利用回数	6.3 回/年	7.3 回/年

各種施策の推進による効果

地価の維持

空き家数の維持
(増やさない)

公共交通に関する
財政支出の軽減

上田・丸子中心拠点への
住み替え意向の増加

■ 評価方法

本計画の効果を確認するため、上記の目標値等について達成状況の検証・評価を行うとともに、その要因を分析し、分析結果に基づいた次の展開への施策検討を行います。