

# 小諸市立地適正化計画【概要版】

## 1. 立地適正化計画制度

現在、多くの地方都市では、急速な人口減少により商業、医療、交通等の生活サービスの維持が困難な状況にあります。また、社会資本や公共施設の老朽化への対応も、厳しい財政状況下で喫緊の課題となっています。こうした背景から、国は持続可能な集約型都市構造への転換を図る「立地適正化計画」の制度を創設しました。

小諸市では平成 29 年（2017 年）3 月に本計画を策定し、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向けた取組を進めてきました。特に小諸駅周辺を中心拠点においては、都市機能の集約に加え、公共空間の利活用や交通社会実験を通じ、市民や民間事業者、団体など、多様な主体によるまちづくりへの参画・活動機会が大きく拡大し、居住回帰の兆しも見え始めています。

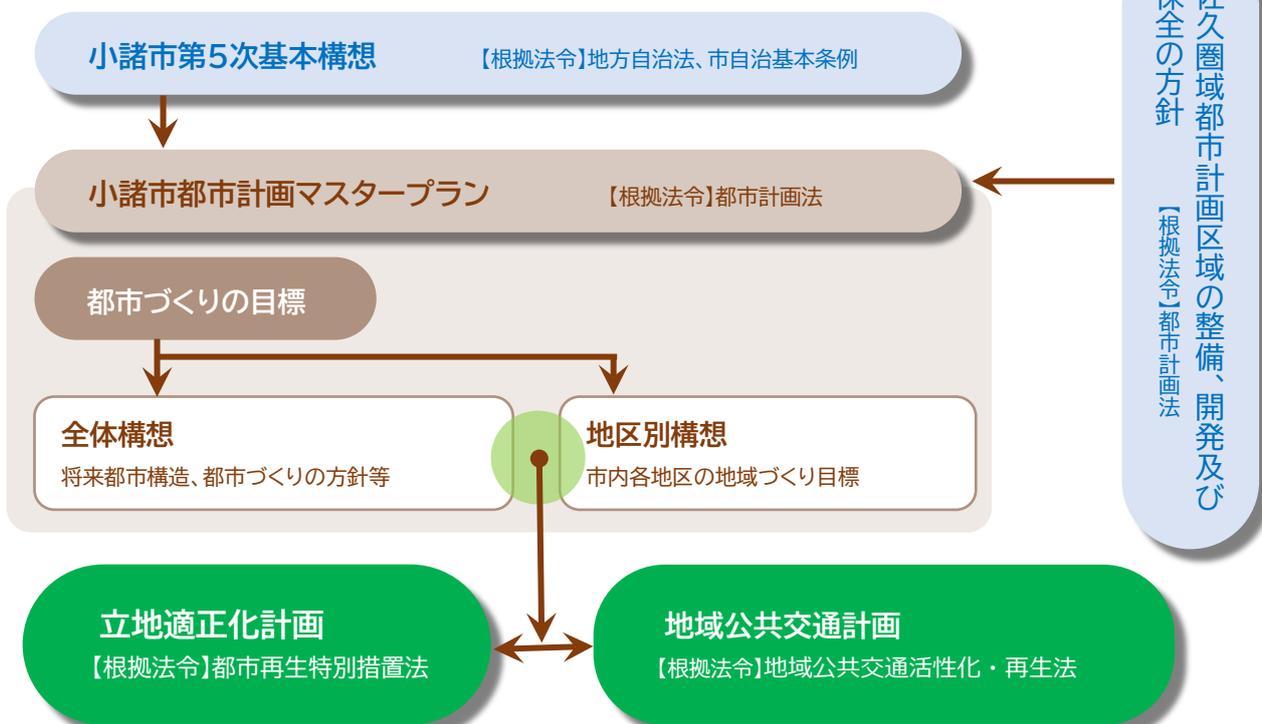
こうした中心拠点の成果を全市的な活力へと繋げていこうとする中で、本市は現在、学校再編という大きな転換期を迎えています。本改定では、この学校再編を単なる施設の更新ではなく、「地域拠点形成の契機」と捉え、統合校を核とした生活利便機能や交通結節機能の有機的な連携を目指します。これにより、中学校区という生活圏単位で「歩いて暮らせる日常生活圏」を面的に維持し、市街地のスポンジ化を抑制する持続可能な都市構造への転換を推進します。

こうした背景を踏まえ、令和 8 年（2026 年）3 月に、拠点形成の在り方及び誘導区域・誘導施策等の見直しを行い、市民の皆さんが将来にわたり住み慣れた地域で安心して、笑顔で暮らし続けられるまちづくりを目指します。

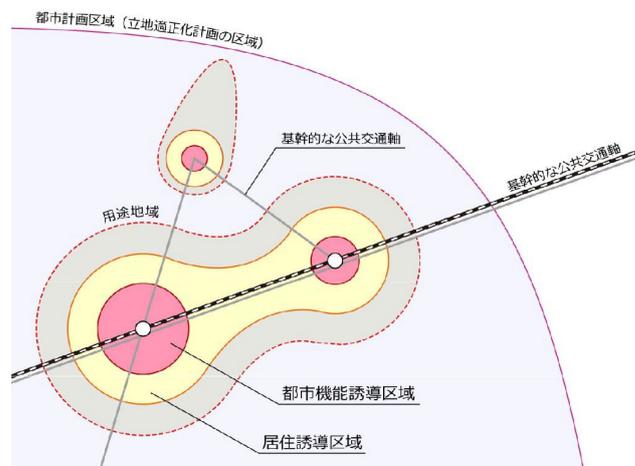
■対象区域 小諸都市計画区域の全域 7,899ha

■計画期間 平成 28 年度（2016 年度）から令和 17 年度（2035 年度）の 20 年間

### ■本計画の位置づけ



### ■立地適正化計画のイメージ図



※立地適正化計画の手引きより作成

## 2. 本計画における将来都市像と目標・基本的な考え方

本計画における将来都市像は、小諸市総合計画第5次基本構想及び小諸市都市計画マスタープランに基づくこととします。この将来都市像を実現するため、現状と課題を踏まえた目標と基本的な考え方を定めます。

### ●本市の都市構造を取り巻く現状と課題

#### ① 人口

##### <現状>

- 人口減少と高齢化の進行
- 近年続く転入超過と、39歳以下の若者・子育て世代の転入者の増加

##### <課題>

- 高齢者ができるだけ住み慣れた地域で日常生活を営み続けられる仕組みづくり
- 若者・子育て世代の移住・定住にむけた取組強化

#### ② 土地利用

##### <現状>

- 空き家バンク制度等による空き家の利活用
- 土砂災害等のリスクのある居住地域の存在

##### <課題>

- 市街地における空き家数の多さ
- ハザード区域外への移転促進や、ハード・ソフトの一体的な災害対策等による、安全な居住環境の確保

#### ③ 公共交通

##### <現状>

- デマンド交通「こもろ愛のりくん」の利用者数は増加傾向で、市民の日常の移動手段として定着
- 鉄道駅徒歩圏の人口密度は低下傾向

##### <課題>

- デマンド交通「こもろ愛のりくん」の運行効率の改善等による持続可能な運営
- 公共交通利便地域内の人口密度維持に資するサービス水準の担保

#### ④ 生活利便施設

##### <現状>

- 小諸駅周辺及び市内各地における生活利便施設の立地
- 病院（H29）や高齢者福祉センター、大規模小売店舗（R3）の市中心部への立地誘導

##### <課題>

- 施設集約と交通サービス維持による、誰もが適時適切に医療・介護を受けられる環境づくり
- 児童・生徒数の減少や施設の老朽化を踏まえた、学校や子育て支援施設などの立地誘導による教育環境の整備

#### ⑤ 行政経営

##### <現状>

- 人口減少・高齢化の進展による自主財源の減少
- 社会保障費などの義務的経費の増加

##### <課題>

- 行政経営の一層の効率化
- 既存公共施設の集約化・複合化や、公民共創による効率的で効果的な施設運営

#### ⑥ 中心拠点の形成

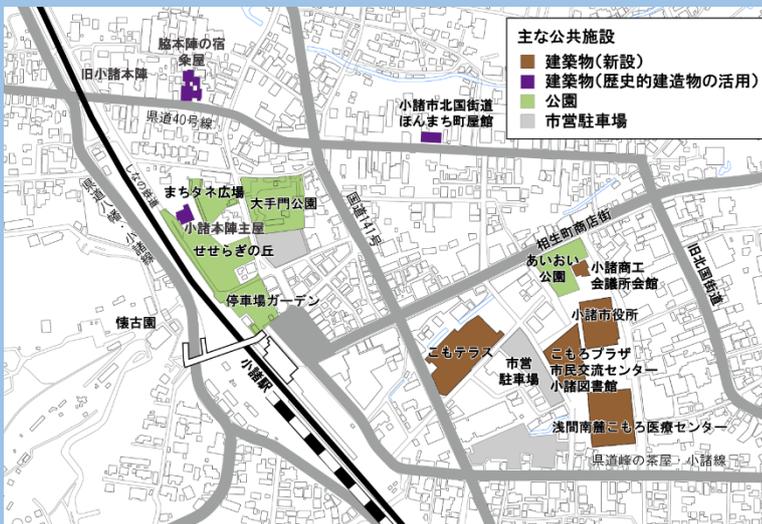
##### <現状>

- 市庁舎敷地一帯での都市機能の集約・活用
- 交通社会実験の実施による回遊性の向上

##### <課題>

- 整備した誘導施設等の継続的な活用による賑わいの創出や新たな定住促進

### ■小諸駅周辺地域での都市機能の集約・活用



●持続可能な集約型都市の形成に向けたまちづくりの目標

① 「子育て・教育」心豊かで自立できる人が育つまち

- 小諸城址懐古園や大手門、旧小諸本陣をはじめ、歴史的施設・文化施設の集積や市役所敷地一帯整備で再整備した市立小諸図書館（H27）など文化的施設を活用した、生涯にわたる学び合いによる生きがいづくり
- 施設の老朽化やこどもの減少に伴った、学校再編をはじめとする望ましい子育て・教育環境の形成

② 「環境」自然環境を守り、循環型社会の進んだまち

- 省資源・省エネルギー型の都市構造の形成による脱炭素社会のまちづくり

③ 「健康・福祉」一人ひとりが健康に心がけ、みんなで支え合うまち

- 二次救急医療を担う中核的な病院である浅間南麓こもろ医療センターをはじめとする、公共交通の利便性が高い地域に集積する医療施設を活用した、健康づくりへのきっかけや医療の提供
- 高齢者の外出機会を確保するための交通手段の確保や外出のきっかけづくり、福祉施設・医療施設・子育て施設等と連携した支え合いの体制づくりによる、こどもから高齢者まで元気に暮らす「地域共生社会」の実現

④ 「産業・交流」地域の宝・地域の資源を有効活用し、活気ある豊かなまち

- 地域の資源との多極的で有機的な結び付きを強化し、様々な皆さんが日常の暮らしの中で交流できる仕組みづくり
- 移住・定住促進による持続可能な地域の構築

⑤ 「生活基盤整備」安心して快適に暮らせるまち

- インフラ施設の効果的な管理・運営
- 医療施設や日用品を扱う商業施設など市民生活に欠かせない生活利便施設の計画的な確保と、施設と居住地域を結ぶ公共交通ネットワークの形成

⑥ 「協働」すべての主体が参加し、協働するまちづくり

- 市民の皆さんをはじめ、あらゆる主体が課題と目的・目標を共有するとともに、責任や役割分担を有し、連携したまちづくりの推進

●持続可能な集約型都市の形成に向けた基本的な考え方

① 都市機能の誘導に係る考え方

- 中心拠点及び地域拠点における都市機能の維持・再構築にあっては、施設周辺に住んでいる方が、出会い、語らう場としての機能を有していくことが望ましい
- 多くの市民が利用する教育・医療・商業などの生活利便施設を公共交通の利便性の高い地域に集積を図り、賑わい創出を図るとともに、歩いて暮らせる日常生活圏の形成に努める

② 居住誘導に係る考え方

- 中心拠点や地域拠点の周辺においては、人口密度の維持のため、居住環境の質の向上を図りながら、持続可能な地域コミュニティや公共交通を確保する
- 災害リスクを考慮した居住環境を形成する

③ 公共交通に係る考え方

- 鉄道、デマンド交通、スクールバスなどにより、中心拠点及び地域拠点と、沿道型市街化地域及び集落コミュニティ拠点を含めた拠点間を結ぶ交通ネットワークを構築する

### 3. 本計画における将来の都市骨格構造とまちづくりの方針

本市では、中心拠点における公民共創による取組の成果を土台とし、学校再編を「地域拠点形成の契機」として捉え、中学校区を単位とした**地域拠点を新たに形成**することで、市域全体で多極的に拠点が連携する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指します。

#### ■将来都市骨格構造

##### ■中心拠点の設定

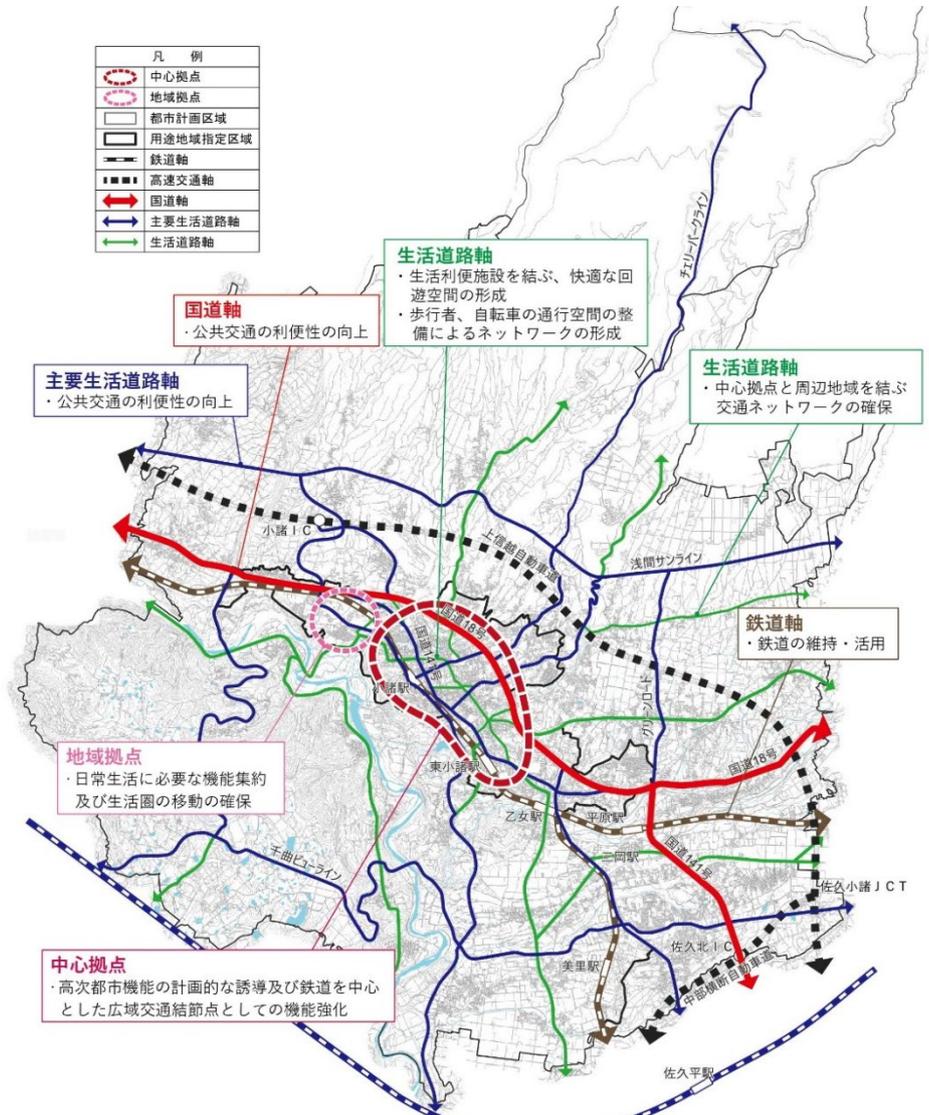
鉄道駅を核とした広域的な都市サービスの集積拠点です。中核的な生活利便施設を集約し、賑わいや交流により地域の活力を創出します。

##### ■地域拠点の設定

中学校区を単位として、学校等の公共施設を核とした生活圏の暮らしを支える機能を誘導・集約し、地域コミュニティの維持・強化を図ります。

##### ■交通ネットワークの設定

鉄道等の幹線的な公共交通の維持・活用を図るとともに、デマンド交通等による地域内交通の確保や生活道路の整備を組み合わせることで、各拠点が連携し、市域全体の持続可能な都市活動を支えるネットワークを構築します。



※小諸東中学校区については、今後の状況に応じて地域拠点を設定します

#### ■まちづくりの方針「健康と笑顔の歩いて暮らせるまちづくり」

将来の都市骨格構造により、中心拠点と地域拠点が相互に補完しあい、公共交通・道路網により多様な生活の場をつないでいくことで、「健康」と「笑顔」に満ちた多極ネットワーク型コンパクトシティを実現します。

##### ①健康のまちづくり

日常の診療から救急医療まで包括的な医療サービスが整う中心拠点と、地域拠点での身近な生活圏で健康を維持できる仕組みづくりにより、市民一人ひとりが健康を心がける環境を整えます。

##### ②笑顔のまちづくり

歴史・文化・教育などの地域資源を活かし、市民が主体的に関われる場を整えることで、日常のあちこちで対話や交流が生まれ、地域の「笑顔」を育むまちを目指します。

##### ③歩いて暮らせる日常生活圏の形成

鉄道を軸に、デマンド交通などのコミュニティ交通により誰もが目的地まで円滑にアクセスできる移動手段を確保するとともに、安全性・回遊性の高い歩いて楽しい空間づくりを進めます。

## 4. 誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）

将来の都市骨格構造を踏まえ、誘導区域を設定します。

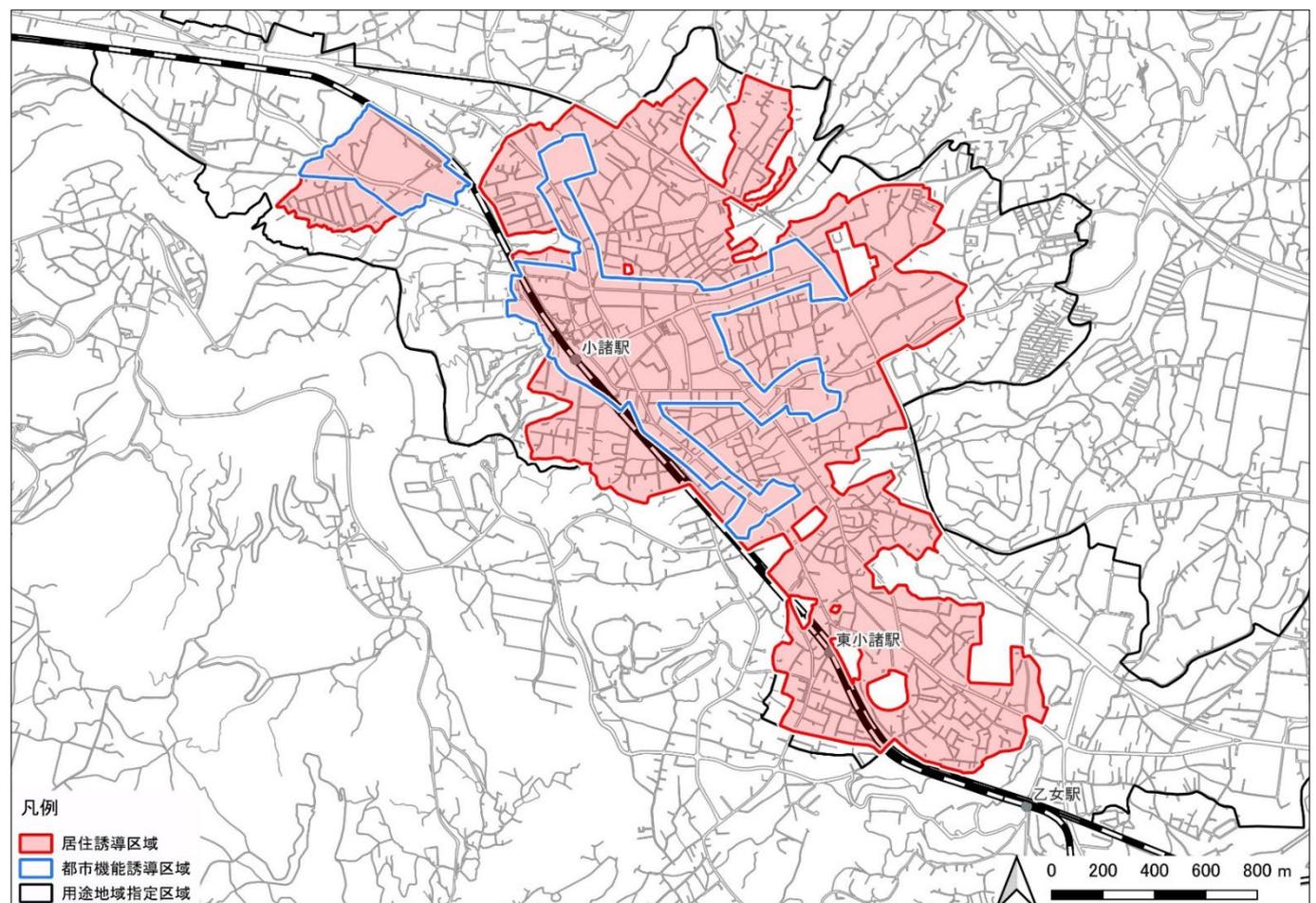
公共交通の利便性が高く、多様な生活利便施設の集積による相乗効果が期待される区域（中心拠点）と、統合校や地域交流センター等を中心として、身近に必要なサービスを楽しむことができる拠点形成を目指す区域（地域拠点）を、**都市機能誘導区域**に設定します。

また、多様な交通手段（公共交通、自転車、徒歩等）によって容易に都市機能誘導区域へ移動でき、利便性の高さや賑わい等が楽しめる日常生活圏を形成するため、**居住誘導区域**を設定します。

### ■ 誘導区域の具体的な範囲

都市機能誘導区域		居住誘導区域
<b>中心拠点</b>	<b>地域拠点</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>小諸駅から半径1kmの徒歩圏内</li> <li>交通ネットワークにおける国道軸、主要生活道路軸または生活道路軸の沿線</li> <li>都市機能を誘導できる用途地域区分（商業地域、近隣商業地域等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点の核となる施設から半径500mの徒歩圏内</li> <li>地域拠点の核となる施設を含めた一団の区域を形成できる範囲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業系を除く用途地域内の範囲</li> <li>小諸駅と東小諸駅から概ね1kmの徒歩圏内</li> <li>地域拠点の核となる施設から概ね500mの徒歩圏内</li> <li>保安林、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を除く範囲（対策工事で安全性が確保された場合はこの限りではない）</li> <li>土地の形状（傾斜等）により土地利用が進んでいない地域を除く範囲</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の敷地面積が確保できる既存の都市施設用地及び低未利用地を含む範囲</li> <li>保安林、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を除く範囲（対策工事で安全性が確保された場合はこの限りではない）</li> </ul>		

### ■ 都市機能誘導区域・居住誘導区域



## 5. 誘導施策

本計画における基本的な方針を踏まえ、中心拠点及び地域拠点に立地することで将来にわたる暮らしやすさを支える施設として、規模・種類・役割等の施設条件が定まった施設を誘導施設とします。

誘導施設		中心拠点	地域拠点	定義
医療施設	病院	○		・ 医療法第1条の5第1項による病院（ただし、二次救急医療を担う中核的な病院に限る）
	診療所	○	○	・ 医療法第1条の5第2項による診療所で、診療科区分の内科または外科を有するもの
社会福祉施設		○		・ 老人福祉法第5条の3による老人福祉センター、デイサービスセンター等 ・ 児童福祉法第7条第1項、同法第39条による保育所 ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項による認定こども園 ・ 児童福祉法第6条の3第6項、同条第7項、同条9項、同条第10項、同条第12項、同条第13項による子育て支援施設
教育文化施設	図書館	○		・ 図書館法第2条第1項による図書館 ・ 学校教育法第1条、同法第134条による教育施設 ・ 博物館法第2条、同法第31条による博物館・美術館
	教育施設	○	○	
	博物館等	○		
商業施設	大規模小売店舗	○		・ 大規模小売店舗立地法第2条による店舗面積が1,500㎡を超える商業施設で、日用品・生鮮食料品等を扱うスーパーマーケット等
	小売店舗	○	○	・ 店舗面積150㎡以上の小売店舗で日用品・食品・生活サービスを取り扱う施設（コンビニエンスストア等）
宿泊施設		○		・ 旅館業法第2条による営業のうち、旅館営業またはホテル営業を行う施設で、不特定多数の人が集会等のために使用することができる施設を有し、地方公共団体や民間団体等と「災害時応援協定」を締結し、災害時に的確かつ速やかに対応できる体制が構築されている施設

## 6. 誘導施策

都市機能及び居住の誘導を推進するため、都市機能誘導区域と居住誘導区域において次の施策を講じます。

都市機能誘導区域	居住誘導区域
<p>・ <b>施設の集約化と拠点施設の再整備</b> 「公共施設等総合管理計画」等と整合を図り、教育・文化・交流等の施設を戦略的に集約・再整備することで、日常生活の核となる多機能な拠点を形成します。</p> <p>・ <b>快適で回遊性の高い都市基盤の整備</b> 安全性と回遊性を高める都市基盤を整備します。特に、歩行者空間の高質化を図ることで、市民が「歩いて楽しい」快適な都市空間を創出します。</p> <p>・ <b>公共空間の質的向上と環境整備</b> 公園や広場等の公的空間及び低未利用地等を活用し、賑わいと憩いを創出する空間整備を推進します。あわせてエネルギーマネジメント等の導入により、脱炭素社会のまちづくりを進めます。</p> <p style="text-align: right;">など</p>	<p>・ <b>拠点施設と連携した利便性の高い居住環境の整備</b> 中心拠点や地域拠点の公共施設・サービスとの連携を深めることで、居住誘導区域内の利便性を向上させ、子育て世代から高齢者までが快適に暮らせる居住環境を整えます。</p> <p>・ <b>多様な住宅開発支援と空き家・空き店舗の利活用促進</b> 既存住宅のリノベーションや多様な住宅開発を支援するとともに、空き家対策や税制上の特例措置等を活用し、特に若者・子育て世代の居住促進と低未利用地の活用を図ります。</p> <p>・ <b>持続可能な交通ネットワークの確保</b> デマンド交通やスクールバス、公共交通の連携により多様な移動手段を確保します。高齢者の外出機会の創出や児童の安全な通学を支援、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を推進します。</p> <p style="text-align: right;">など</p>

## 7. 届出制度

以下に示す行為を行おうとする場合に、開始する30日前までに届出が必要です。

対象となる区域		対象となる行為	
都市機能誘導区域	区域外(ただし、都市計画区域内に限る)	開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の <b>開発行為</b>
	区域内	開発行為以外	・ 誘導施設を有する建築物の <b>新築</b> ・ 誘導施設を有する建築物への <b>改築</b> ・ 誘導施設を有する建築物とみなす <b>用途変更</b>  ・ 誘導施設を有する建築物の <b>休廃止</b>
居住誘導区域	区域外(ただし、都市計画区域内に限る)	開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の <b>開発行為</b> ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の <b>開発行為</b> で、その規模が <b>1,000㎡以上</b> のもの
		開発行為以外	・ 3戸以上の住宅の <b>新築</b> ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して <b>3戸以上の住宅とする場合</b>

## 8. 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を設定します。

	区分	取組方針	対象地区
洪水	災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川整備の推進による災害リスクの低減や事前の災害リスク周知による災害発生前の避難行動の促進、避難場所・避難所の維持・確保等</li> <li>床下浸水～床上浸水(1階軒下)を想定した早期水平避難、垂直避難の周知・行動促進</li> <li>2階部分の水没を想定した早期水平避難の周知・行動促進、避難路(国道18号等の幹線道路へのアクセス路及び避難場所・避難所までのアクセス路)の確保</li> </ul>	課題地区
土砂災害	災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内において土砂災害に関するハザード区域が指定されているエリアについて、急傾斜地崩壊対策工事等の土砂災害防止施設等の整備による災害リスクの低減</li> <li>事前の災害リスク周知による災害発生前の避難行動の促進、避難場所・避難所の維持・確保等</li> </ul>	課題地区
	災害リスクの回避	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害に関するハザード区域の追加・変更等が行われた場合は、必要に応じて誘導区域の見直しを検討し、土砂災害に対する安全性を考慮した居住や都市機能を誘導</li> <li>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第26条に基づく「移転等の勧告」について必要に応じて活用</li> </ul>	
地震	災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設等の耐震化に向けた取組とともに、ハザードマップ等を通じた、事前の災害リスク周知による災害発生前の避難行動の促進等</li> </ul>	市全域
火山災害	災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>事前の災害リスクの周知による早期避難の促進や大規模噴火に備えた広域避難計画の策定・公表、周知</li> </ul>	市全域
大規模盛土造成地	災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模盛土造成地の安全性確認に必要となる第2次スクリーニング計画の策定・実施とともに、計画を周知し、住民・事業者への防災への理解を深める</li> </ul>	市全域
	災害リスクの回避	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模盛土造成地を居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外することによる、居住や都市機能の立地誘導(大規模盛土造成地の追加等が行われた場合は、誘導区域の見直しを検討)</li> </ul>	

## 9. 本計画の指標と進行管理

計画の達成状況の評価を行い、状況によって計画を見直すため、定量的な目標指標と効果指標を設定します。

### ■定量的な目標指標

目標指標	基準値	中間評価	目標値
市民の市内医療機関 受診率 (小諸市国民健康保険 加入者に限る)	71.7% (平成27年度)	69.5% (令和6年度)	概ね70%以上の水準維持
	(中間評価) 概ね基準値の水準は維持されており、今後も適時適切に医療が受けられる環境づくりが求められます。なお、今後の社会情勢や制度改正等により、継続的なデータ取得が困難となる可能性があることに留意が必要です。		
相生町通りにおける 歩行者数	997人 (平成27年度)	1,013人 (令和6年度)	1,500人以上の維持
	(中間評価) 同一地点における比較では歩行者数の増加は僅かですが、令和6年から同地点で行っている10月土曜日の歩行者数の平均は、1,532人/日となっています。小諸駅周辺地域の公共空間を活用したイベントの実施や新たな商業施設等の立地等が、来街者の増加に一定程度寄与しているものと考えられます。		
コミュニティバスの 乗車率	32.4% (平成28年度)	46.4% (令和6年度)	45%以上の水準の維持
	(中間評価) コミュニティバスの利用者及び乗車率は増加傾向にあります。今後、高齢化の進展により需要の増加が見込まれる一方で、生活利便施設を集約・再配置等により運行効率を高め、持続可能な公共交通ネットワークの維持を図ることが求められます。		
居住誘導区域内の 人口密度	30人/ha (平成27年度)	28.7人/ha (令和2年度)	30人/haの水準維持 ※将来人口推計値 24.3人/ha
	(中間評価) 居住誘導区域内の人口密度は、わずかに減少しているものの、大幅な低下は抑制されていると考えられます。今後は、居住誘導施策の強化により、居住誘導区域内の人口密度の維持を図っていくことが必要です。		

### ■目標の達成によって期待される定量的な効果指標

効果指標 (都市機能)	目標
医療費抑制の効果	約750万円/年程度の医療費削減
	一人ひとりが健康に心がけるきっかけづくり、歩いて暮らせるまちづくりを実現し、市民の歩行者数を増加することにより医療費抑制の効果が期待されます。
市街地の地価の維持	約1,800万円/年程度の固定資産税の減収抑制
	中心拠点に賑わいを創出し、誘導区域内の地価を維持もしくは向上させることにより、地価下落による固定資産税の減収抑制の効果が期待されます。
市内のCO <sub>2</sub> の排出量の削減	令和17年(2035年)時点で温室効果ガス排出量40%(2016年度比)の削減
	更新が必要な複数の施設の集約や公共交通の充実、市民協働による緑地育成、ゼロカーボンの実現に向けた取組の推進により、歩いて暮らせるまちづくりを実現し、CO <sub>2</sub> の排出量削減の効果が期待されます。
コミュニティバスの 運行経費の改善	運行効率の改善により約10%程度(約700万円/年)の運行経費の改善
	公共交通の目的地として需要が高い生活利便施設を集約、再配置することで、公共交通の利用率、運行効率を高め、運行経費を削減する効果が期待されます。

### ■進行管理

本計画は、概ね5年ごとに目標指標による評価と計画の見直しを図ります。立地適正化計画(Plan)の目標や方針に基づき、各種施策や事業を実施(Do)、その成果や効果を評価(Check)、必要に応じて見直し・改善(Act)を行い、次の計画(Plan)へとつなげていく、PDCAサイクルの取組による進行管理を行います。