

# **長野市立地適正化計画（案）**

## **概要版**

令和9年4月

長野市

## 長野市立地適正化計画の策定について

### 立地適正化計画策定の目的

本市の都市計画に関する基本的な方針である「長野市都市計画マスタープラン」（令和9年4月改定）では、本格的な人口減少で市街地の人口密度や都市機能の低密度化が進行しつつある状況に対し、集約型都市構造の形成により将来も快適に暮らし続けられる長野市の実現を図ることとしています。本計画はこれらを強力に推し進めるため、都市機能や居住の誘導を図ることを目的として策定します。

### これまでの経過と令和8年度改定の趣旨

計画の改定では、前計画の計画期間中に生じた本市を取り巻く社会経済情勢の変化と、計画に定めた目標値に対する達成状況を踏まえ、3つの視点から計画内容の見直しを行いました。

#### ■ 改定の方向性

##### 1. 本市の活力を牽引する拠点形成につながるインセンティブの強化

都市計画マスタープランで掲げる広域都市拠点、都市拠点を形成するため、これまでの誘導施策等を検証し、インセンティブの強化を図る視点から施策を検討します。

##### 2. 生活利便性の維持・向上につながる居住の誘導

生活利便性を特に維持・向上すべきエリア（公共交通の徒歩圏や生活拠点等）を中心とした範囲に居住の誘導を図ることを意図して、重点的な居住誘導の方策を検討します。

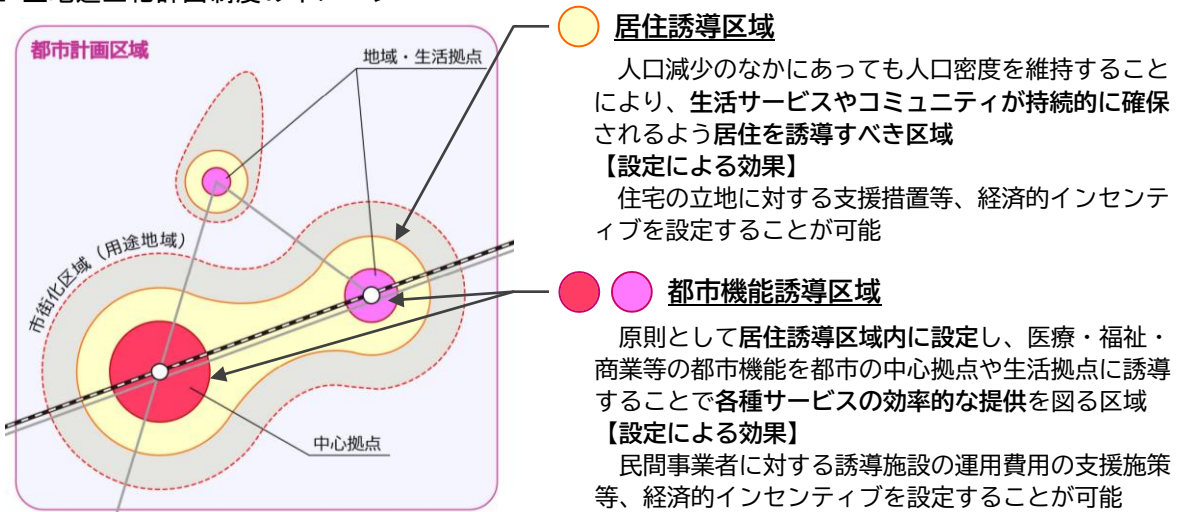
##### 3. 災害リスクを回避するための居住の誘導

災害リスクについて客観的な評価を行い、見直しの必要性を明確にしたうえで、居住誘導区域の適切な範囲について検討を行います。

### 立地適正化計画の制度概要

立地適正化計画は、居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進するために策定するものです。

#### ■ 立地適正化計画制度のイメージ



### 目標年次と計画範囲

令和9（2027）年を基準年として、概ね10年後の令和18（2036）年を目標年次とします。また、対象区域は、長野都市計画区域とします。

## 立地の適正化に関する基本的な方針

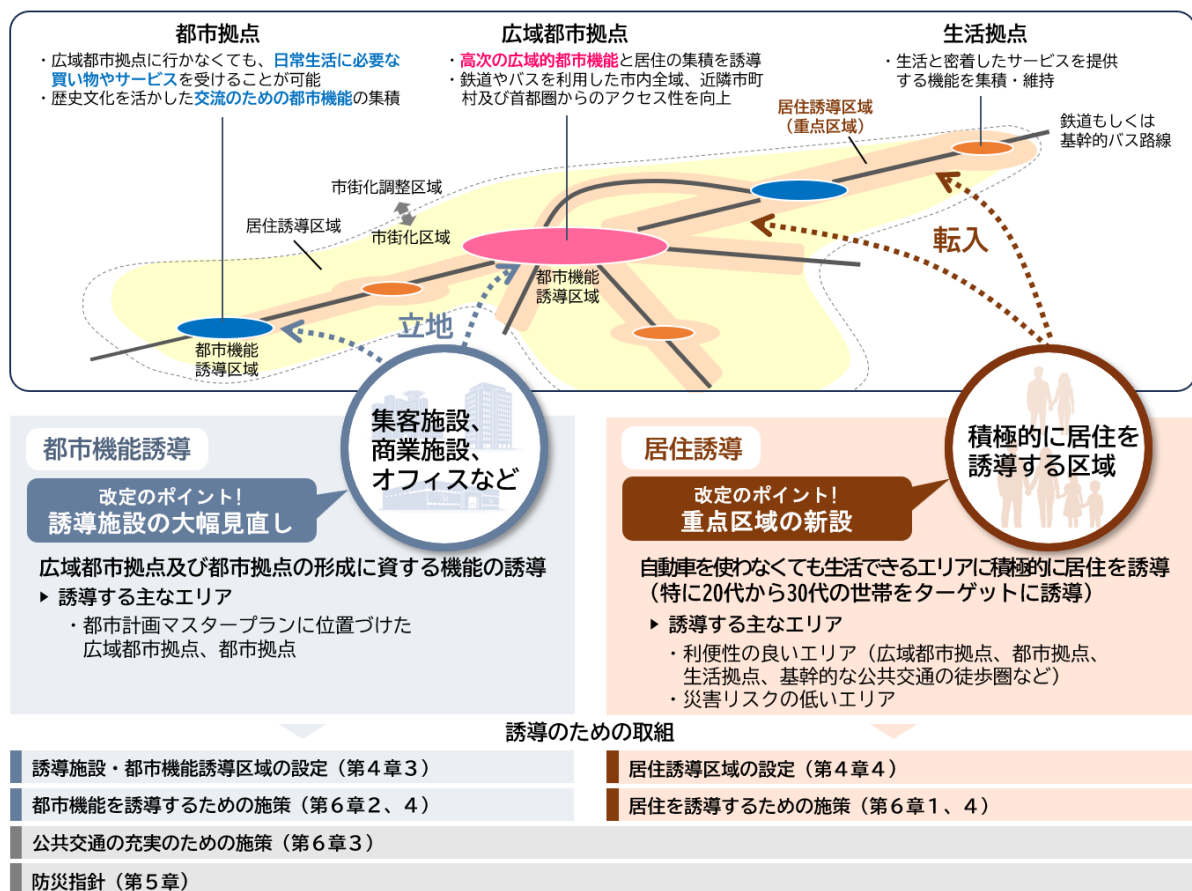
### 立地適正化計画における誘導のターゲット

立地適正化計画は、長野市が目指す都市構造の実現を図るための都市機能と居住の誘導を図ります。

都市機能については、拠点の役割に応じた施設、日常生活に必要なサービスを提供する施設、公共交通を用いて通勤できるオフィスなどの誘導を図ります。

居住については、各拠点内、利便性の高いバス路線の沿線等の範囲に重点的な誘導を図ります。誘導の対象は、人生の転機で転居することの多い主に20代から30代の世帯を想定し、彼らの暮らしの需要に応える都市のサービスの提供を図ります。

### ■ 立地適正化計画のまちづくりの方針



### 都市機能と居住の誘導方針

長野市が目指す都市構造の実現に向け、次の方針に基づき、市街化区域の一部の範囲に都市機能と居住の誘導を図ります。

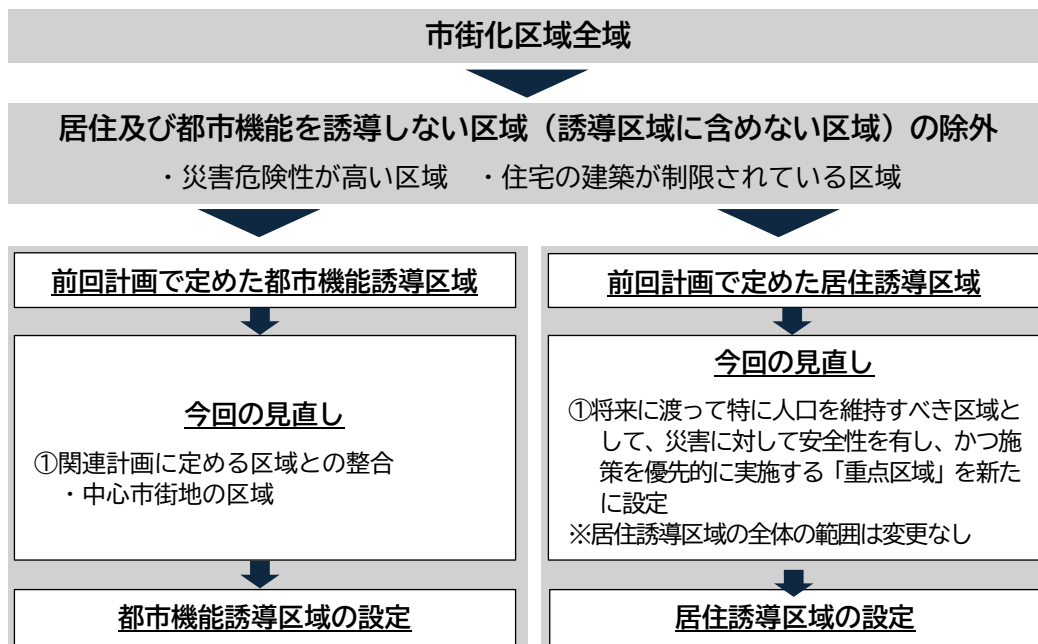
- ▶ 1 コンパクトな市街地を形成するための居住の誘導
  - (1) 安全性に配慮した居住誘導区域における誘導の継続
  - (2) 都市構造を骨太にするための重点的な誘導
- ▶ 2 拠点の特性に応じた多面的な都市機能の誘導
- ▶ 3 土地利用と連携した公共交通網の充実と利便性の向上

## 各誘導区域及び誘導都市機能（施設）

### 誘導区域設定の考え方と手順

今回の改定では、前回計画で定めた誘導区域を引き継ぐことを基本的な姿勢としていますが、本市を取り巻く状況が変化していることから、以下の手順で誘導区域の見直しを行いました。

#### ■ 誘導区域の設定手順



### 誘導区域の設定

#### ■ 本市にある制度上定められない区域等と誘導区域設定における扱い

| 都市再生特別措置法や都市計画運用指針上の位置づけ                                       | 区域                        | 誘導区域設定における取扱い |                            |                            |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                |                           | 都市機能誘導区域      | 居住誘導区域                     |                            |
|                                                                |                           |               | 重点区域                       | 重点区域以外                     |
| 定められない区域<br>（都市再生特別措置法・政令）                                     | 地すべり防止区域                  | 含めない          | 含めない                       | 含めない                       |
|                                                                | 土砂災害特別警戒区域                |               |                            |                            |
|                                                                | 急傾斜地崩壊危険区域                |               |                            |                            |
| 災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域<br>（都市計画運用指針） | 土砂災害警戒区域                  | 含める           | 一部区域を含めない※1                | 含める                        |
|                                                                | 洪水浸水想定区域※                 |               |                            | 含める※2                      |
| 含めることについて慎重に判断することが望ましい区域<br>（都市計画運用指針）                        | 工業専用地域                    | 含めない          | 含めない                       | 含めない                       |
|                                                                | 地区計画<br>（住宅立地制限の長野木工団地地区） |               |                            |                            |
| その他<br>（市独自に設定）                                                | 工業地域                      | 含める           | 含めない<br>（都市機能誘導区域外の工業地域のみ） | 含めない<br>（都市機能誘導区域外の工業地域のみ） |
|                                                                | 生産緑地地区                    | 含めない          | 含めない                       | 含めない                       |

※1：含めない区域は以下のとおりとする。計画規模の降雨の浸水想定区域で浸水深3m以上の区域、想定最大規模の降雨の家屋倒壊等氾濫想定区域もしくは浸水継続時間72時間以上の区域、で指定緊急避難所から500m以上の範囲、隣り合う100mメッシュで構成されるまとまりの面積が25ha未満の範囲。

※2：多段階の浸水想定区域がR5に公表されたため、降雨確率1/30の浸水想定区域を含めない区域として検証。河川整備によりR33には市内に当該の区域が消失するため、今回の改定で含めない範囲はなしと結論。

## 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

都市計画マスタープランで示した広域都市拠点、都市拠点（篠ノ井、北長野、松代）を形成するため、関連計画・事業と連携しながら機能を維持・誘導する区域として、都市機能誘導区域を位置づけ、誘導施設を設定します。都市機能誘導区域外で誘導施設の開発を行う場合は、届出が必要になります。

### ■ 広域都市拠点及び都市拠点のイメージ（都市計画マスタープラン）



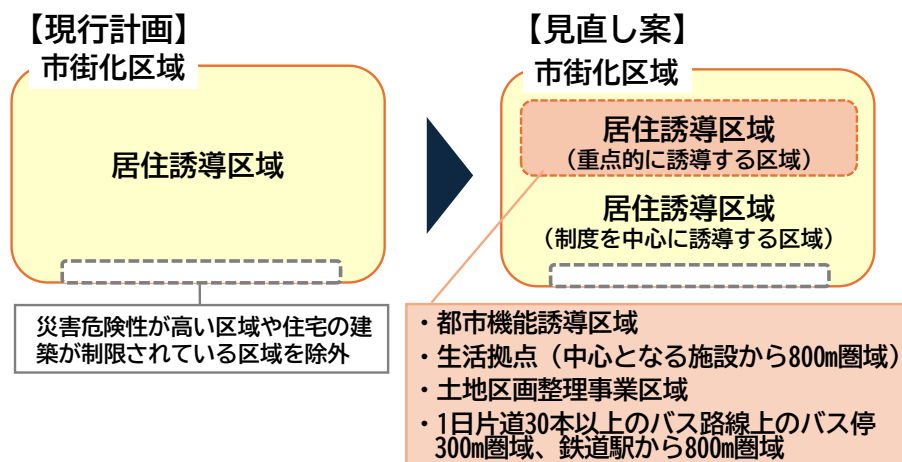
### ■ 誘導施設一覧（「○」は誘導施設を誘導する区域、「—」は誘導しない区域）

| 機能   | 誘導施設        | 定義                                                         | 広域都市拠点 | 都市拠点 |     |    |
|------|-------------|------------------------------------------------------------|--------|------|-----|----|
|      |             |                                                            | 長野     | 篠ノ井  | 北長野 | 松代 |
| 観光交流 | 美術館・博物館     | 博物館、美術館                                                    | ○      | —    | —   | ○  |
|      | 文化・交流施設     | 都市機能誘導区域内に市内外の人の流れを呼び込むことを目的とした、文化・交流等の都市活動を支える中核的な施設      | ○      | —    | —   | —  |
|      | 宿泊施設        | 宿泊以外の滞在価値を高めるための付帯設備（プール、温泉、ジム）を有する施設                      | ○      | —    | —   | ○  |
| 商業   | 集客施設        | 劇場・映画館・演芸場・店舗・飲食店・展示場等の用途に供する建築物（その用途の床面積の合計10,000㎡超）      | ○      | —    | —   | —  |
|      | 商業施設        | 生鮮食料品を取扱う店舗（共同店舗、複合施設等を含む）（店舗面積1,000㎡超）                    | ○      | ○    | ○   | ○  |
| 業務   | 一定規模以上の業務施設 | 建築基準法 別表第2(イ)に記載のある事務所で、地上階数5階以上の施設                        | ○      | ○    | ○   | ○  |
|      | コワーキングスペース  | 借地借家法の適用外の施設で、異なる組織の人々が空間や設備を共有し働く施設                       | ○      | ○    | ○   | ○  |
| 医療   | 二次・三次医療機関   | 信州保健医療総合計画に位置づけられた、一般的な入院医療（二次医療）や高度・専門的な医療（三次医療）を提供する医療機関 | ○      | ○    | —   | ○  |
|      | 病院          | 医療法第1条の5第1項に定める病院（病床数20床以上）                                | ○      | ○    | ○   | ○  |
| 子育て  | 子育て支援施設     | 乳幼児一時預かり施設、子育て世代活動支援センター                                   | ○      | ○    | —   | —  |
| 教育   | 高等教育機関      | 学校教育法第1条に定める大学及び高等専門学校、同法第124条に定める専修学校、サテライトキャンパス等の教育関連施設  | ○      | ○    | ○   | ○  |
|      | 図書館         | 図書館法第2条に定める図書館                                             | ○      | ○    | —   | —  |
| 行政   | 行政施設        | 業務の内容や利用者の視点から誘導区域内に立地することが望ましい、国・県・市の主要な行政施設              | ○      | —    | —   | —  |

## 居住誘導区域の設定

今回の計画改定では、居住誘導区域内の特性に応じて、以下の2つの区域を設定します。居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合は、届出が必要になります。

### ■ 今回の改定で見直した点（重点的に誘導する区域の設定）



#### 重点的に誘導する区域（重点区域）

将来に渡って特に人口を維持すべき区域として重点区域を位置付け、新たに事業化を検討する取組を含む政策を優先的に実施し、積極的に居住を誘導する区域です。

#### 届出制度を中心に誘導する区域（重点区域外）

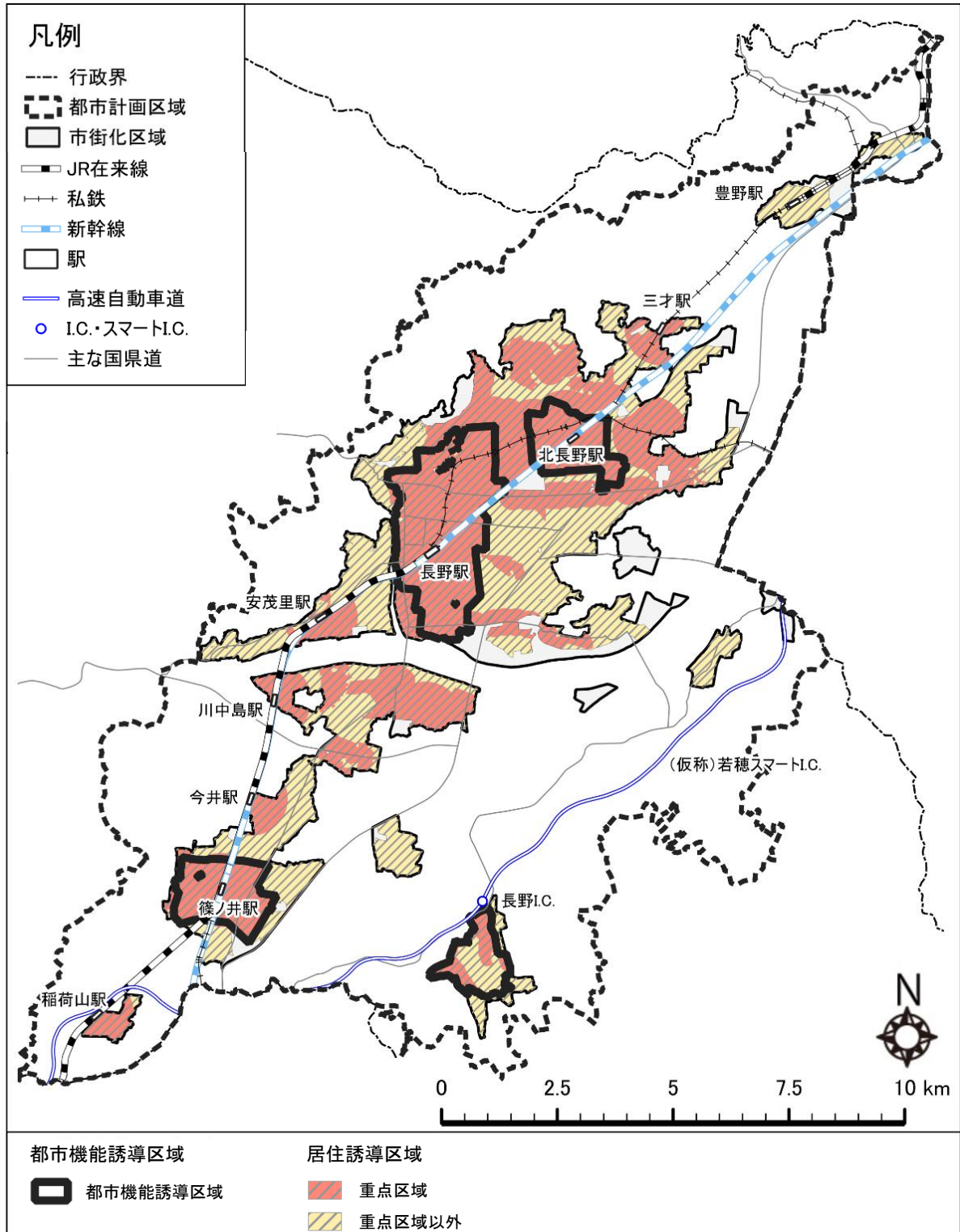
立地適正化計画の届出制度を中心として、住宅の安全性向上やインフラの優先的な整備、空き家の活用等の施策を推進することにより、居住の誘導を図ります。

### ■ 居住誘導区域の設定方法と重点区域を設定する理由

|                             |        | 居住誘導区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
|-----------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                             |        | 重点区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 重点区域以外                                                |
| 設定方法                        | 構成する範囲 | <b>都市構造を構成する拠点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域</li> <li>・生活拠点</li> </ul> <b>都市構造を構成する軸</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅から800m圏域</li> <li>・1日片道30本以上のバス路線上のバス停300m圏域</li> </ul> <b>市街地整備で基盤が整っている区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業区域</li> </ul> | ・上記以外（住宅地など）                                          |
|                             | 含めない区域 | 土砂災害や洪水浸水のおそれのある区域等                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 土砂災害のおそれのある区域等                                        |
| 特徴                          |        | 拠点や公共交通を日常的に利用しやすい区域                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 主に幹線道路沿道の店舗に自動車等でアクセスする生活スタイルの区域                      |
| 持続可能な都市構造形成について、居住誘導がもたらす影響 |        | 人口が維持もしくは増加すると、持続可能な都市構造の形成につながることを期待                                                                                                                                                                                                                                                                    | 人口が維持もしくは増加すると、自動車社会を増長する懸念（➡自動車を運転できない方がさらに暮らしにくくなる） |

人口減少が進む中で、将来に渡って特に人口を維持すべき区域として重点区域を位置付け、積極的な誘導政策によるインセンティブを強化していく

■ 居住誘導区域および都市機能誘導区域図



**面積**

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| ・都市機能誘導区域 | 1,411ha (22.9%) |
| ・居住誘導区域   | 5,605ha (91.0%) |
| ・うち重点区域   | 2,734ha (48.8%) |

括弧内は市街化区域に対する割合

## 防災指針

### 防災まちづくりの取組方針

災害リスクの分析を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を「リスク回避のための情報周知」「避難体制の強化」「防災に関する知識の普及」「洪水による被害軽減（ハード）」「土砂災害の被害軽減（ハード）」とします。

#### ■ 取組内容

| 取組方針           | リスク対策 | 取組内容                                    | 実施主体  | 実施時期（～30年後） |
|----------------|-------|-----------------------------------------|-------|-------------|
| リスク回避のための情報周知  | 低減    | CCTV カメラ、水位計や量水標、危機管理型水位計等の設置及び維持管理     | 国・県   | 継続          |
|                |       | リアルタイムの情報提供などによる防災情報の充実（SNS やアプリ等）      | 国・県・市 | 継続          |
|                |       | 洪水ハザードマップ及び内水ハザードマップの作成配布               | 市     | 継続          |
| 避難体制の強化        | 低減    | 要配慮者利用施設の避難確保計画作成支援                     | 国・県・市 | 継続          |
|                |       | 道の駅の防災拠点化                               | 県     | 継続          |
|                |       | 民間施設等を利用した避難場所の確保（協定の支援等）               | 国・市   | 継続          |
|                |       | マイ・タイムライン作成支援                           | 国・県・市 | 継続          |
| 防災に関する知識の普及    | 低減    | 出前講座や講師派遣による防災教育の実施                     | 国・県・市 | 継続          |
|                |       | 不動産関係者への水害リスク情報の提供                      | 県     | 継続          |
|                |       | 自主防災組織の結成促進・自主防災組織による防災訓練の支援            | 市     | 継続          |
|                |       | 「地区防災マップ」の作成支援                          | 県・市   | 継続          |
|                |       | 地区別防災カルテの公表                             | 市     | 継続          |
| 洪水による被害軽減（ハード） | 低減    | 被災施設の復旧※                                | 国・県   | 継続          |
|                |       | 堤防・護岸の強化や河道掘削等の河川整備（信濃川水系緊急治水対策プロジェクト等） | 国・県   | 継続          |
|                |       | 排水機場の整備                                 | 県・市   | 継続          |
|                |       | 雨水幹線・雨水調整池の整備                           | 市     | 継続          |
|                |       | 雨水貯留・浸透施設の設置促進                          | 県・市   | 継続          |
|                |       | ダム等の洪水調整機能の向上・確保                        | 国・県   | 継続          |
|                |       | 復旧・復興時に機能するインフラの優先的な整備・維持               | 国・県・市 | 継続          |
|                |       | 公共施設を建替える場合、浸水想定区域外または貯留機能併設等の検討の実施     | 国・県・市 | 継続          |
| 土砂災害の被害軽減（ハード） | 低減    | 地すべり防止区域や急傾斜地崩壊危険区域内での対策、維持管理           | 県・市   | 継続          |
|                |       | 砂防関係施設（砂防、地すべり、急傾斜）の整備                  | 県・市   | 継続          |

※被災施設の復旧に関しては、有事の際には対応する。

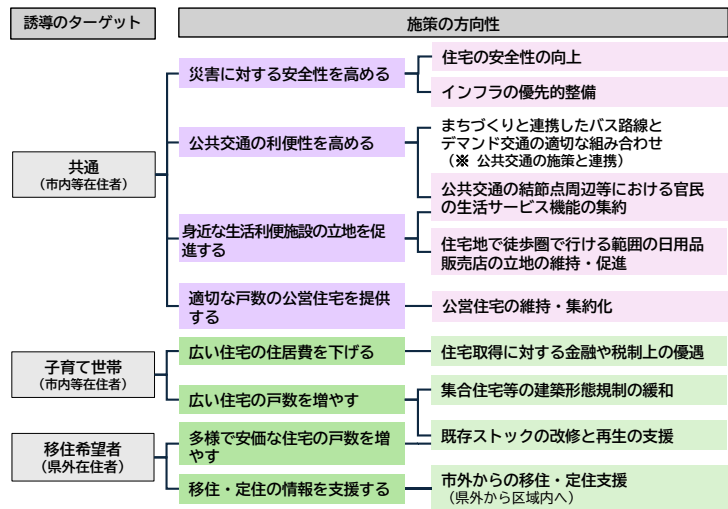
## 誘導施策

### 居住を誘導するための施策

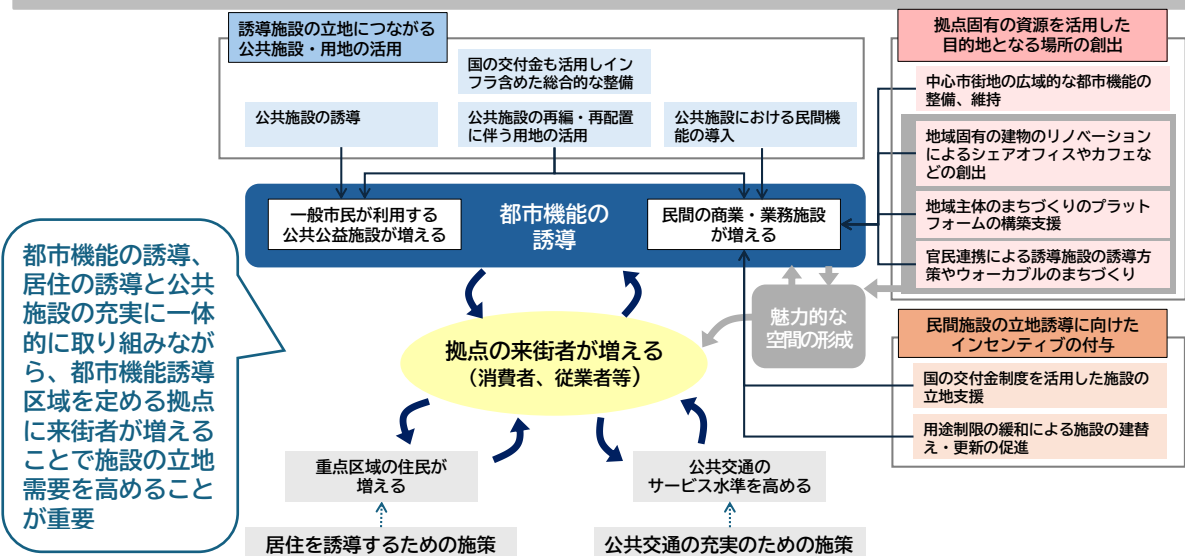
居住誘導区域に誘導するターゲットとなる方々（居住者）について、災害に対する安全性、公共交通の利便性、生活利便施設の立地状況などの視点から、自動車を運転しない方を含めて幅広い方を「共通」のターゲットとして居住誘導区域内へ誘導します。

さらに、誘導の主となる「子育て世帯」に加えて、長野市への「移住希望者」については、重点的に居住の誘導を図ります。

#### ■ 居住を誘導するための施策の体系



### 都市機能を誘導するための施策



### 公共交通を誘導するための施策

- |                                                                                                      |                                                                                      |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>1 公共交通の利用促進</b><br>(1) 中心市街地における歩行者優先道路化の推進<br>(2) 既存のネットワークを利用しやすいための利便性向上<br>(3) 自転車利用と公共交通との連携 | <b>2 公共交通ネットワークの再構築</b><br>(1) 公共交通ネットワークの形成<br>(2) 都市計画（道路・市街地開発等）と連携した効率的なバス路線の見直し | <b>3 分かりやすく利用しやすい公共交通利用環境の整備</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

### 新たな誘導施策の検討に向けて

今回の計画改定において、より実効性のある誘導施策とするために、以下の誘導施策の見直しを行いました。今後は、新たに追加した誘導施策について、調査及び検討を進めていきます。

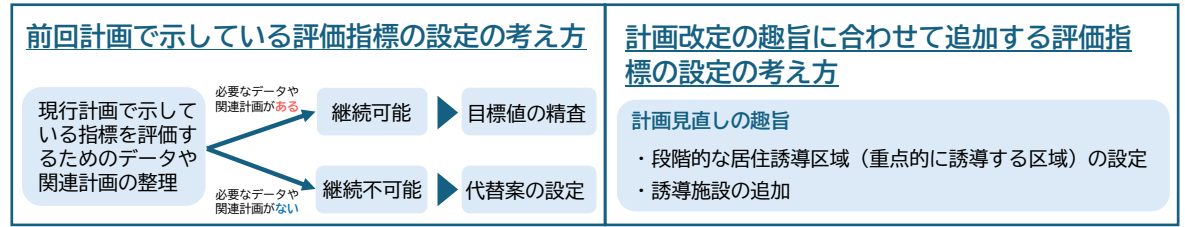
- ▶ 1 都市拠点（篠ノ井、北長野）の在り方の方向性の検討
- ▶ 2 災害ハザードエリアからの重点的な居住誘導区域への誘導の検討
- ▶ 3 低未利用地の利活用など、街の新陳代謝を促す施策の検討
- ▶ 4 子どもにやさしいまちづくりに関する検討

# 数値目標と評価方法

## 評価指標と目標値

本計画に基づく施策の効果を把握するために、誘導方針等を踏まえた目標を設定します。

なお、評価指標は、令和4年改定の前回計画で示した指標の一部と、今回の計画改定の趣旨を反映した新たな指標で構成しました。



### ■ 評価指標と目標値まとめ

| 評価指標                                          |           | 実績値                                    | 目標値                                    |
|-----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| ①居住誘導区域に関する評価指標                               |           |                                        |                                        |
| 居住誘導区域内の人口密度                                  | 全域        | R7：49.4人/ha                            | R18：48.9人/ha                           |
|                                               | 重点区域      | R7：52.6人/ha                            | R18：52.6人/ha                           |
| 重点区域内の20～30代の人口                               |           | R7：33,090人                             | R18：29,705人                            |
| 居住誘導区域内の人口割合                                  |           | R7：76.7%                               | R18：81.2%                              |
| ②防災・減災対策に関する評価指標                              |           |                                        |                                        |
| 居住誘導区域内で浸水想定区域外に居住する人口割合                      |           | R7：81.4%                               | R18：82.5%                              |
| 住宅の耐震化率                                       |           | R7：90.3%                               | R18：100%                               |
| 多数の人が利用する建築物の耐震化率                             |           | R7：91.1%                               | R18：100%                               |
| 防災に関するアンケート指標（防災性の高さに関する設問）                   |           | R8：〇〇%（算出中）                            | R18：〇〇%（算出中）                           |
| ③都市機能誘導に関する評価指標                               |           |                                        |                                        |
| 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設（商業施設）の施設数と割合               | 施設数（区域ごと） | 長野：5施設<br>北長野：0施設<br>篠ノ井：2施設<br>松代：1施設 | 長野：5施設<br>北長野：0施設<br>篠ノ井：2施設<br>松代：1施設 |
|                                               | 施設数の割合    | R8：27.6%<br>（8/29施設）                   | R18：27.6%<br>（8/29施設）                  |
| 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設（二次・三次医療施設）の施設数と割合          | 施設数（区域ごと） | 長野：2施設<br>北長野：0施設<br>篠ノ井：1施設<br>松代：1施設 | 長野：2施設<br>北長野：0施設<br>篠ノ井：1施設<br>松代：1施設 |
|                                               | 施設数の割合    | R8：80%<br>（4/5施設）                      | R8：80%<br>（4/5施設）                      |
| 拠点性に関するアンケート指標（日常生活の利便性に関する設問）                |           | R8：〇〇%（算出中）                            | R18：〇〇%（算出中）                           |
| ④公共交通に関する評価指標                                 |           |                                        |                                        |
| 市民1人あたりの公共交通の利用回数                             |           | R2：101.6回/人                            | R18：〇〇回/人以上<br>（算出中）                   |
| 長野市地域公共交通計画で定める基幹的なバス路線の平均運行本数                |           | R8：〇〇本（算出中）                            | R18：〇〇本以上<br>（算出中）                     |
| 鉄道駅の徒歩圏及び長野市地域公共交通計画で定める基幹的なバス路線のバス停の徒歩圏の人口割合 |           | R7：〇〇%※1（算出中）                          | R18：〇〇%（算出中）                           |
| 公共交通に関するアンケート指標（移動の利便性に関する設問）                 |           | R8：〇〇%（算出中）                            | R18：〇〇%（算出中）                           |

※1：令和4年都市計画基礎調査のバス路線及びバス停のGISデータを使用して算出した値である。一方、前計画の評価指標の達成状況(P14)の値は、平成25年都市計画基礎調査のバス路線及びバス停のGISデータを使用して算出した値である。使用したデータの年次が異なるため、本頁の実績値と、前計画の評価指標の達成状況の値は異なる。