

長野市立地適正化計画の改定に向けて

令和8年5月26日(火)
第96回長野市都市計画審議会

構成

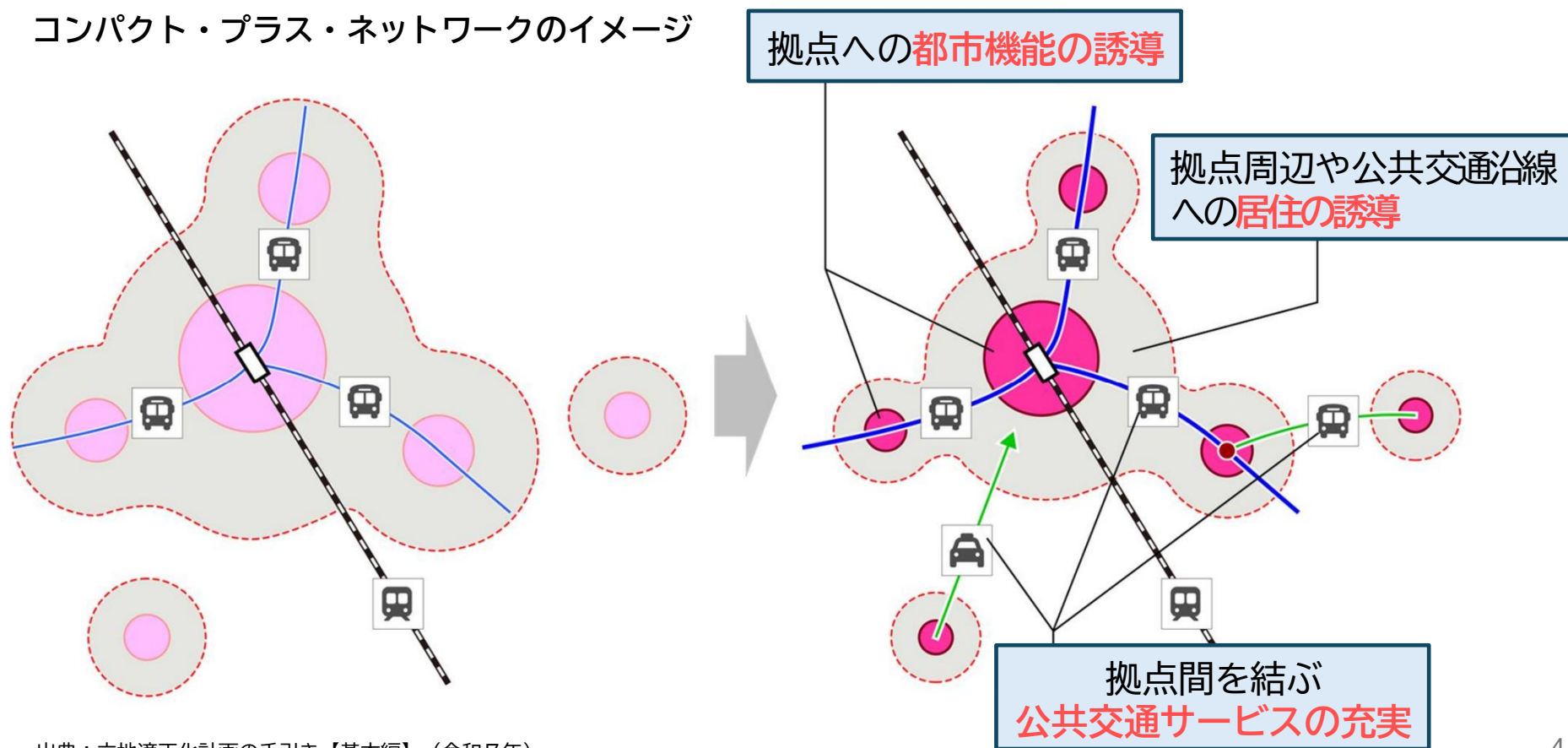
- 1 立地適正化計画の制度概要 (P3～)
- 2 現行の長野市立地適正化計画の概要 (P8～)
- 3 現行計画改定以降の変化 (P13～)
- 4 改定の方向性について (P22～)
- 5 居住誘導区域の検討案 (P24～)
- 6 都市機能区域・誘導施設の検討案 (P32～)

立地適正化計画の制度概要

立地適正化計画とは

- ・ 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。
- ・ 立地適正化計画は、**都市計画マスタープランの一部とみなします**。
- ・ 施策を具体的に推進するため、平成26年8月に都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が創設された。

コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



立地適正化計画とは

計画期間

将来像としておおむね**20年後**の都市の姿を展望することが考えられる。

計画対象区域

計画の区域は**都市計画区域内で設定**するが、都市計画区域外の事項も含めて記載することが可能。なお、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合は、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本。

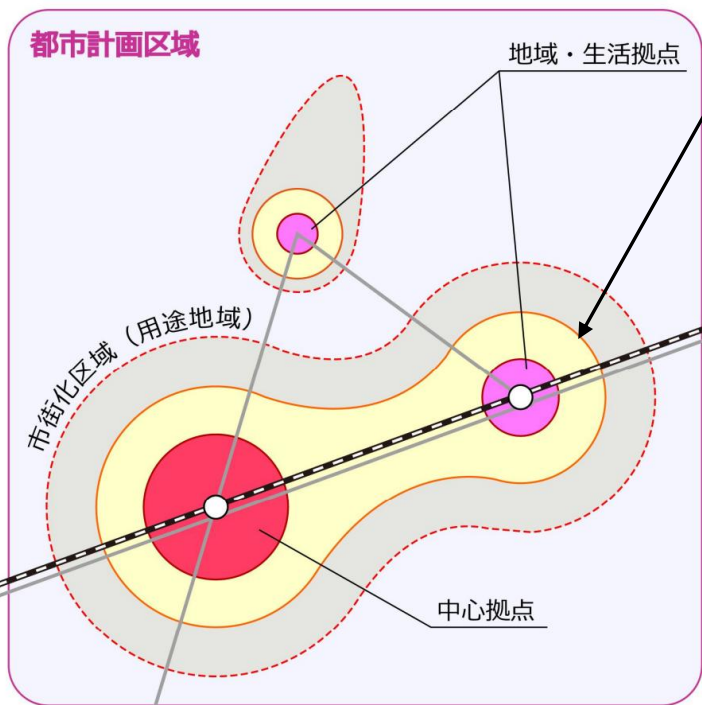
立地適正化計画に記載する事項（都市再生特別措置法第81条第2号）

- ① 計画対象区域
- ② 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ③ **居住誘導区域**（市町村が講じる施策を含む）
- ④ **都市機能誘導区域**及び**誘導施設**（市町村が講じる施策を含む）
- ⑤ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑥ 防災指針
- ⑦ ③・④の施策、⑤の事業等、⑥に基づく取組の推進に関する事項
- ⑧ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

居住誘導区域について

定義（都市再生特別措置法第81条第2項第2号）

都市の居住者の居住を誘導すべき区域



居住誘導区域

人口減少のなかにあっても人口密度を維持することにより、**生活利便施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域**

[望ましい区域像]

- ・生活利便性が確保される区域
- ・都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

[設定による効果]

- ・立地適正化計画区域内において、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、**市町村に届け出る義務**
- ・住宅の立地に対する支援措置等、経済的インセンティブを設定することが可能

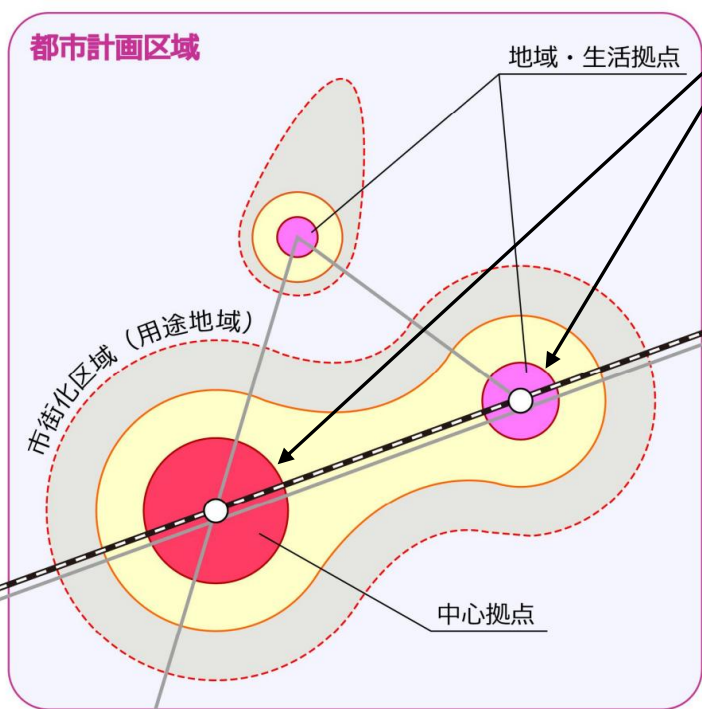
出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年）
（一部加工）

都市機能誘導区域について

定義（都市再生特別措置法第81条第2項第3号等）

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

都市機能増進施設（誘導施設）・・・医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。



■ 都市機能誘導区域

原則として**居住誘導区域内に設定し**、医療・福祉・商業等の**都市機能を誘導する**、**都市の拠点となる区域**

[望ましい区域像]

- ・ 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域
- ・ 中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

[設定による効果]

- ・ 立地適正化計画区域内において、都市機能誘導区域外で誘導施設の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、**市町村に届け出る義務**
- ・ 民間事業者に対する誘導施設の運用費用の支援施策等、経済的インセンティブを設定することが可能

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年）
（一部加工）

現行の長野市立地適正化計画の概要

現行の長野市立地適正化計画の概要（令和4年9月一部改定）

目標年次：**令和8年**

対象区域：**長野都市計画区域**（飯綱高原都市計画区域は対象外）

現行計画の構成

- 第1章 立地適正化計画とは
- 第2章 長野市の現況
- 第3章 長野市立地適正化計画の基本方針
- 第4章 各誘導区域および誘導都市機能（施設）
- 第5章 居住誘導区域内の災害に関する防災対策（防災指針）
- 第6章 誘導施策
- 第7章 数値目標と評価方法



現行計画の基本方針

○コンパクトな街を形成させるための一定の人口集積を図る 「居住誘導区域」の設定

災害リスクの回避・軽減や地域の街づくりを踏まえた「居住誘導区域」を定め、一定の人口集積のもと公共交通サービスや、日常生活を支える施設の立地などで将来にわたり**居住地として利便性の高いエリアの維持・形成を目指す。**

○生活の利便性や街の魅力を高める機能の集積を図る 「都市機能誘導区域」の設定

日常生活を支える施設に加え、**長野市全体の魅力を向上させる施設**を、鉄道やバスなどによりアクセスが容易で人が集まり易い「広域拠点」や「地域拠点」の徒歩圏に立地を誘導する「都市機能誘導区域」を定める。

○都市構造、土地利用と連携した公共交通網の充実と利便性の向上

コンパクトな街の形成のために都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定と連携した公共交通網を形成する。人口の集積により**公共交通サービスが成り立つ需要を維持**する。また、鉄道駅やバス車両のバリアフリー化やICT技術等の活用により、公共交通をより使い易くすることで既存の交通ネットワークの活用を図る。

現行計画の各誘導区域

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

- 低層住居用途
 - ・ 第1種低層住居専用地域

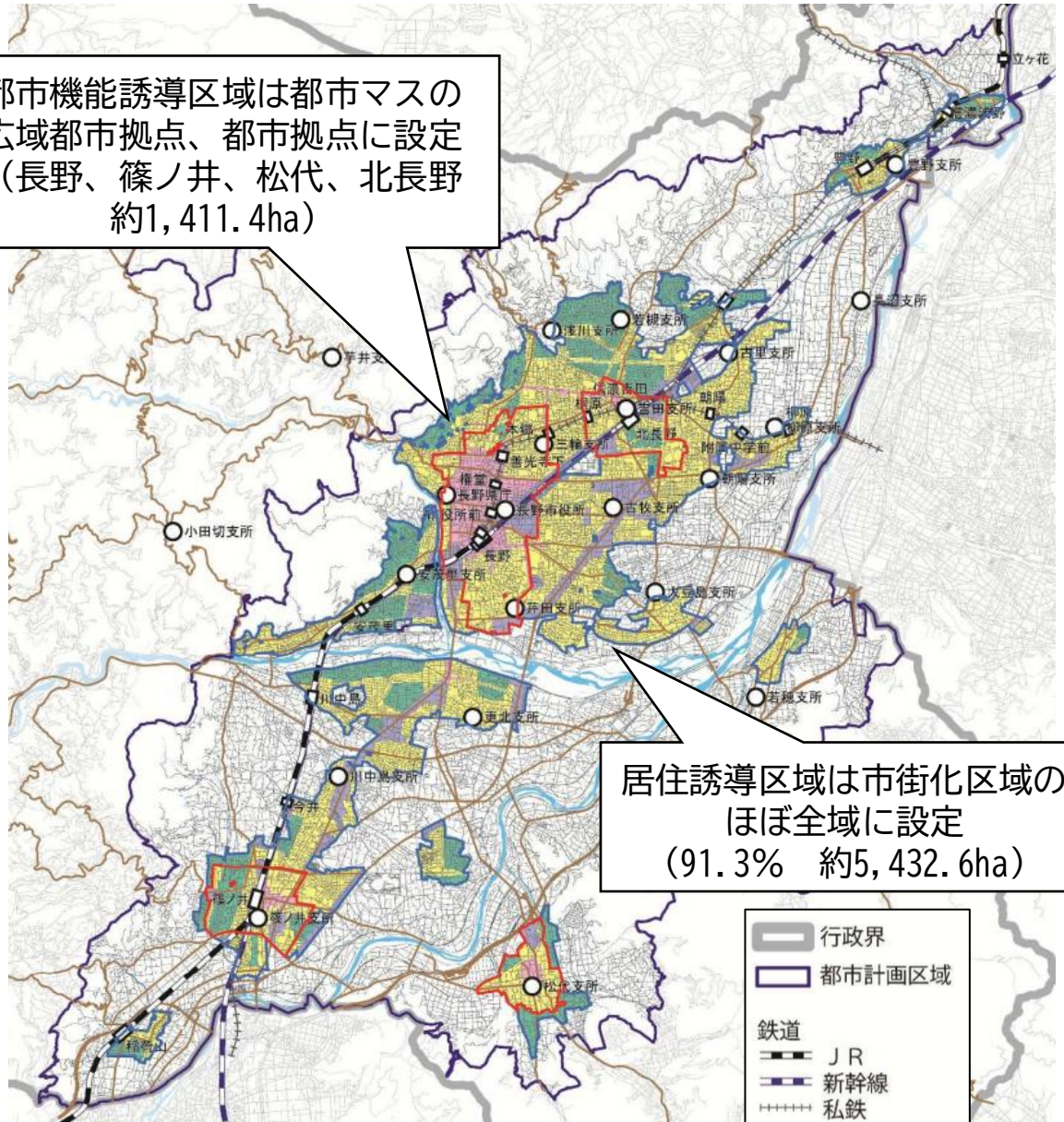
- 住居系用途
 - ・ 中高層住居専用地域
 - ・ 住居地域
 - ・ 準住居地域

- 商業系用途
 - ・ 近隣商業地域
 - ・ 商業地域

- 工業系用途
 - ・ 準工業地域
 - ・ 都市誘導誘導区域内の工業地域

都市機能誘導区域は都市マスの
広域都市拠点、都市拠点に設定
(長野、篠ノ井、松代、北長野
約1,411.4ha)

居住誘導区域は市街化区域の
ほぼ全域に設定
(91.3% 約5,432.6ha)



現行計画の都市機能誘導施設

機能	誘導施設	地区			
		長野	篠ノ井	松代	北長野
教育	大学（サテライトキャンパス含む）	○	○	○	○
	専門学校等の教育施設	○	○	○	○
	運動公園	—	—	—	○
文化	美術館等	○	—	—	—
	博物館	—	—	○	—
	市民交流施設	○	—	—	—
	図書館	—	○	—	—
	子育て支援	長時間・一時預かり施設等	○	○	○
医療	公的医療機関	○	○	○	—
福祉	老人福祉センター	—	○	—	—

現行計画改定以降の変化

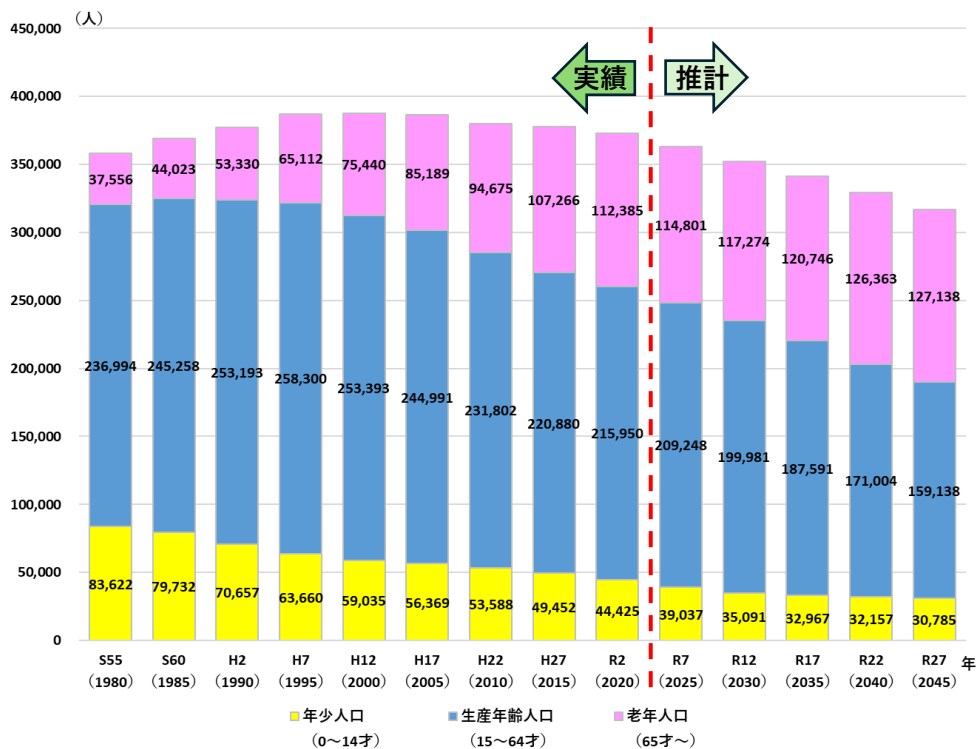
長野市の市街地特性（人口動態）

・ 現在、人口減少局面にあり、今後も減少傾向で推移すると推計されている。

・ 人口密度で見ると、**居住誘導区域内でも人口密度が減少**している。

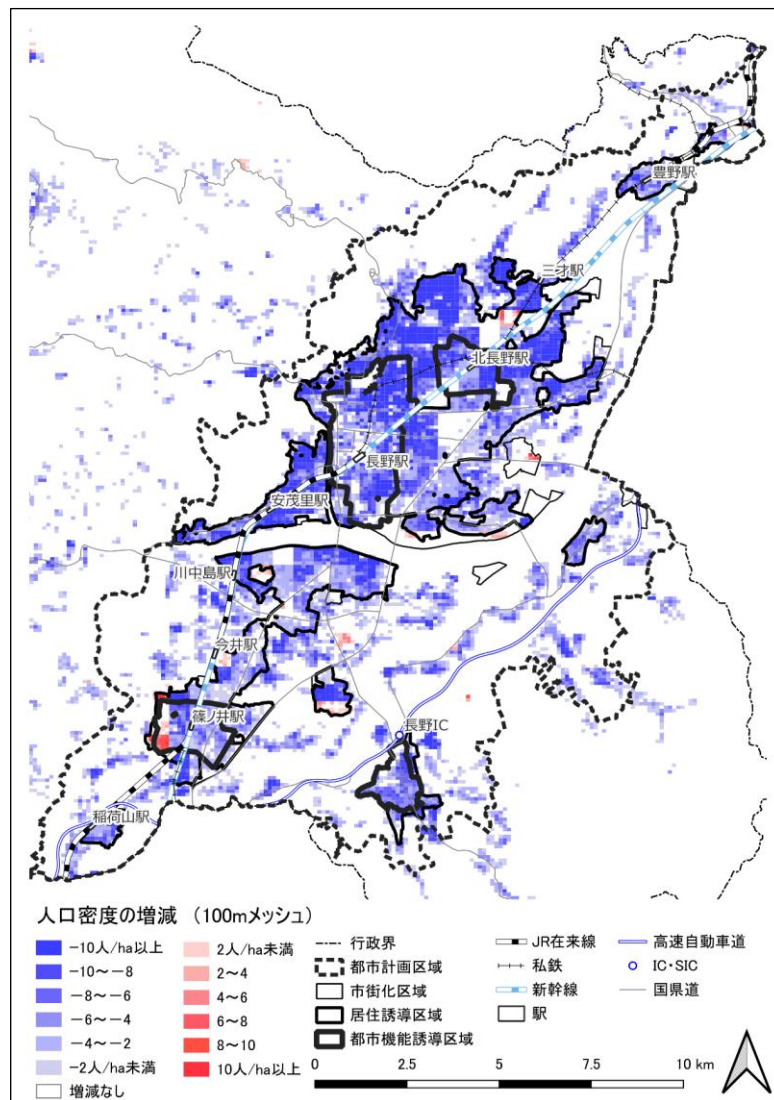
50.9人/ha (H27) ⇒ 50.1人/ha (R5)

【長野市の年齢3区分別人口の推移と見通し】



資料：各年国勢調査、社人研R5.12

【人口密度の増減令和2年から令和32年】

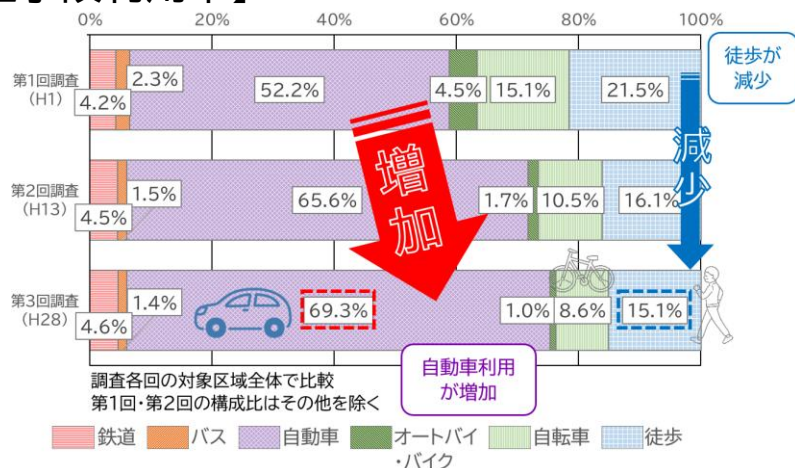


資料：令和2年国勢調査500mメッシュ、R4都市計画基礎調査

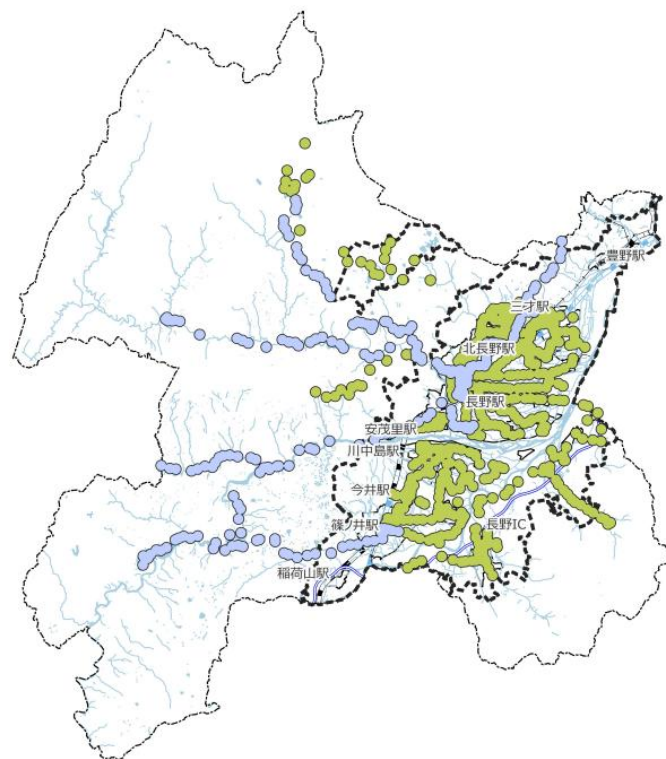
長野市の市街地特性（移動手段の動向）

- ・自動車利用割合が一貫して増加傾向であり、徒歩の割合は減少傾向にある。
- ・バス利用者数は減少傾向にあり、路線の維持が困難になりつつある。

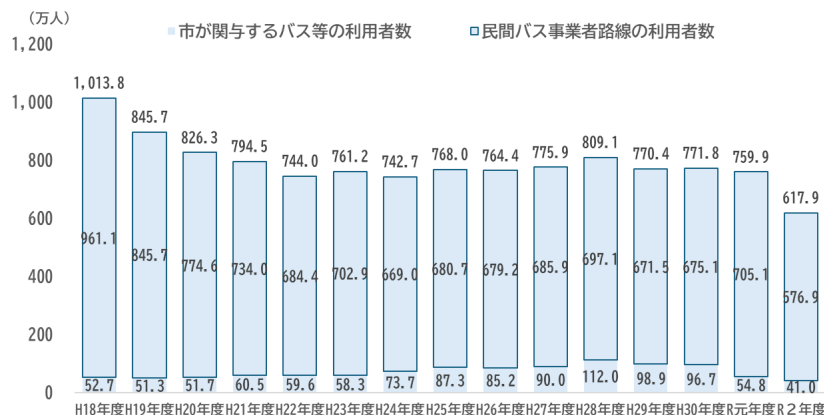
【交通手段利用率】



【路線バス利用圏】



【路線バス等の利用者数の推移】

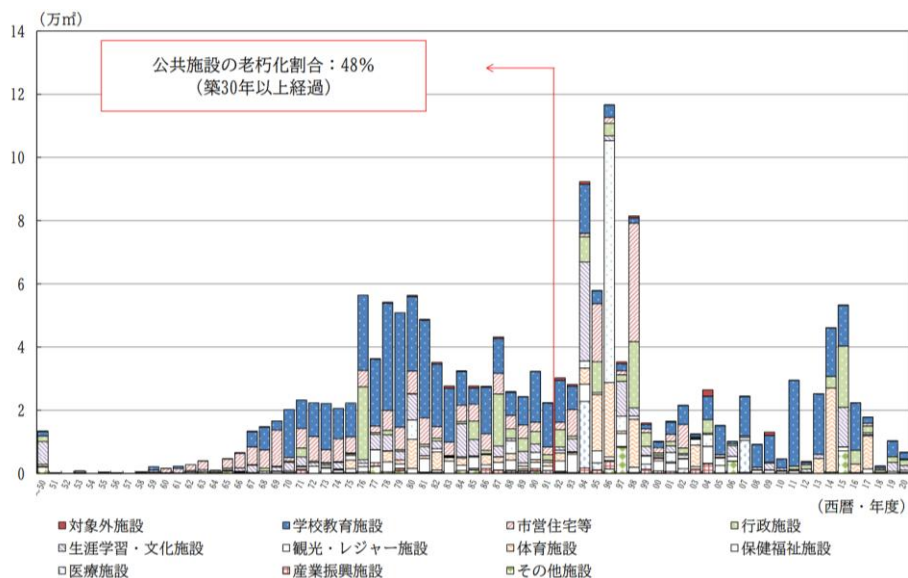


資料：長野市地域公共交通計画（令和4年）

長野市の市街地特性（行政コストの推移・推計）

- ・ 公共施設に関して、建築から30年以上経過している老朽化施設の割合は、約48%となっている。
- ・ 現在、新耐震基準（昭和56年）から40年が経過したことから、新耐震施設の長寿命化改修工事が始まるため、**改修コストの増加が予想される。**
- ・ 道路施設の更新費用について、今後30年間の年間平均値が、近年3年間の平均値の**3.6倍**となる推計となっており、**更新等費用の増加が予想される。**

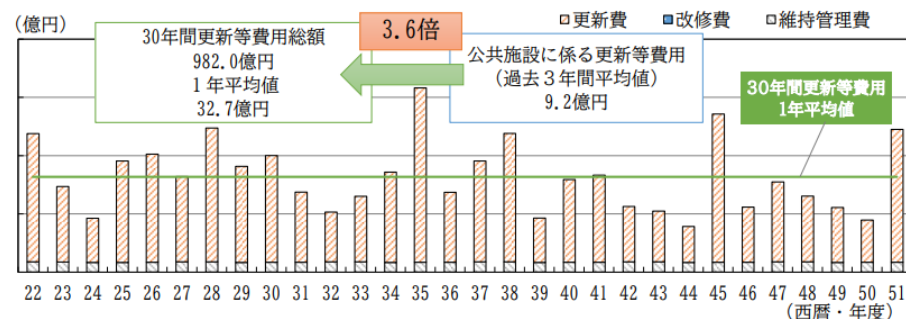
【公共施設の建築年度別の整備状況(令和3年4月時点)】



(注) 公共施設白書では、建築年で集計していましたが、「公共施設の現状2018」以降、建築年度で集計しています。

出典：長野市公共施設等総合管理計画（令和4年2月改訂）

【道路施設の将来の更新等費用(令和3年4月時点)】



出典：長野市公共施設等総合管理計画（令和4年2月改訂）

長野市の市街地特性（災害ハザード）

自然災害の一覧



地震



津波



火災



液状化

本市の立地適正化計画で扱う災害



台風



水害



土砂災害



火山噴火

長野市の市街地特性（災害ハザード）

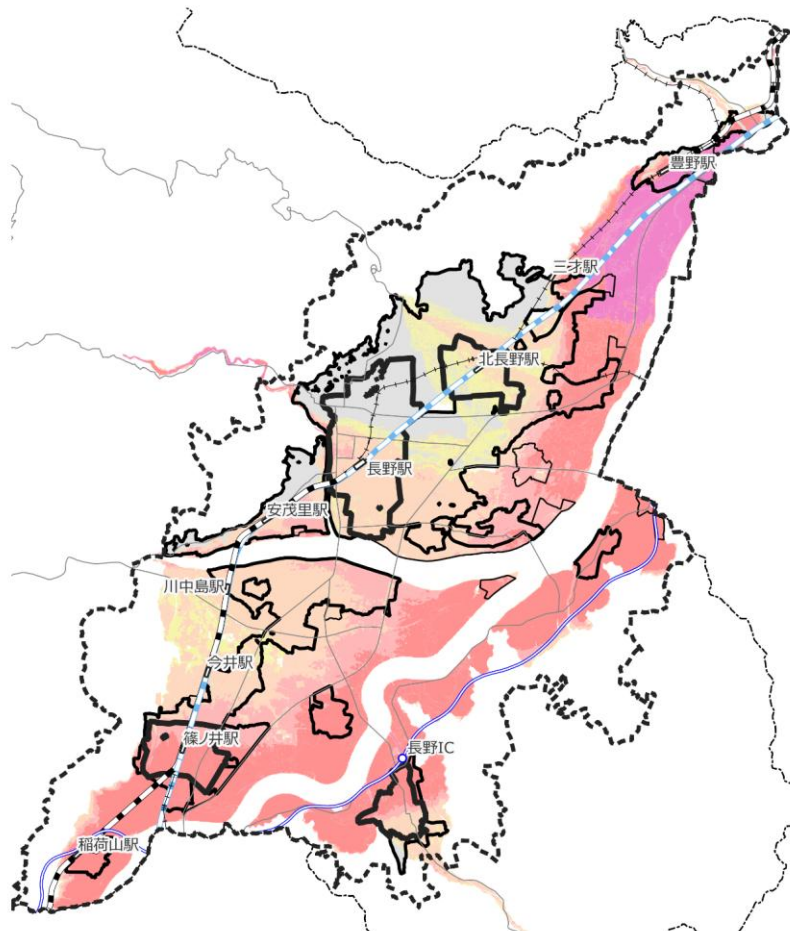
- ・ 現行計画改定以降、洪水に関して、計画規模および想定最大規模の浸水想定、氾濫流による家屋倒壊等のリスクに加え、新たに**多段階の洪水浸水想定が公表**された。
- ・ 多段階の浸水想定を踏まえて、慎重に居住誘導区域を検討する必要がある。

	現行計画改定時（R4）	現在の状況
洪水	<ul style="list-style-type: none">➤ H28浸水想定区域<ul style="list-style-type: none">・ 計画規模・ 想定最大規模➤ H28氾濫流による家屋倒壊等	<ul style="list-style-type: none">➤ R5浸水想定区域<ul style="list-style-type: none">・ 計画規模・ 想定最大規模・ 多段階（新規）➤ R5氾濫流による家屋倒壊等
土砂災害	<ul style="list-style-type: none">➤ R3地すべり防止区域➤ R3急傾斜地崩壊危険区域➤ R3土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none">➤ R6地すべり防止区域➤ R6急傾斜地崩壊危険区域➤ R6土砂災害警戒区域

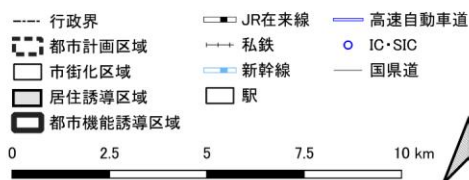
- ・ 計画規模降雨：おおむね100年に1回程度発生する規模の降雨量。河川整備などの目標となる。
- ・ 想定最大規模降雨：想定できる最大の降雨で、おおむね1000年に1回程度発生する規模の降雨量。

長野市の市街地特性（災害ハザード「浸水リスク」）

【浸水想定区域（想定最大規模）】

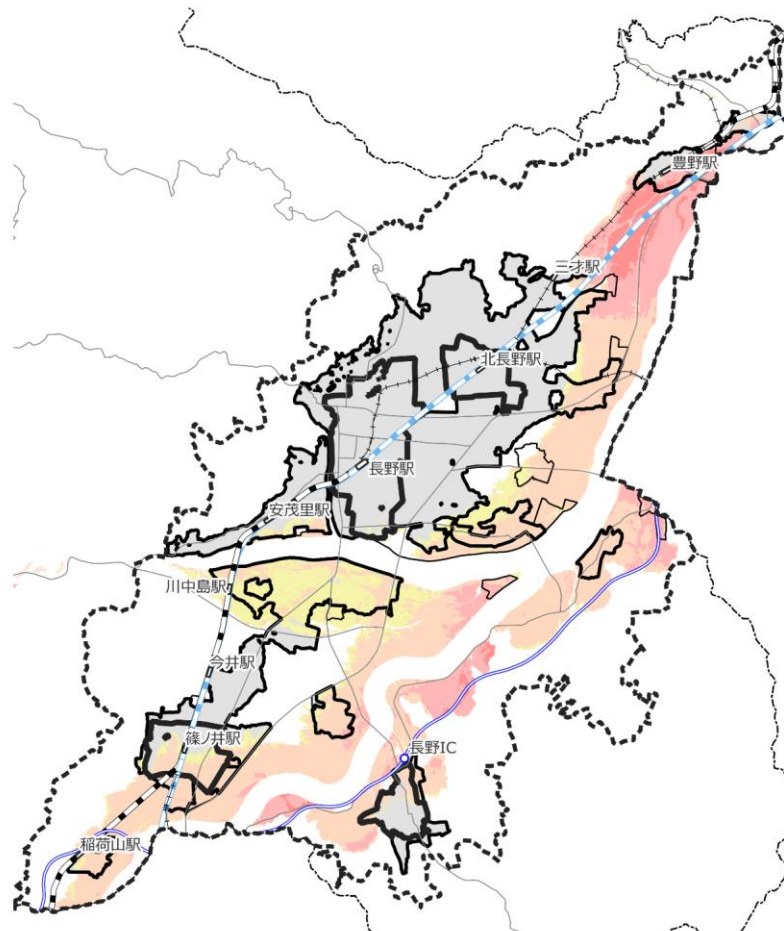


浸水深（想定最大規模）

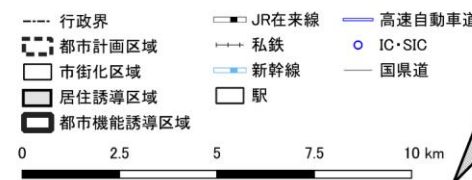


公表時期：令和5年

【浸水想定区域（計画規模）】



浸水深（計画規模）



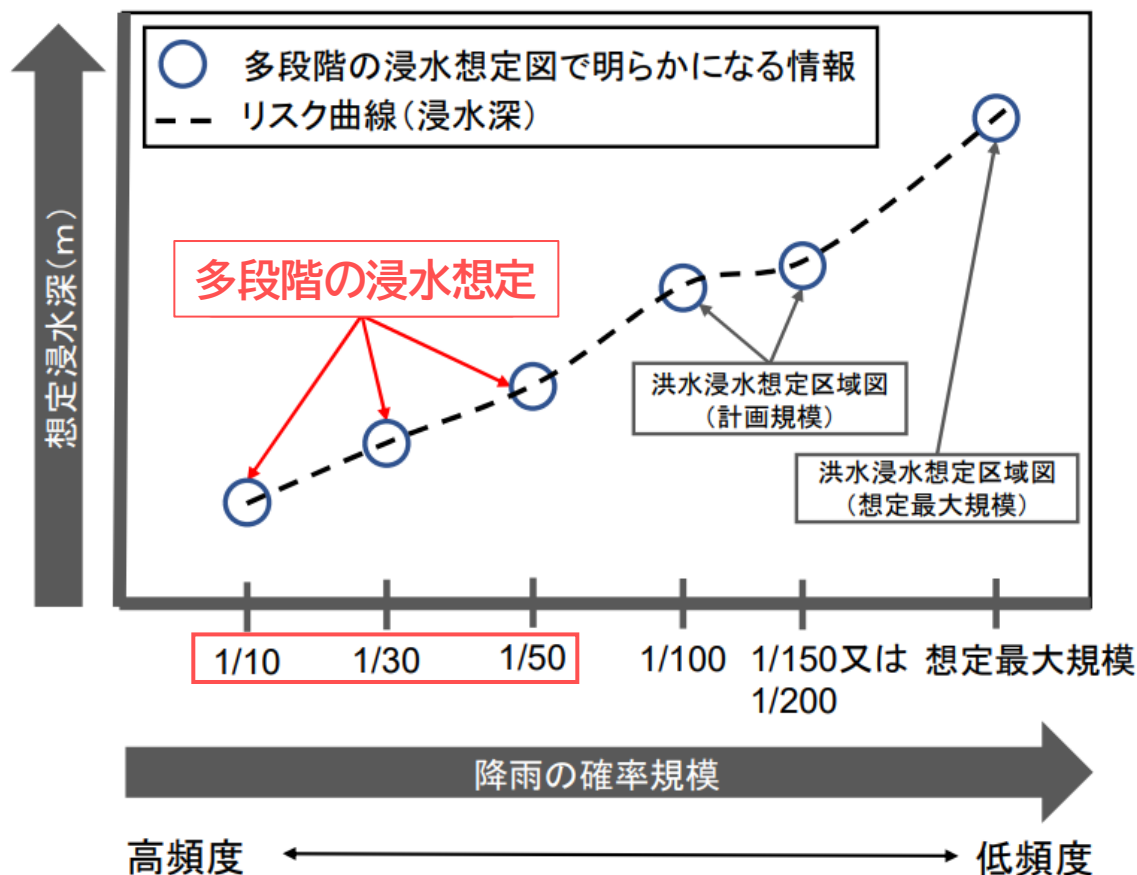
公表時期：令和5年

長野市の市街地特性（災害ハザード「浸水リスク」）

多段階の浸水想定図とは

近年の頻発・激甚化する自然災害に対して、土地利用や住まい方の工夫の検討をはじめとした、水害リスクを踏まえた防災まちづくりの必要性が高まっている。こうした背景から、**様々な降雨規模での浸水想定の水害リスクマップを作成する取組が進められている。**

【多段階の浸水想定図】

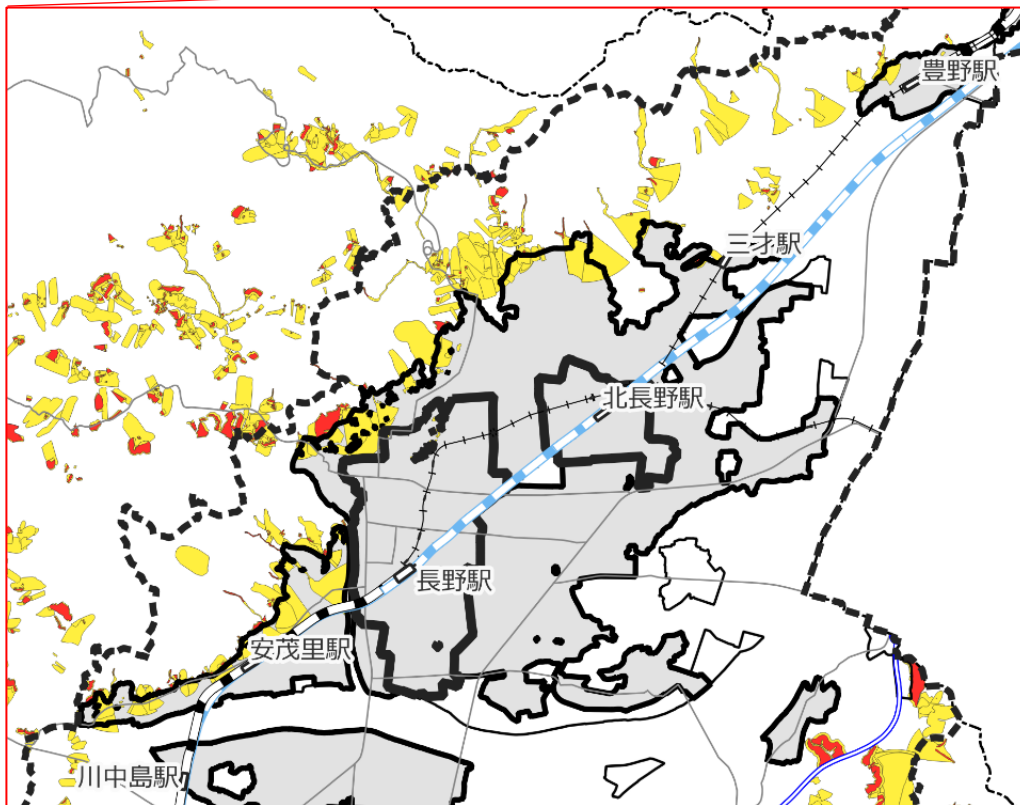


長野市の市街地特性（災害ハザード「土砂災害リスク」）

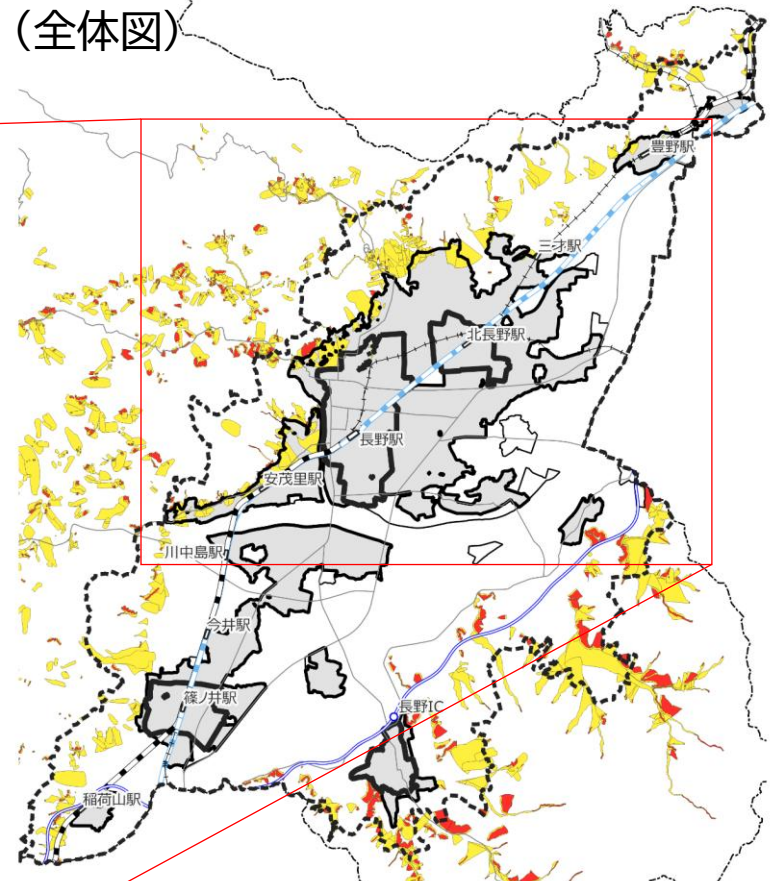
- ・ 居住誘導区域のうち西側縁辺部では、一部土砂災害警戒区域に指定されている。

【土砂災害警戒区域】

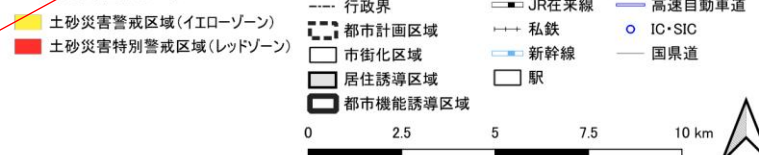
(拡大図)



(全体図)



土砂災害警戒区域



改定の方角性について

改定の方角性について

○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に位置付ける都市拠点を形成していくため、これまで取り組んできた**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する。

○生活利便性の維持・向上につながる居住の誘導

公共交通のサービス水準の維持や生活利便施設の誘導等、**生活利便性を維持・向上すべきエリア（公共交通の徒歩圏内や生活拠点等）を中心とした範囲に居住を誘導**することを意図した、居住誘導区域の設定や誘導施策を検討する。

○災害リスクを回避するための居住の誘導

頻発化・激甚化する災害に対して、将来にわたって市民の安全安心な暮らしを確保していくためには、災害リスクの低いエリアへ居住を誘導することが必要だと考えられる。一方で、居住誘導区域を見直すことは、現在の居住誘導区域内の市民の資産や生活に影響を与える可能性があるため、**災害リスクについて客観的な評価を行い、適切な検討を行う。**

居住誘導区域の検討案

居住誘導区域の設定の観点

現行計画

- ・ **市街化区域全体（工専専用地域等を除く）**における生活サービス施設の立地を維持・向上するのに必要な人口密度を確保する。
- ・ **災害レッドゾーン**の新規居住を避ける。

現行計画以降の変化を考慮

- ・ 長期的な人口減少が見込まれている中で、居住誘導区域内の人口密度は、計画目標値を下回る値で推移。
- ・ 新たに多段階の浸水想定が公表。特に1/30のように1世代の間に発生する頻度の降雨で生じる浸水に対して、どのように向き合うべきかを検討する必要。

改定の観点

- ・ **居住誘導区域における生活利便施設の立地、公共交通のサービス水準**を維持・向上させるのに必要な人口密度を確保する。
- ・ 災害リスクの高いエリアの新規居住を抑制し、**災害リスクの低いエリアに誘導する。**

災害リスクと居住誘導区域の関係

レッドゾーン

災害危険区域（崖崩れ、出水、津波等）

地すべり防止区域

急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害特別警戒区域

津波被害防止区域

津波災害特別警戒区域

長野市あり
(市街化区域内)

法令等の位置づけ

居住誘導区域は定めない

(都市再生特別措置法第81条、同施行令第30条)

居住誘導区域には原則として
含まないこととすべき

(都市計画運用指針)

イエローゾーン

浸水想定区域

土砂災害警戒区域

津波災害警戒区域

津波浸水想定（区域）

都市浸水想定（区域）

長野市あり
(市街化区域内)

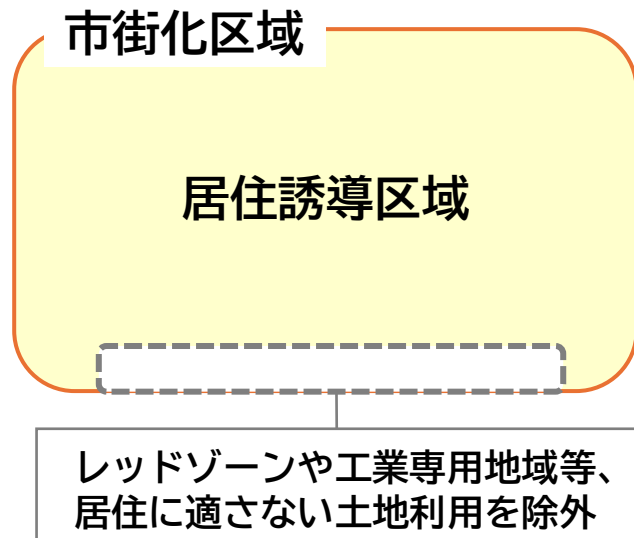
総合的に勘案し、適切で無いと
判断される場合は、原則として
含まないこととすべき

(都市計画運用指針)

現行計画の居住誘導区域

居住誘導区域とは

- 都市再生特別措置法第81条第2項第2号に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」
- 人口減少の中にあっても一定のエリアの人口密度を維持することにより、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
- 届出制度の運用により居住の誘導を図る



【現行計画】

- 居住誘導区域
約5,562ha (93.4%)

※集計単位は100mメッシュ
割合は市街化区域にの面積に対する割合

災害リスクと居住誘導区域の関係

レッドゾーン

災害危険区域（崖崩れ、出水、津波等）

地すべり防止区域

急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害特別警戒区域

津波被害防止区域

津波災害特別警戒区域

長野市あり
(市街化区域内)

本市の立地適正化計画における扱い

現行 居住誘導区域には含めない
(対策工事中の区域は除く)

今回 上記と同じ

イエローゾーン

浸水想定区域

土砂災害警戒区域

津波災害警戒区域

津波浸水想定（区域）

都市浸水想定（区域）

長野市あり
(市街化区域内)

現行 誘導区域の設定では考慮しない

今回 新たに公表された
多段階の浸水想定区域を
目安に判断する

災害リスクと居住誘導区域の関係

1/30の浸水想定区域

短期
(R9)

中長期
(R33)

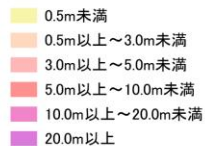
河川整備により
浸水が想定
されなくなる

居住誘導区域から
除外はしない

多段階浸水想定(短期1/30)



多段階浸水想定(中長期1/30)



次期計画の居住誘導区域（案）

- ・ 居住誘導区域（全体）：届出制度の運用により居住の誘導を図る区域
- ・ 重点的に誘導する区域：都市マスの広域、地域、生活拠点を中心に公共交通のサービス水準、生活利便施設を維持・向上させることを意図し、誘導施策に注力することにより、重点的な居住の誘導を図る区域

【現行計画】 市街化区域

居住誘導区域

レッドゾーンや工業専用地域等、
居住に適さない土地利用を除外

【次期計画案】 市街化区域

居住誘導区域
(重点的に誘導する区域)

居住誘導区域
(制度を中心に誘導する区域)

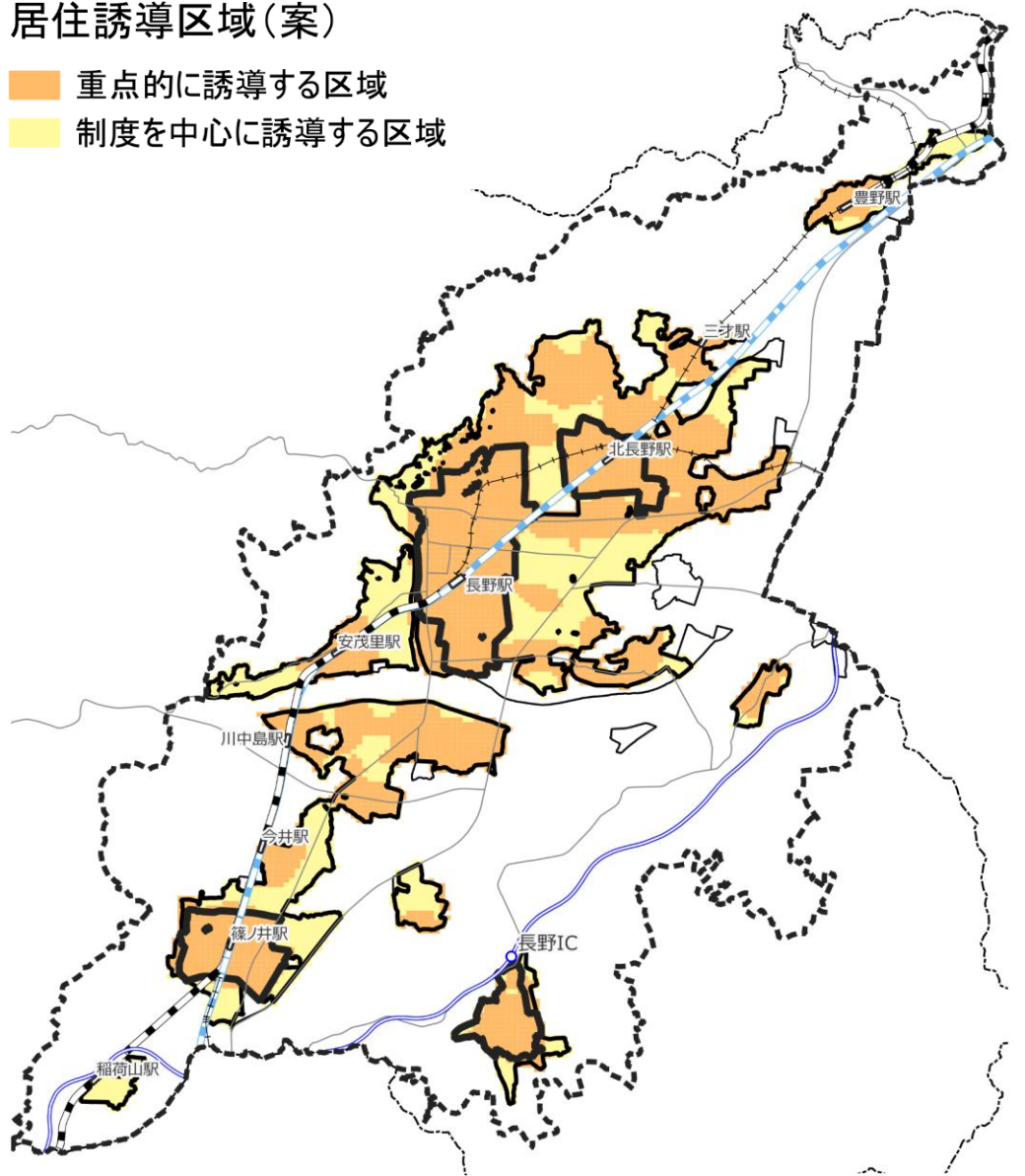


- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 生活拠点（中心となる施設から800m圏域）
- ・ 土地区画整理事業区域
- ・ 1日片道30本以上のバス路線上のバス停300m圏域

次期計画の居住誘導区域（案）

居住誘導区域（案）

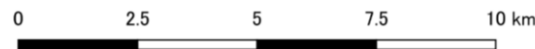
- 重点的に誘導する区域
- 制度を中心に誘導する区域



- 重点的に誘導する区域
約3,862ha (68.5%)
- 制度を中心に誘導する区域
約1,700ha (31.5%)

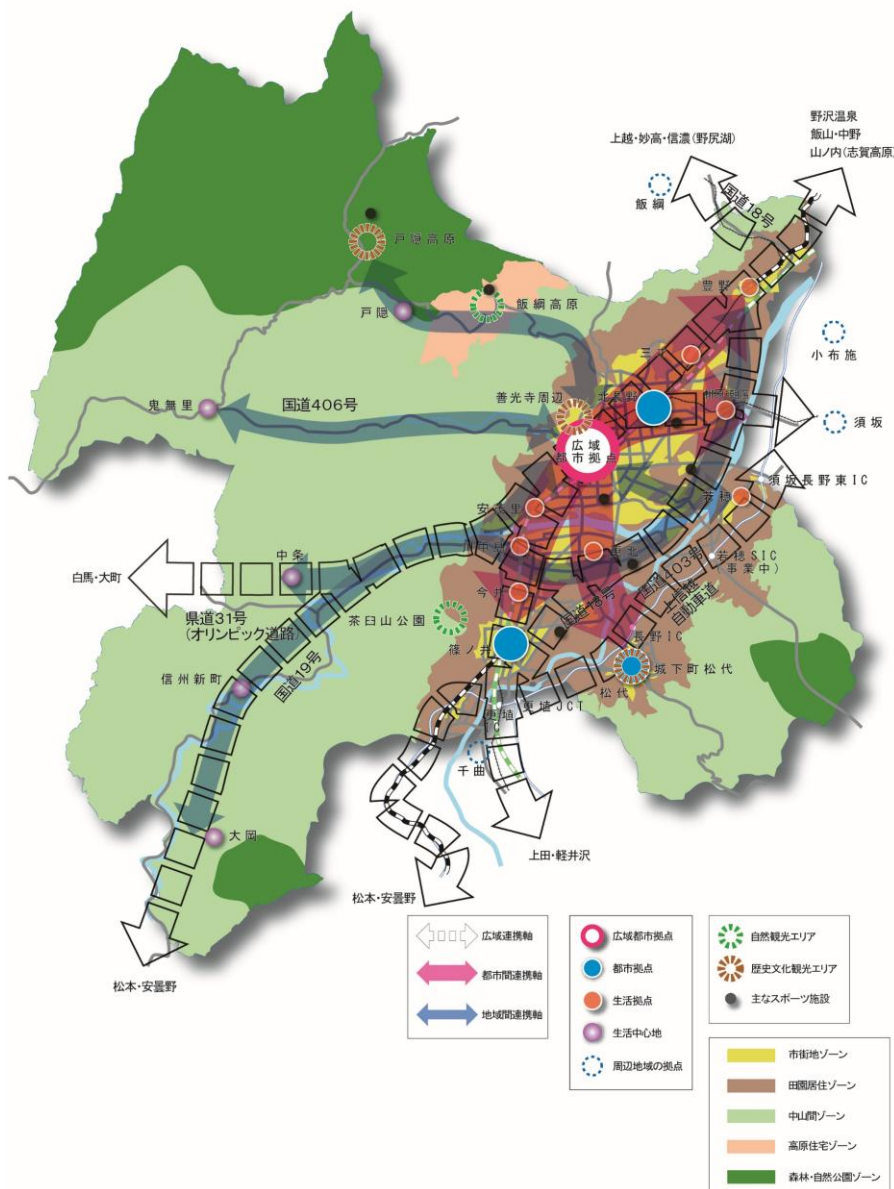
※集計単位は100mメッシュ
割合は現行の居住誘導区域の面積に対する割合

- | | | |
|------------|-----------|----------|
| --- 行政界 | —+— JR在来線 | — 高速自動車道 |
| --- 都市計画区域 | —+— 私鉄 | — 国道 |
| □ 市街化区域 | —+— 新幹線 | |
| □ 居住誘導区域 | □ 駅 | |
| □ 都市機能誘導区域 | | |



都市機能誘導区域・誘導施設の検討案

都市機能誘導区域の検討案



「広域都市拠点」及び「都市拠点」を
都市機能誘導区域に相当するものとする

広域都市拠点：中心市街地

- ・長野駅から善光寺周辺の中心市街地を主とした高次の**広域的都市機能の集積する拠点**。
- ・鉄道やバスを利用し、市内全域、近隣市町村及び首都圏からのアクセスを想定する。
- ・都市機能と合わせて居住の集積も誘導する。

都市拠点：北長野、篠ノ井、松代

- ・**周辺のいくつかの地区の中心**となり、広域都市拠点に次ぐ都市機能が集積する拠点。
- ・都市機能と居住の集積を図るとともに、これまで育んできた**歴史・文化を活かした交流のための都市機能の集積**も図る。

都市機能誘導施設の設定の観点

現行計画

- ・ **医療・福祉・教育等の都市機能**を都市の中心拠点や徒歩圏に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように設定。

都市計画マスタープラン改定と整合した拠点機能の位置づけ

- ・ 現行の都市計画マスタープランで示している、広域都市拠点及び都市拠点で立地を想定する機能と、誘導施設が乖離している。
- ・ 都市計画マスタープランの改定に合わせて、都市機能誘導区域及び誘導施設を見直す必要がある。

改定の観点

- ・ **広域都市拠点、都市拠点がそれぞれの役割を果たすために必要な都市機能**について、関連計画・事業と連携しながら、維持・誘導する。

都市機能誘導施設の検討案

拠点	都市計画マスタープランに記載している機能	都市機能誘導施設	現行の立地適正化計画 誘導施設
広域都市拠点	ここでしかできないような体験やサービスが提供される商業・観光機能	美術館、市民交流施設	○
		商業施設 集客施設	× (今回検討)
	行政機能	市役所・県庁	○
	事務所機能	業務施設（一定規模以上のオフィス） 宿泊施設	× (今回検討)
	教育機能	大学・専門学校等の教育施設	○
	子育て支援機能	長時間・一時預かり施設	○
	医療機能	公的医療機関	○
病院（高次の医療機関）		× (今回検討)	
都市拠点 (北長野、篠ノ井)	周辺地域の生活や業務関連施設	商業施設 業務施設（一定規模以上のオフィス）	× (今回検討)
	教育施設	大学・専門学校等の教育施設	○
	子育て支援機能	長時間・一時預かり施設	○
	福祉機能	老人福祉センター	○
	医療機能	公的医療機関	○
病院（高次の医療機関）		× (今回検討)	
都市拠点 (松代)	歴史的に地域の中心地として集積してきた都市機能	博物館 大学・専門学校等の教育施設 長時間一時預かり施設 老人福祉センター 公的医療機関	○
		病院（高次の医療機関） 商業施設	× (今回検討)