

都市づくりの現況と課題

令和 7 年 8 月 2 6 日

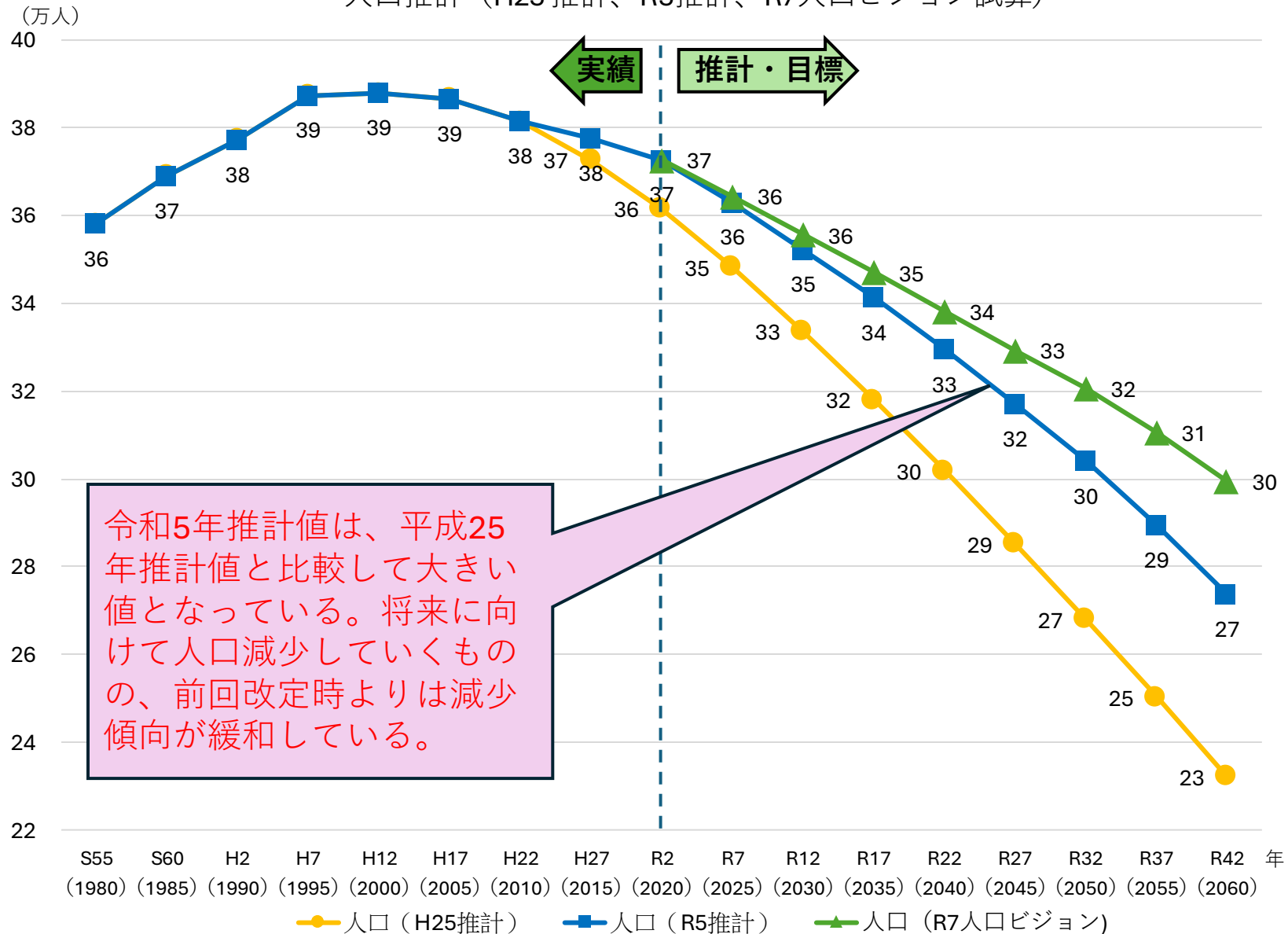
第 4 回長野市都市計画マスタープラン改定専門部会

都市づくりの現況

(1) 人口減少・高齢化と 市街地の拡散

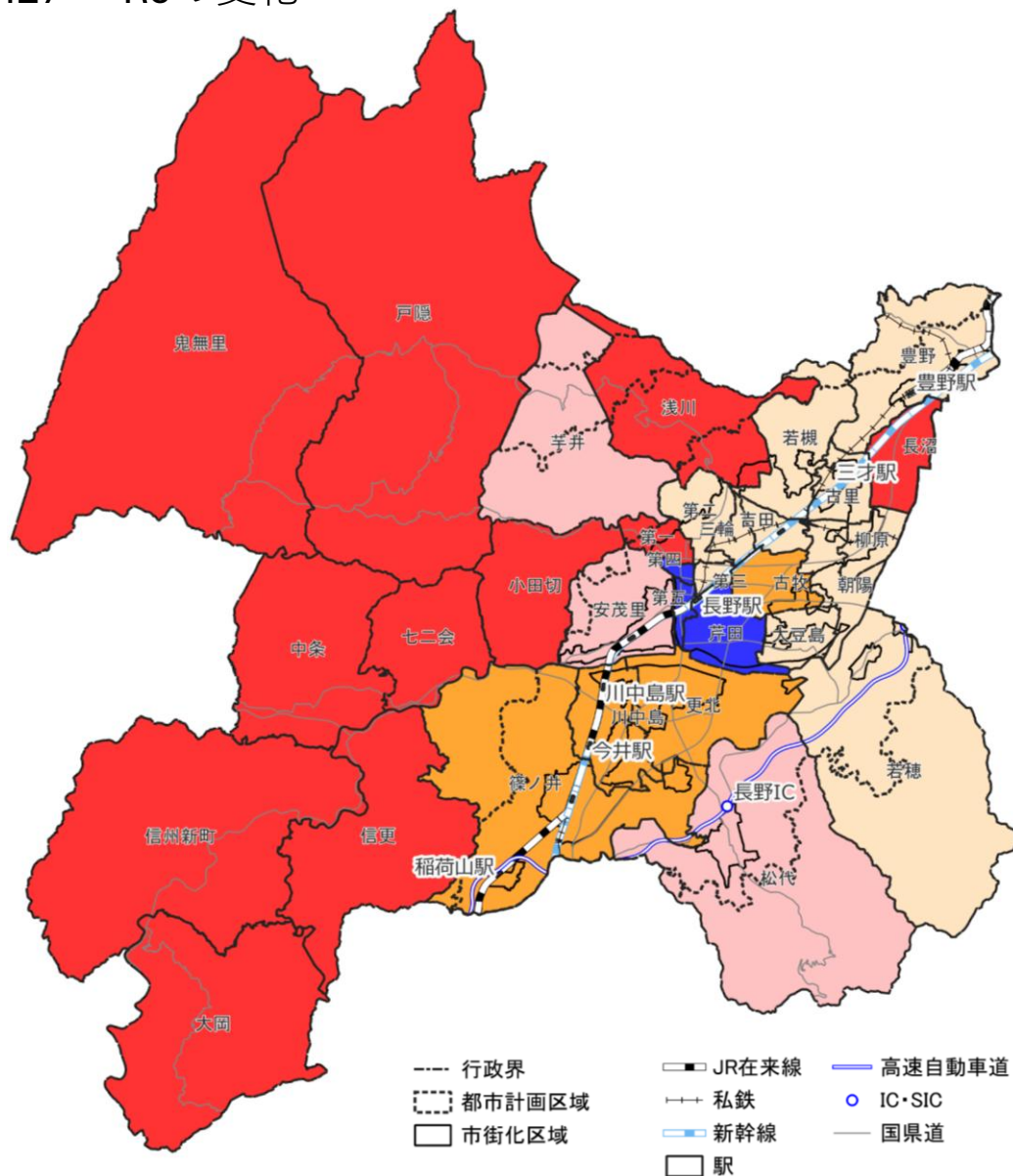
(1)-① 長野市の人口（人口推移・目標）

人口推計（H25推計、R5推計、R7人口ビジョン試算）



(1)-② 人口の分布（地区別の人口・世帯数）

H27 ⇒ R6の変化



人口増加地区
(人口・世帯数増)

世帯数増加地区
(人口減少転換)

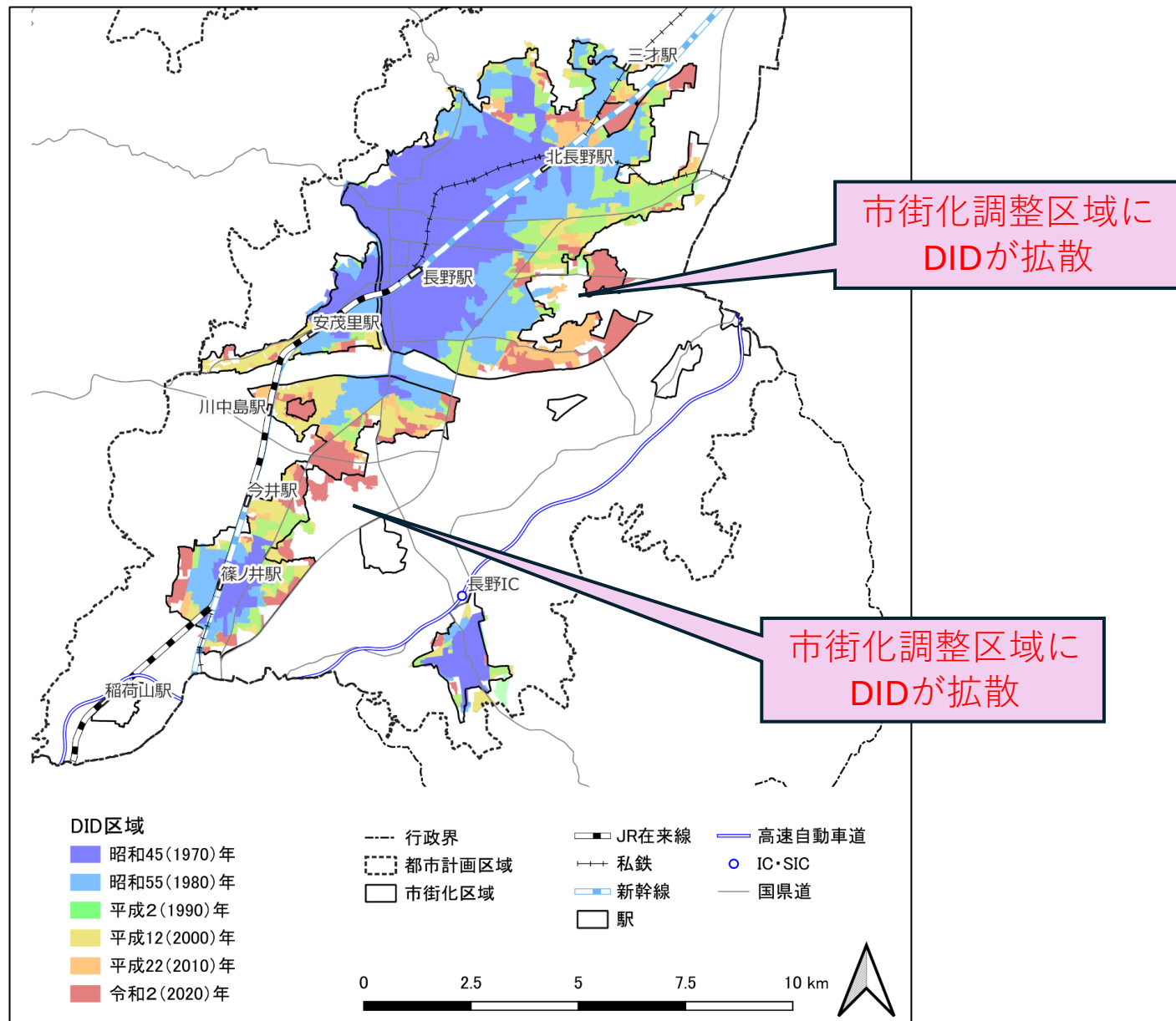
世帯数増加地区
(人口減、世帯数増)

世帯数減少地区
(人口・世帯数減)

老年人口減少地区
(人口・世帯数減、
老年人口減)

出典：長野市地区基本情報（令和7年度）における人口・世帯数（各年10月1日現在、住民基本台帳）

(1)-③ 市街地の郊外拡散（D I Dの推移）



(新) 産業の状況

※現行都市マスにない項目

(新)－① 産業用地の状況（供給状況）

表 本市の産業用地の分譲状況

（令和6年4月1日現在）

回 地 名			開発面積 (㎡)	開発年月	分 譲		分 譲 済		分譲率
					区画	面積 (㎡)	区画	面積 (㎡)	
長野市造成	1	東部工業団地	57,000	S58.1	23	37,819.35	23	37,819.35	100.00%
	2	北部工業団地	85,000	S63.5	26	57,703.93	26	57,703.93	100.00%
	3	大豆島東工業団地	98,000	S63.5	22	74,678.05	22	74,678.05	100.00%
	4	豊野東部工業団地	114,000	H3.4	12	73,343.14	12	73,343.14	100.00%
	5	綿内東山工業団地	99,000	H4.5	33	69,650.49	33	69,650.49	100.00%
	6	綿内流通ターミナル	82,000	H4.6	18	61,434.79	18	61,434.79	100.00%
	7	長野木工団地内用地	7,676	H20.10	2	6,916.59	2	6,916.59	100.00%
	8	川合新田産業用地	20,719	H21.3	5	19,296.72	5	19,296.72	100.00%
	9	第二東部工業団地	49,910	H21.10	13	40,458.47	13	40,458.47	100.00%
	10	若里産業用地	3,312	H26.4	1	3,299.04	0	0	0.00%
	11	東鶴賀産業用地	2,103	H28.3	1	2,094.48	1	2,094.48	100.00%
	12	篠ノ井駅西口産業用地	3,601	R5.10	1	3,379.66	1	3,379.66	100.00%
土地開発公社造成	13	若里工業団地	35,000	S56.12	22	25,856.23	22	25,856.23	100.00%
	14	下氷鉋工業団地	23,000	S61.12	1	21,990.34	1	21,990.34	100.00%
	15	松代西寺尾工業団地	13,000	S58.11	2	7,047.64	2	7,047.64	100.00%
	16	川田産業団地	22,000	H5.10	4	21,491.80	4	21,491.80	100.00%
合 計			715,321	-	186	526,460.72	185	523,161.68	99.37%

現状では、供給可能な産業用地はほとんどない。

(新) - ① 産業用地の状況 (引き合い状況)

- 産業立地ビジョン（令和6年策定）では、市内の8つのエリアを産業団地の候補地としている。

- 企業の新規立地に関する意向を把握する調査では、回答社（製造業、運輸業、卸売業、サービス業など119社）の3割以上から新規立地に前向きな回答があった。

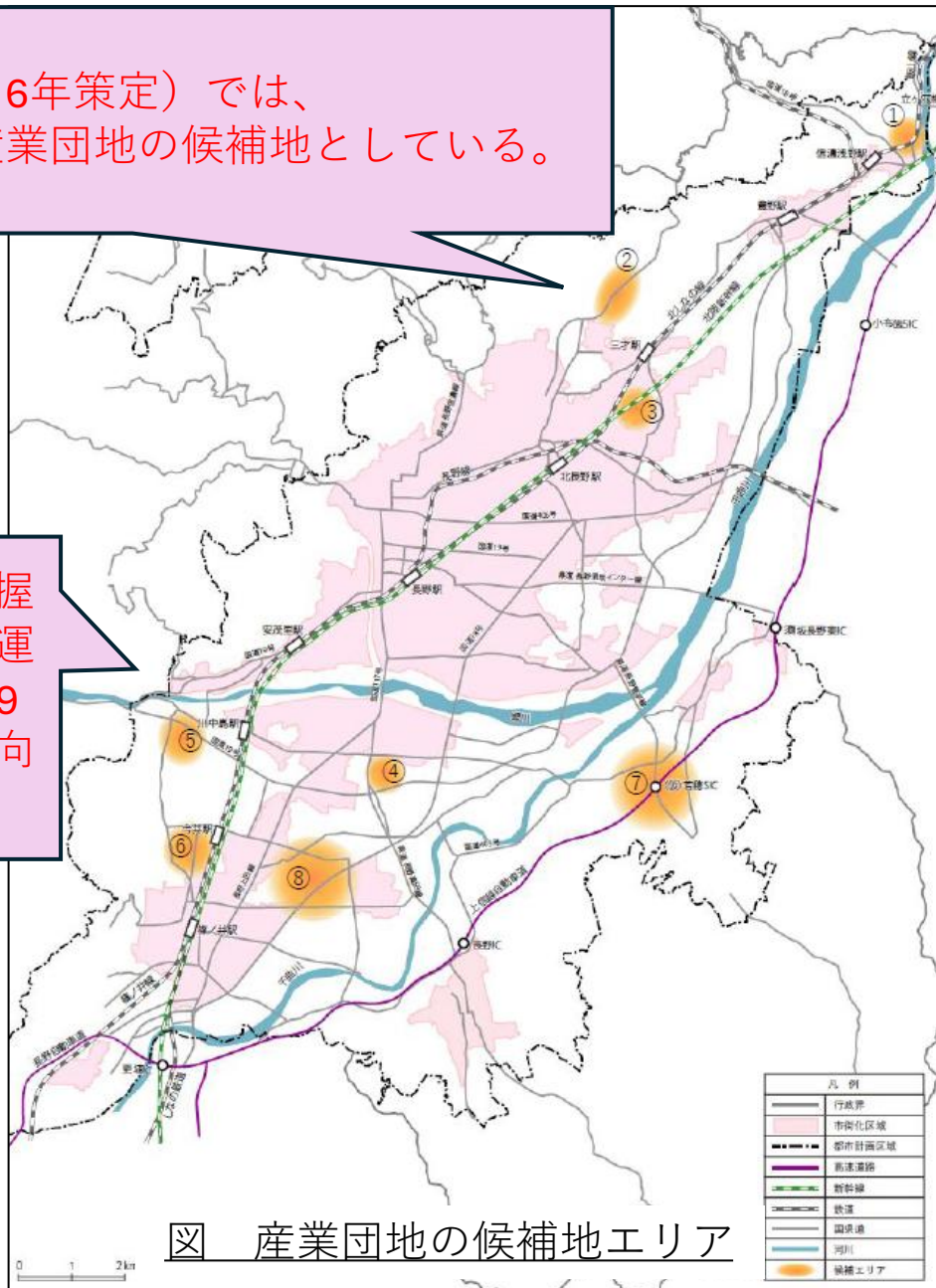


図 産業団地の候補地エリア

(6) 人口減少下における 都市のストック

(6)-① 一斉に更新時期を迎えるインフラ

- 平成の2度の合併に伴い、旧町村が保有していた多くの公共施設を引き継いでおり、本市の施設保有量は全国的に見ても多い状況である。
- これら多くの施設が老朽化し、改修や更新の時期を一斉に迎えることから、その費用は膨大な額になると見込まれている。

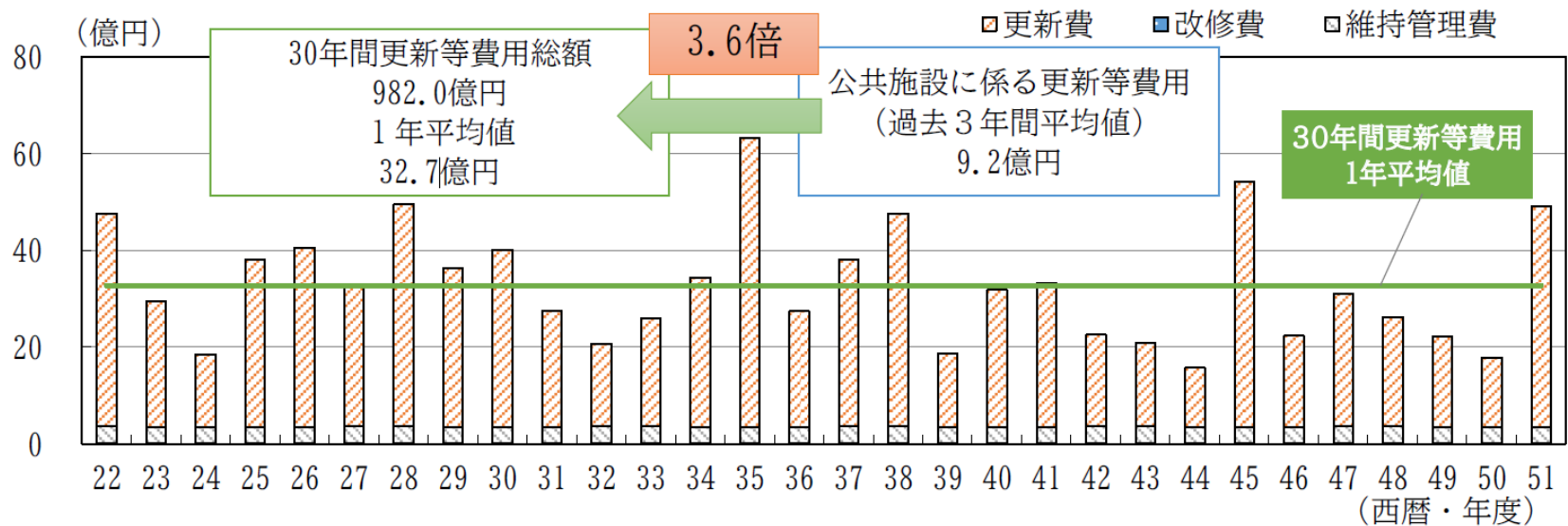


図 道路施設の更新等費用の推計

コラム～八潮市の道路陥没事故～

1. 道路陥没事故の概要

(1) 発生直後

- 発生日時：令和7年1月28日（火）午前9時49分頃
- 発生場所：八潮市中央一丁目地内
県道松戸草加線（中央一丁目交差点内）
- 陥没規模：1/28当初 幅約9～10m、深さ約5m
1/31拡大後、幅約40m、深さ最大約15m
- 下水道管：内径4.75m、昭和58年（1983年）整備
（経過年数42年）
R3年度の定期点検時には、補修が必要な腐食は確認されず

■被災箇所位置図



(6)-② 空き地・空き家の増加

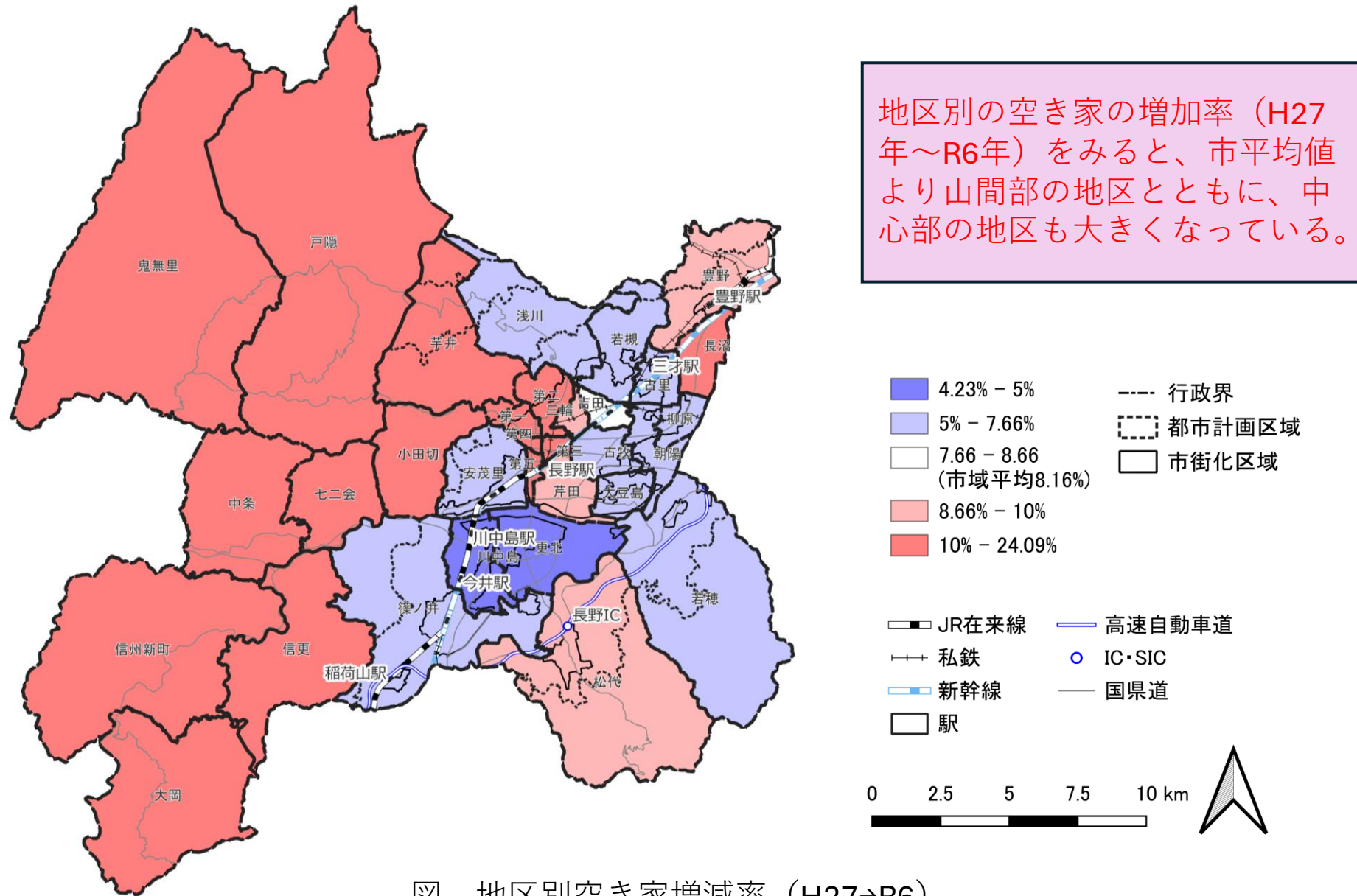


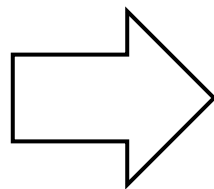
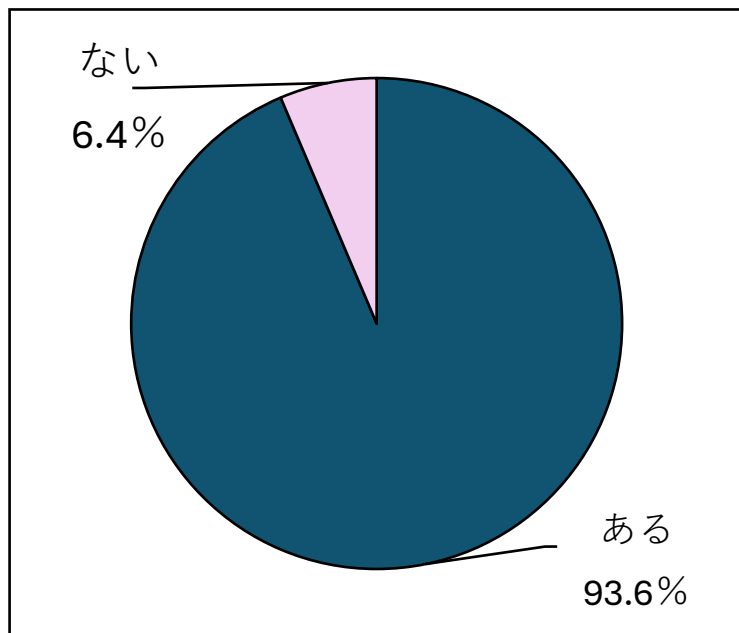
図 地区別空き家増減率（H27→R6）

(2) 自動車依存の交通の現状

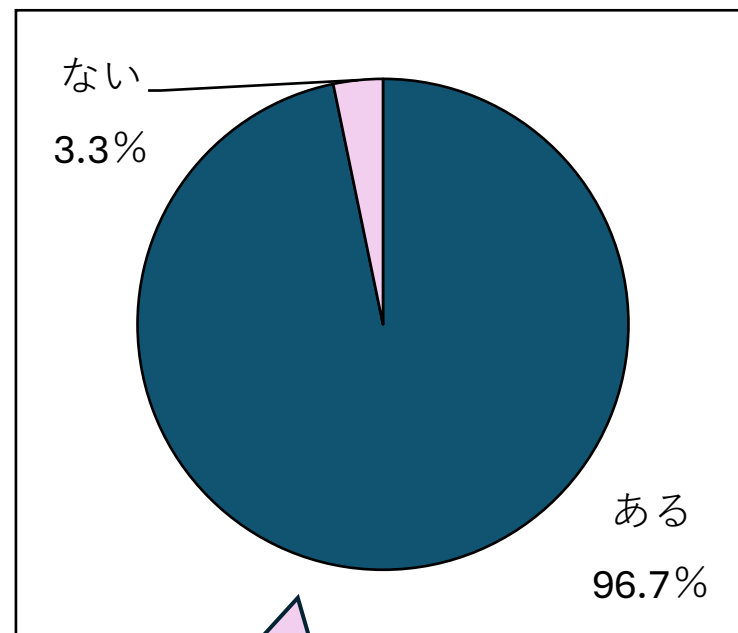
(2)-① 自動車利用と公共交通の状況 (自家用車依存の状況)

市民意識調査（市民アンケート）の結果より

自家用車の有無（H27）



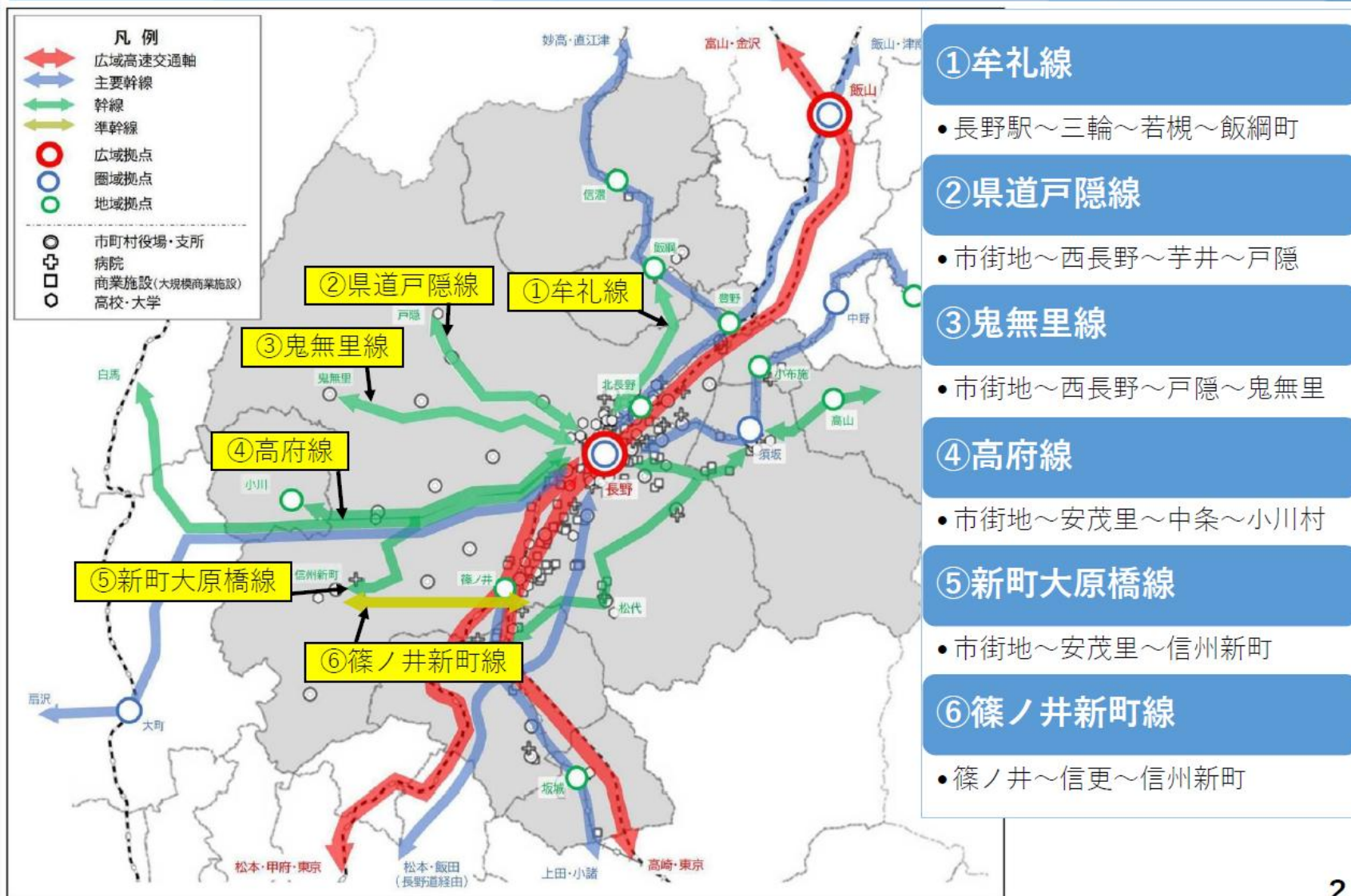
自家用車の有無（R7）



自家用車がある割合が増加（又は
引き続き高い状況が続いている）

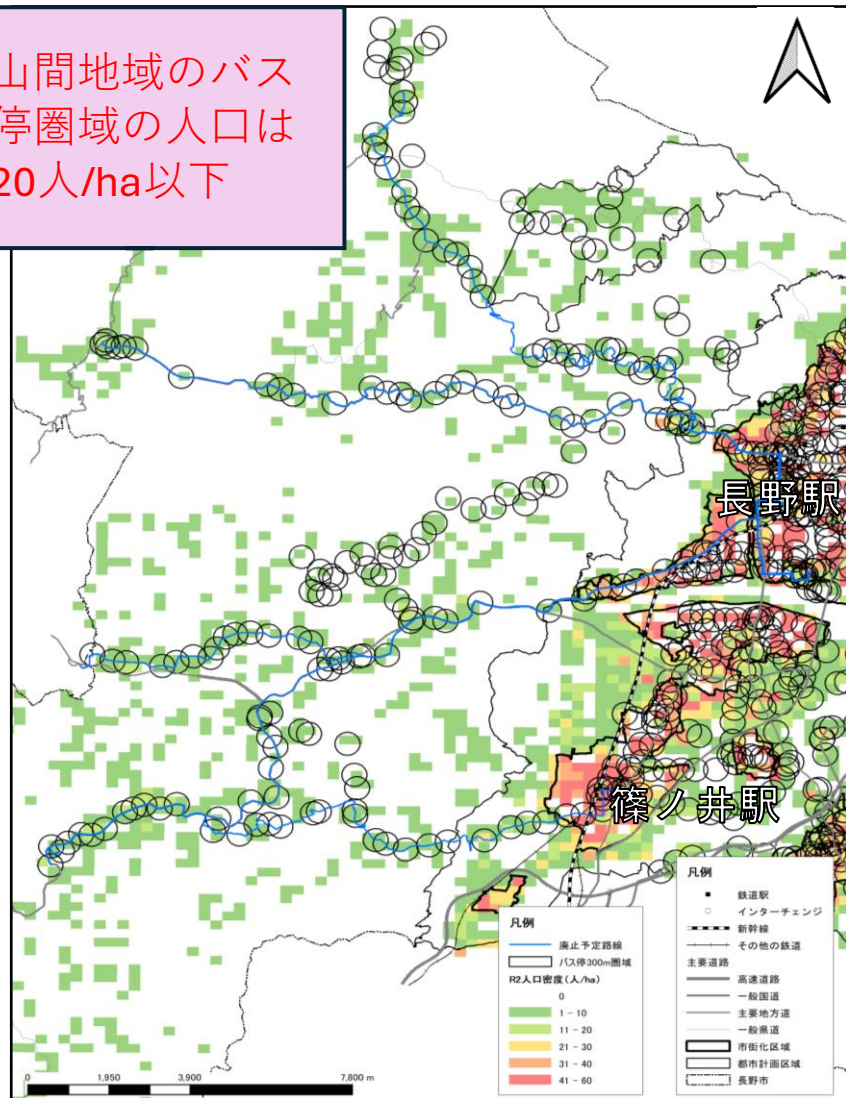
参考) 路線バス廃止予定路線

廃止路線となる路線の現況図



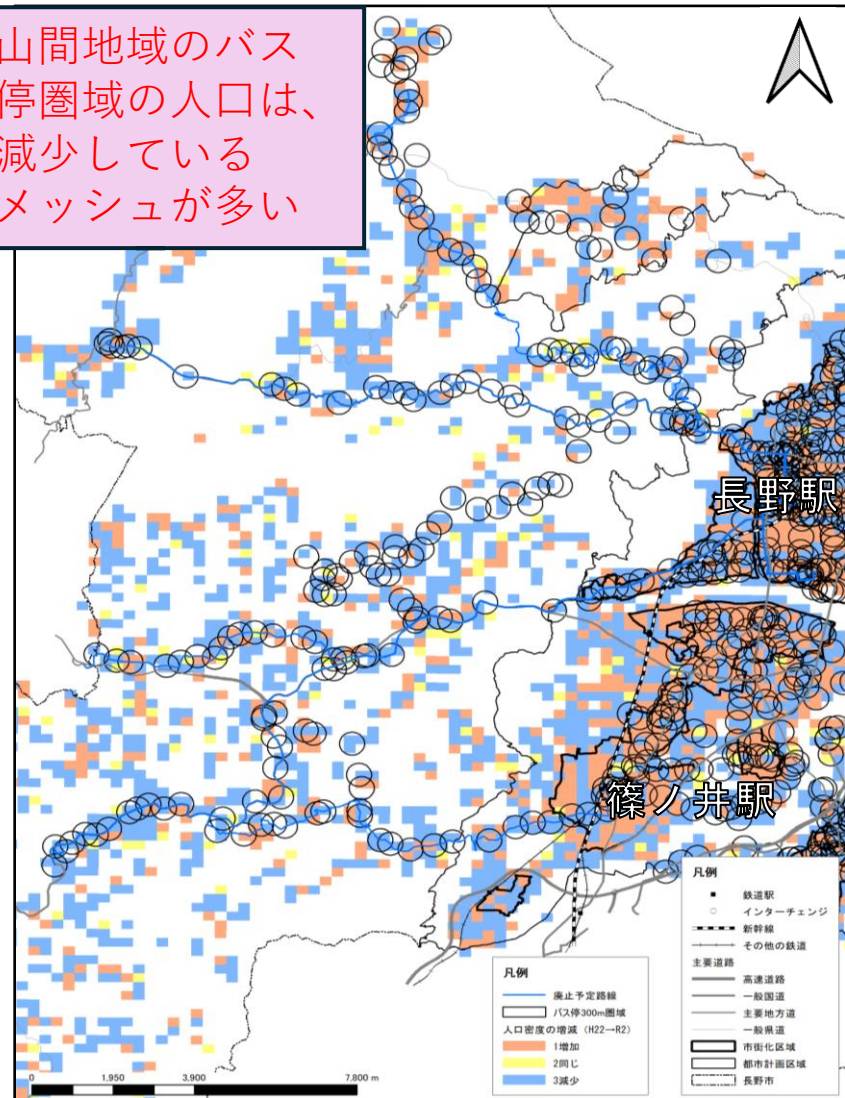
(2)-② 人口集積と公共交通の状況 (バス利用圏域の人口)

山間地域のバス
停圏域の人口は
20人/ha以下



人口密度 (R2)

山間地域のバス
停圏域の人口は、
減少している
メッシュが多い



人口密度増減 (H22→R2)

(2)－新 自転車利用交通の状況 ※現行都市マスにない項目

市民意識調査（若者アンケート）の結果より

自転車利用の頻度は週3回以上が41.1% ←移動手段の中で最大値

移動手段

問11
通勤・通学以外で用いる移動手段（徒歩以外）について、以下の①～⑥の移動手段ごとにそれぞれ、利用頻度を5段階でお答えください。

利用頻度	① 自転車		② 原付・バイク		③ 自家用車（自らが運転）		④ 自家用車（自分以外が運転）		⑤ 鉄道		⑥ 路線バス	
	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)
週3回以上	120	41.1	1	0.3	81	27.7	57	19.5	37	12.7	12	4.1
週1回程度	24	8.2	4	1.4	26	8.9	66	22.6	26	8.9	9	3.1
月1回程度	26	8.9	1	0.3	2	0.7	40	13.7	62	21.2	36	12.3
年数回未満	31	10.6	4	1.4	2	0.7	19	6.5	56	19.2	62	21.2
使わない/わからない	91	31.2	282	96.6	181	62.0	110	37.7	111	38.0	173	59.2
合計	292		292		292		292		292		292	

自転車利用の満足度は満足が18.5% ←移動手段の中で2番目に大きい

移動手段の満足度

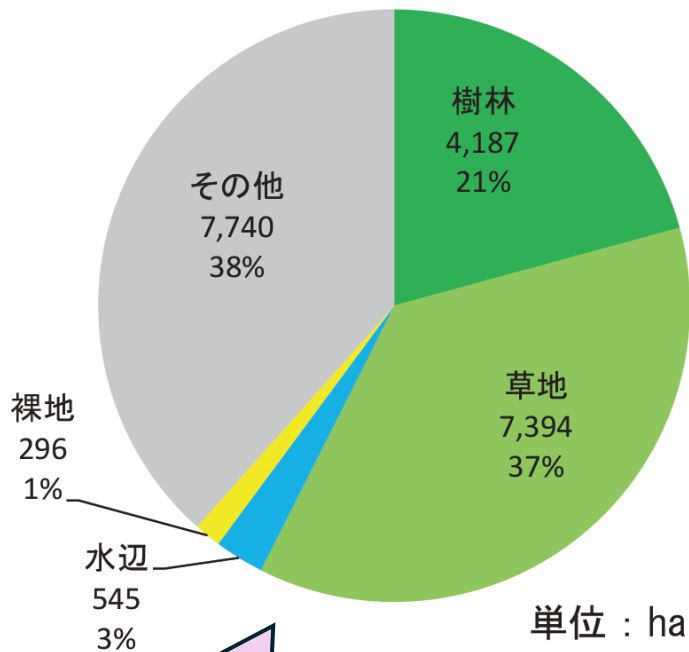
問12
前の設問で回答いただいた、以下の①～⑥の移動手段ごとにそれぞれ、利用のしやすさの満足度を5段階でお答えください。

利用のしやすさの満足度	① 自転車		② 原付・バイク		③ 自家用車（自らが運転）		④ 自家用車（自分以外が運転）		⑤ 鉄道		⑥ 路線バス	
	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)	回答数	回答率(%)
満足	54	18.5	5	1.7	23	7.9	84	28.8	32	11.0	16	5.5
ほぼ満足	96	32.9	3	1.0	46	15.8	58	19.9	76	26.0	28	9.6
やや不満	37	12.7	1	0.3	32	11.0	27	9.2	59	20.2	52	17.8
不満	21	7.2	0	0.0	10	3.4	9	3.1	26	8.9	31	10.6
使わない/わからない	84	28.8	283	96.9	181	62.0	114	39.0	99	33.9	165	56.5
合計	292		292		292		292		292		292	

(3) 環境・エネルギーの現状

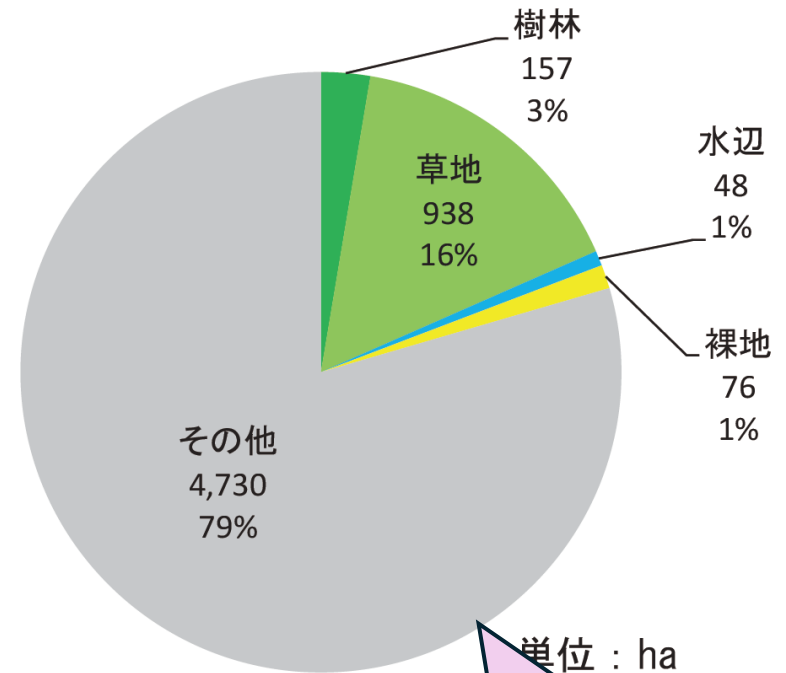
(3)-① 緑の現状（緑被率の状況）

都市計画区域



長野市都市計画区域全体の緑被率は**58%**
平成**19**年度調査と比較すると **2%** 減少

市街化区域



市街化区域内の緑被率は**19%**
平成**19**年度調査と比較すると **4%** 減少

特に中心市街地では緑被率が**7%**となっており、
この割合は善光寺や城山公園の一部も含まれており、
これらを除くとさらに低い緑被率となる。

（４）特徴的な景観や 豊富な都市資源の存在

(4) -新 歴史的風致の維持向上 ※現行都市マスにない項目

善光寺をはじめ、戸隠、松代、若穂川田、鬼無里といった複数の地域で、歴史的建造物と伝統的祭礼などの活動が一体となった歴史的風致があることが本市の特徴の一つである。

- 1 善光寺御開帳にみる歴史的風致
- 2 善光寺周辺寺社の祭礼にみる歴史的風致
- 3 戸隠信仰にみる歴史的風致
- 4 戸隠の伝統的な生業にみる歴史的風致
- 5 城下町松代と松代道にみる歴史的風致
- 6 大室古墳群にみる歴史的風致
- 7 鬼無里の伝統的祭礼にみる歴史的風致



(5) 安全・安心確保の必要性

(5)-① 効果的な防災・現在対策の必要性

令和元年東日本台風災害による被害

令和元年東日本台風災害は、浸水等により全壊した住家約900棟をはじめ、大規模半壊、半壊、一部損壊を含めて4,000棟を超える甚大なものとなり、道路や電気、上下水道などの社会インフラも被災した。また、農地や事業所も被災し、農業や商工業等は深刻な打撃を受けた。

さらに、大量に発生した災害廃棄物や堆積した土砂は、復旧・復興への大きな課題となった。



上空から見た令和元年10月13日朝の長浜地区。奥国中央に千曲川堤防の決壊箇所が見え、住宅・農地・学校・工業用地、国道18号と沿線の商店も水に覆われた（10時40分撮影）

(5)-① 効果的な防災・減災対策の必要性

災害リスクのある区域の人口推移

想定最大規模降雨（L2）による浸水想定区域の人口増加率（250mメッシュ単位の集計、平成22年→令和2年）は、長野市全体や都市計画区域ではランク2～3、市街化区域ではランク1～4で増加している。

表 区域別・浸水深ランク別（L2）の人口推移状況

浸水ランク	長野市全体			都市計画区域内			市街化区域内		
	H22人口	R2人口	増減率	H22人口	R2人口	増減率	H22人口	R2人口	増減率
ランク1（0～0.5m未満）	36,828	36,795	-0.1%	36,797	36,768	-0.1%	2,131	2,183	2.4%
ランク2（0.5～3.0m未満）	111,740	115,920	3.7%	111,353	115,605	3.8%	34,539	37,298	8.0%
ランク3（3.0～5.0m未満）	40,311	41,426	2.8%	40,130	41,288	2.9%	8,690	9,149	5.3%
ランク4（5.0～10.0m未満）	60,800	59,967	-1.4%	60,403	59,669	-1.2%	22,190	22,606	1.9%
ランク5（10.0～20.0m未満）	5,569	3,689	-33.8%	5,053	3,262	-35.4%	1,148	862	-24.9%
ランク6（20m以上）	485	370	-23.7%	1	1	0.0%	0	0	0.0%

増減率色凡例	増減率 > 0
	増減率 = 0
	増減率 < 0

市街化区域内での
ランク1～4では人口増加

(5)-① 効果的な防災・減災対策の必要性

災害リスクのある区域の開発等

新築建物、開発許可、農地転用の件数の推移について、浸水想定区域（L2）及び土砂災害警戒区域内の増加率を市全域や市街化区域内の増加率と比較する。

- ◆ 【新築建物】 浸水想定区域（L2）の増加率は、市全体や市街化区域内の増加率と同程度で推移。土砂災害警戒区域内の増加率は、市全体や市街化区域内の増加率よりやや高くなっている。
- ◆ 【開発許可】 浸水想定区域（L2）の増加率は、市全体の増加率と同程度、市街化区域内よりは高い増加率となっている。土砂災害警戒区域内の増加率は、市全体や市街化区域内の増加率より高くなっている。
- ◆ 【農地転用】 浸水想定区域（L2）の増加率は、市全体の増加率と同程度、市街化区域内よりは高い増加率となっている。土砂災害警戒区域内の増加率は、市全体や市街化区域内の増加率より高くなっている。

浸水想定区域や土砂災害警戒区域内の開発許可や農地転用の増減率は市街化区域の増減率を上回る（⇒リスクが増大している）

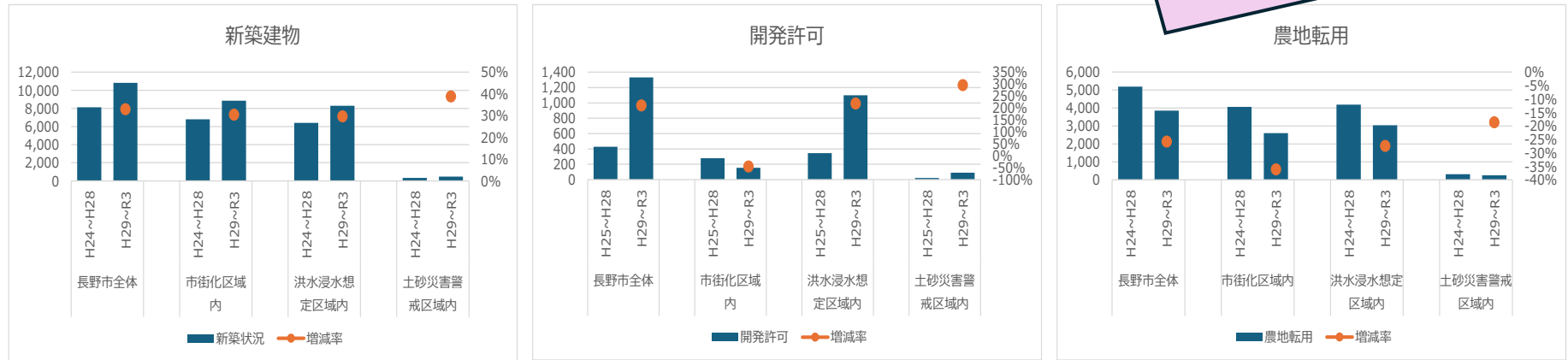


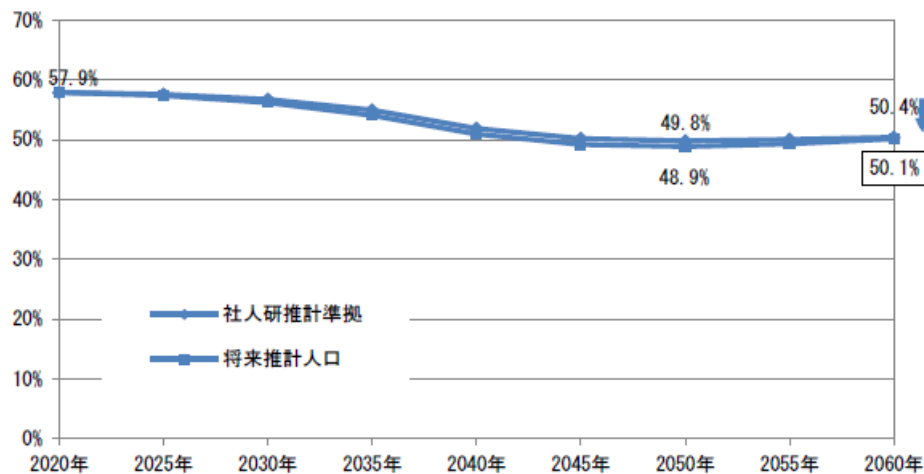
図 浸水想定区域（L2）、土砂災害警戒区域内外の開発等件数の推移

都市づくりの課題

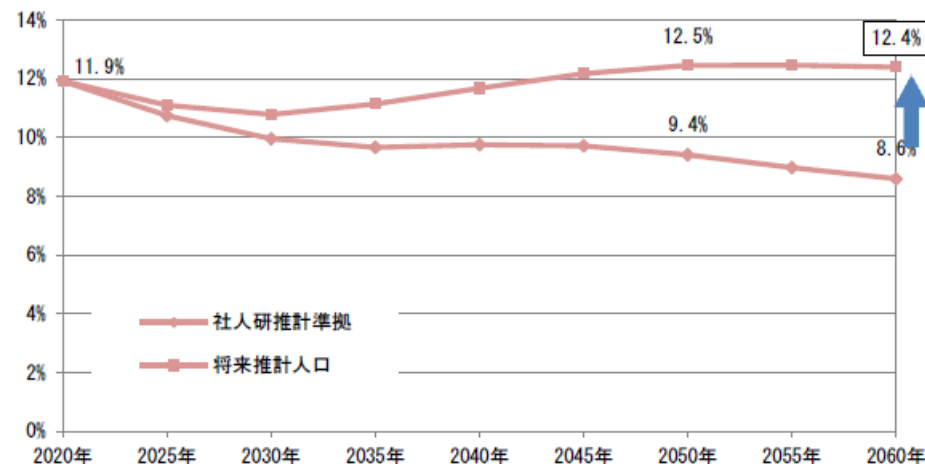
課題（１）人口減少・少子高齢
社会に対応した土地
利用、都市構造に関する課題

(1)-① 子育てしやすい住環境

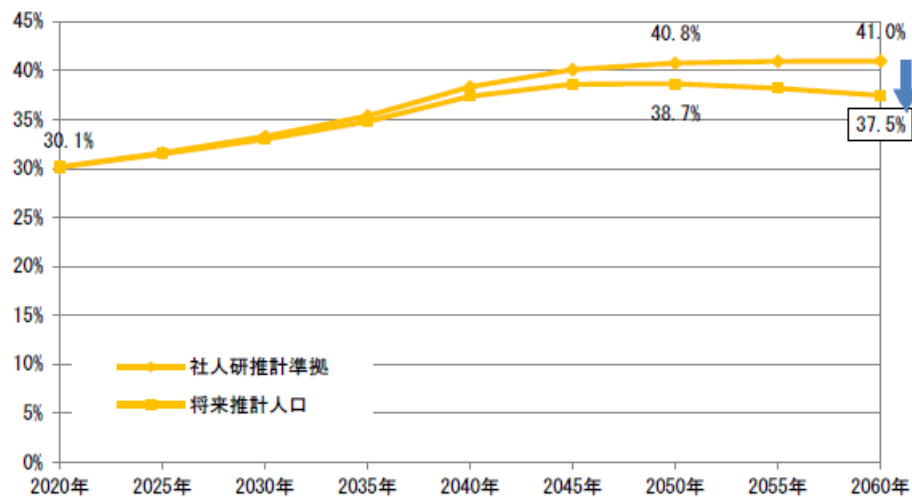
【図23 年齢3区分別将来推計人口比率（生産年齢人口）の推移】



【図22 年齢3区分別将来推計人口比率（年少人口）の推移】



【図24 年齢3区分別将来推計人口比率（老年人口）の推移】



人口ビジョンの目標人口（2060年に30万人）を達成するためには、合計特殊出生率を2050年に2.07に引き上げることが必要



子育てしやすい（3人目を産み育てられる）環境づくりが課題

(1)-① 子育てしやすい住環境

市民意識調査（市民アンケート）の結果より

問20	将来の持続・発展に向けて、長野市はどのようなまちづくりに力を入れていくべきだと思いますか。		
	※複数回答(5つまで)	回答数	回答率(%)
7	若い人がより住みやすく、子育てしやすいまちづくり	738	66.5
8	高齢者が安心して暮らし続けられるまちづくり	694	62.5
1	豊かな自然環境や優良農地を守り育てるまちづくり	599	54.0
4	中心市街地の賑わい創出のための、人中心の「歩きたくなる」まちづくり	430	38.7
6	各地区のなかで生活機能の充実・維持向上を目指すまちづくり	414	37.3
3	地域経済の活性化や雇用創出に向け、産業振興・企業誘致を目指すまちづくり	358	32.3
2	地域固有の歴史・文化、景観を活かしたまちづくり	338	30.5
11	安全で便利な暮らしの維持に向け最新技術(AIなど)を積極的に活用したまちづくり	291	26.2
5	郊外型の大規模な商業施設の誘致・充実を目指すまちづくり	259	23.3
10	スポーツやレクリエーションの施設の充実を目指すまちづくり	189	17.0
12	その他	65	5.9
9	インバウンドなど観光客の受け入れを重視したまちづくり	38	3.4
	無回答・無効	20	1.8
	合計	1,110	

子育てしやすい
まちづくりが最
も市民に望まれ
ている

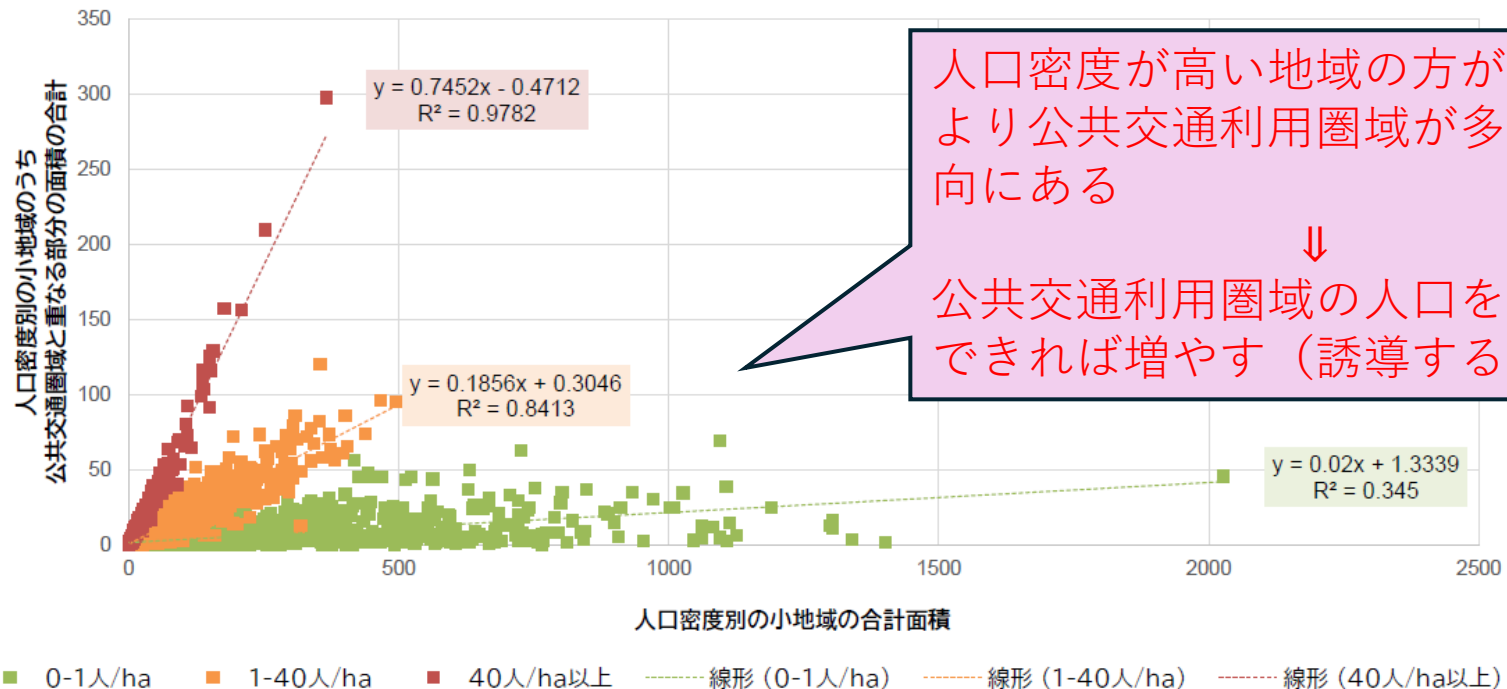
(1)-② 公共交通を利用しやすい都市づくり

公共交通の有無と人口密度

○全国の都市において、人口密度が高いエリアでは公共交通圏域(駅800m圏・バス停300m圏)に含まれやすく、人口密度40人/haの小地域のうち平均約7割の面積が公共交通圏域
⇒人口密度が高いエリアでは、公共交通へのアクセス性は向上する

- ・人口密度が一定の閾値を超える小地域を抽出し、それぞれの小地域に含まれる公共交通圏域の面積を調べ、基礎自治体の区域ごとに集計した
- ・散布図の傾きに注目すると、人口密度40人/ha以上の小地域で平均約7割、1-40人/haの小地域で平均約2割の面積が、公共交通圏域に含まれることが分かった

人口密度別の小地域の合計面積 vs うち公共交通圏域と重なる部分の合計面積



(1)-② 公共交通を利用しやすい都市づくり

市民意識調査（市民アンケート）の結果より

問21	高齢化に伴う交通弱者の増加への対応やCO2排出量の削減等も求められる中、移動・交通の利便性の確保について、今後、長野市ではどのような取組に力を入れていくべきだと思いますか。 ※複数回答(3つまで)	回答数		回答率(%)	
4	コミュニティバスや乗合タクシーなど、新たな公共交通サービスの導入	620		55.9	
3	路線バスの利便性の向上(運行本数の増便、時刻表通りの運行、運行路線の見直し・新設など)	567		51.1	
1	自家用車の利便性を高める道路ネットワークの整備・促進	335		30.2	
6	歩行者がより安全かつ快適に利用できる道路や環境の整備	329		29.6	
2	鉄道の利便性の向上(運行本数の増便など)や駅周辺的环境整備	284		25.6	
5	自転車がより安全かつ快適に利用できる道路や環境の整備	260		23.4	
8	駅周辺や各地区の拠点的なエリアへの居住や都市機能の集約・誘導(住民が大きな移動をせずとも成り立つ暮らしの実現)	230		20.7	
7	とくに来訪者の多い長野駅から善光寺界限における歩いて楽しめる環境の整備	144		13.0	
9	その他	30		2.7	
	無回答・無効	24		2.2	
	合計	1,110			

公共交通の中でも特にバスに対する市民の要望が大きい

(1)－⑤ 新たな居住者や訪問者の増加（居住誘導）

長野市移住者空き家改修等補助金

長野市空き家バンクの物件を購入（賃貸）して、リフォームする場合や家財道具を処分する場合などに利用できる補助金制度
担当部署：企画政策部 移住推進課

他分野との連携

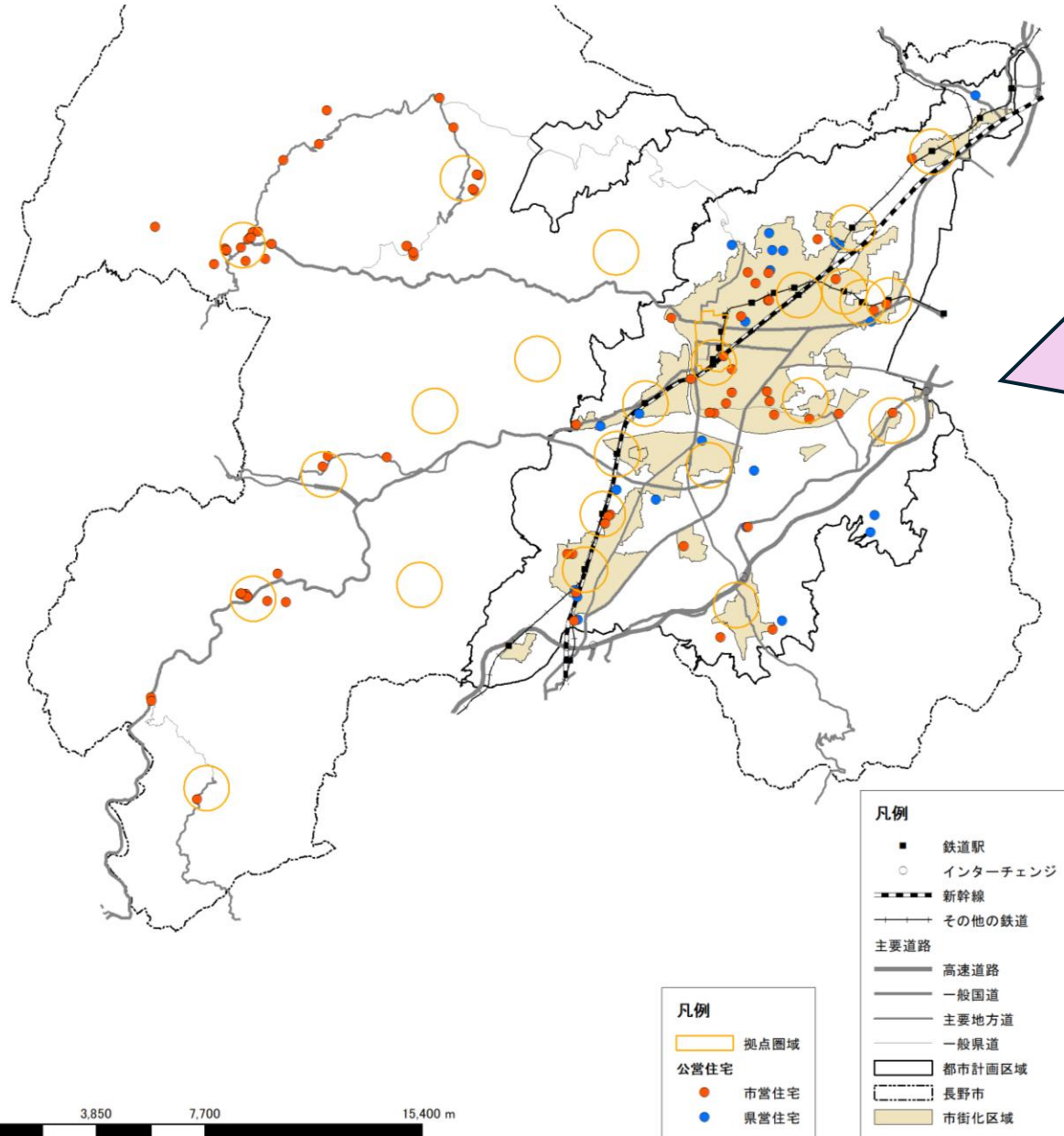
（例）

「上記以外の区域」のうち、生活中心地とそれ以外の区域に分けて、前者の限度額を大きくする

補助率及び限度額

改修工事	補助率	対象となる経費の3分の2以内（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府からの移住者で申請日において40歳未満の人は4分の3以内）
	限度額	500,000円（市街化区域）
		1,000,000円（上記以外の区域）

(1)－⑤ 生活の核となる機能の集積（特に生活中心地）



他分野との連携

(例)
各拠点以外に公的施設（左図は市営住宅・県営住宅）が立地する
↓
都市政策と関連政策との連携により、公的施設を拠点圏域内に誘導する

課題（２）長野らしさを活かした 都市づくりの課題

(2)-① 長野の魅力の都市づくりへの取り組み

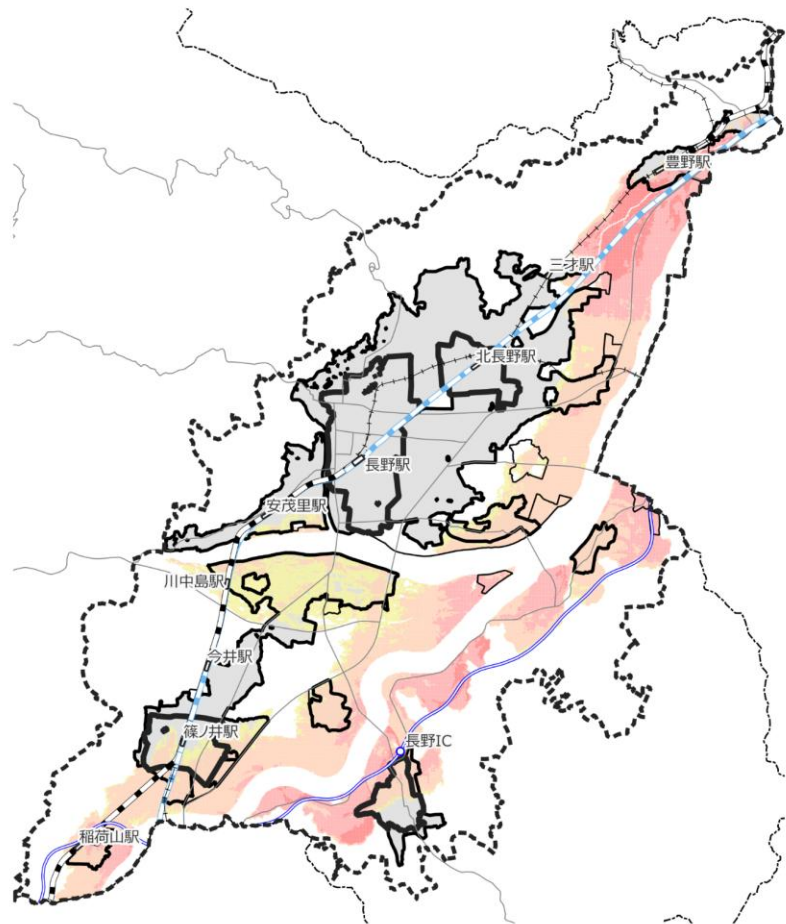
市民意識調査（市民アンケート）の結果より

問20	将来の持続・発展に向けて、長野市はどのようなまちづくりに力を入れていくべきだと思いますか。		
	※複数回答(5つまで)	回答数	回答率(%)
7	若い人がより住みやすく、子育てしやすいまちづくり	738	66.5
8	高齢者が安心して暮らし続けられるまちづくり	694	62.5
1	豊かな自然環境や優良農地を守り育てるまちづくり	599	54.0
4	中心市街地の賑わい創出のための、人中心の「歩きたくなる」まちづくり	430	38.7
6	各地区のなかで生活機能の充実・維持向上を目指すまちづくり	414	37.3
3	地域経済の活性化や雇用創出に向け、産業振興・企業誘致を目指すまちづくり	358	32.3
2	地域固有の歴史・文化、景観を活かしたまちづくり	338	30.5
11	安全で便利な暮らしの維持に向け最新技術(AIなど)を積極的に活用したまちづくり	291	26.2
5	郊外型の大規模な商業施設の誘致・充実を目指すまちづくり	259	23.3
10	スポーツやレクリエーションの施設の充実を目指すまちづくり	189	17.0
12	その他	65	5.9
9	インバウンドなど観光客の受け入れを重視したまちづくり	38	3.4
	無回答・無効	20	1.8
	合計	1,110	

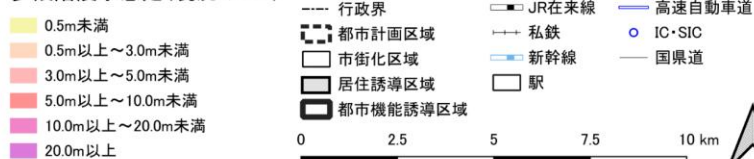
「歴史・文化、景観を活かしたまちづくり」は長野市として重要であるが、回答率とやや乖離がある

課題（４）防災都市づくりに 関する課題

(4)-① 災害リスクを考慮した土地利用誘導



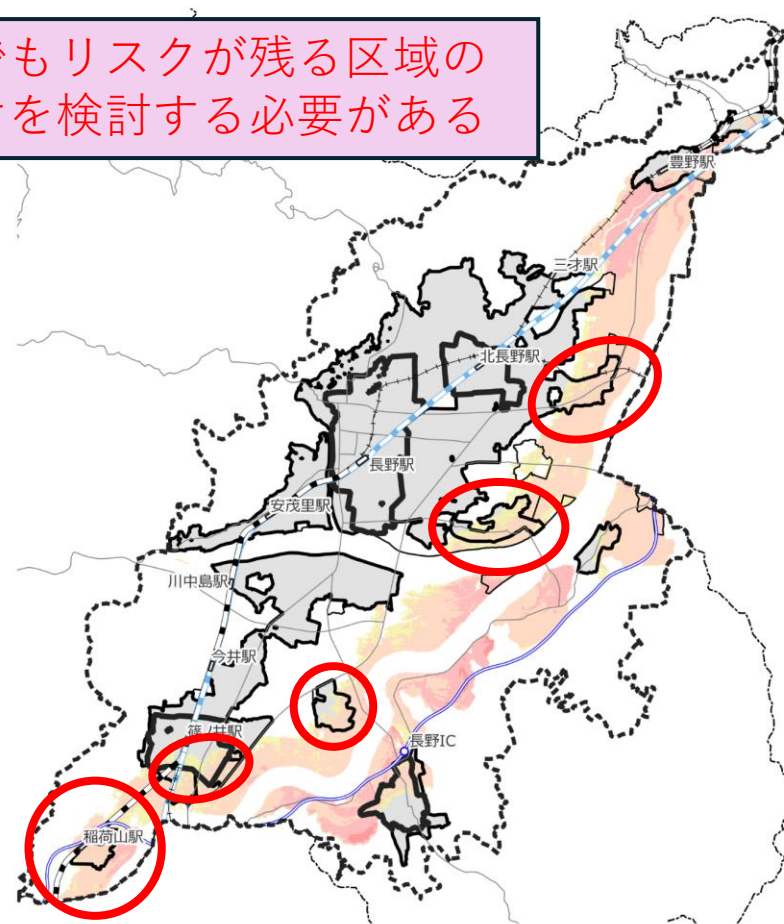
多段階浸水想定(現況1/100)



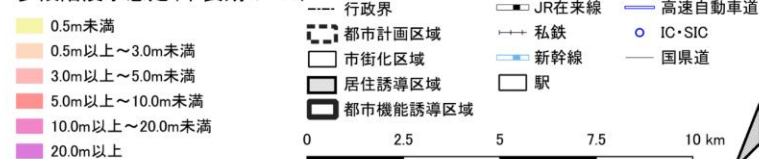
浸水想定区域（現況1/100）

出典：国土交通省千曲川河川事務所 浸水想定区域図

中長期でもリスクが残る区域の位置づけを検討する必要がある



多段階浸水想定(中長期1/100)



浸水想定区域（中長期1/100）