

長野市立地適正化計画の改定に向けて

令和8年2月19日(木)

第7回長野市都市計画マスタープラン改定専門部会

構 成

- 1.立地適正化計画の改定の方向性 (P3～)
- 2.誘導区域・誘導施設の検討 (P5～)
- 3.誘導施策の方向性 (P22～)
- 4.防災指針の方向性 (P29～)

立地適正化計画の 改定の方角性

改定の方向性（第6回で提示）

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都市拠点、地域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。

2. 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や生活サービス施設の立地等、身近な生活利便性を維持・向上するため、移動手段を自家用車以外に転換する取組や、市街地の拡大を都市計画制度の活用により抑制する取組を進めることとする。

そのうえで、立地適正化計画の改定では、**生活利便性を維持・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、居住誘導区域や誘導施策を検討する。

3. 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、市民全体の安全性を高めるためには、災害リスクの低いエリアへ居住を誘導することが考えられる。

居住誘導区域を見直すことは、現在の居住誘導区域内の地権者等の資産や、住民の生活に影響を与える可能性がある。そのため、**災害リスクについて客観的な評価を行い、改定の必要性を明確**にしたうえで、適切な検討を行う。

誘導区域・誘導施設の検討

ご意見をいただきたいこと

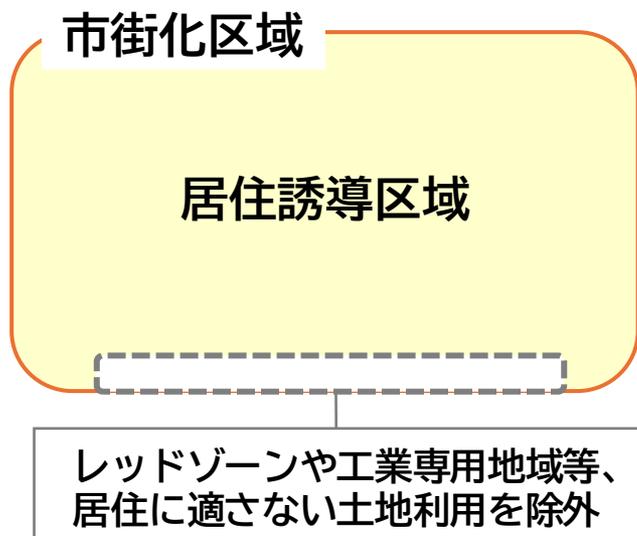
- ・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域の範囲の見直しで考慮すべき事項
- ・ 追加すべき誘導施設

居住誘導区域

① 居住誘導区域の設定

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

居住誘導区域

②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)

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)

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)

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)

非公開ページ

非公開ページ

非公開ページ

非公開ページ

非公開ページ

都市機能誘導区域

②関連計画を踏まえた誘導区域の調整

中心市街地活性化計画

中心市街地の区域の一部が、都市機能誘導区域とズレ

【見直しの方向性】

中心市街地の区域を包含するよう都市機能誘導区域を設定する。

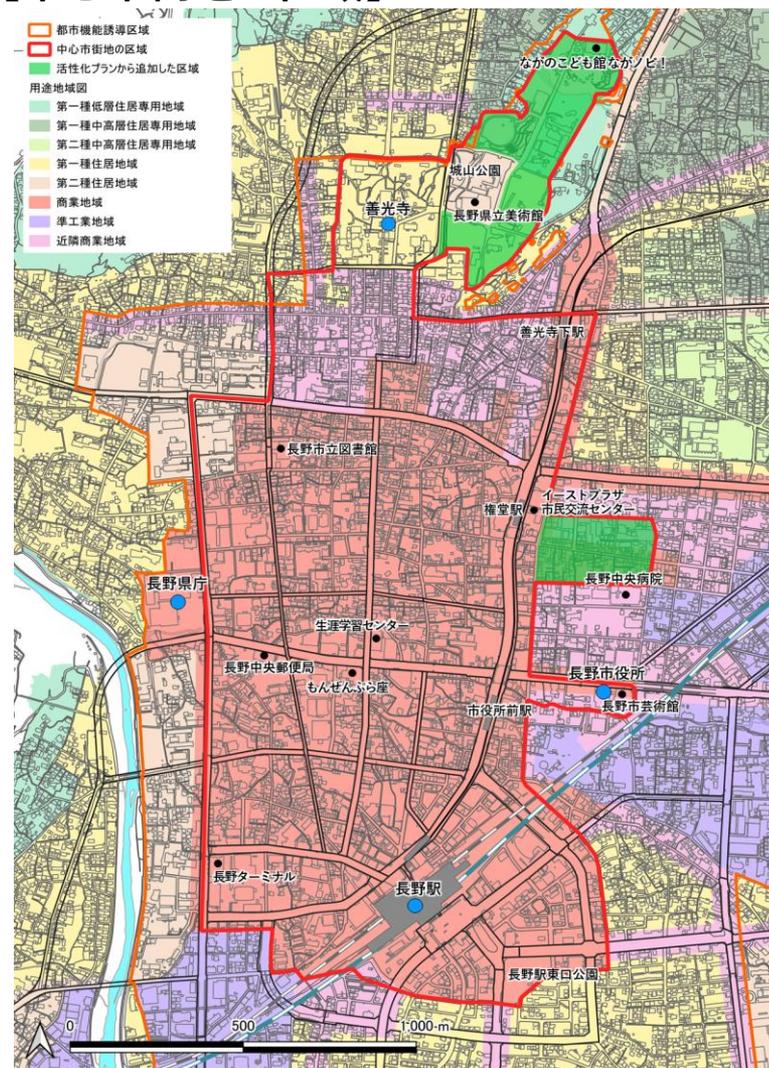
歴史的風致維持向上計画

重点区域は都市機能誘導区域内に含まれている

【見直しの方向性】

都市機能誘導区域から**重点区域を除外しない**。誘導施設や誘導施策の検討においては考慮する。

【中心市街地の区域】

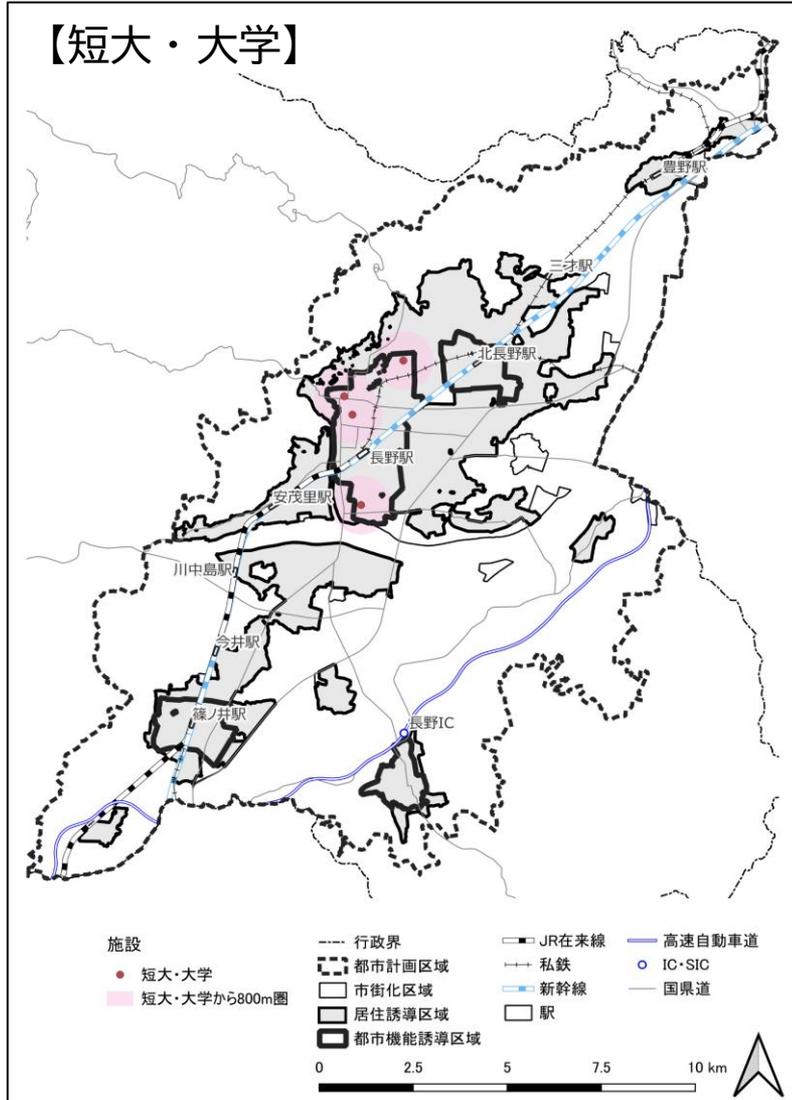


非公開ページ

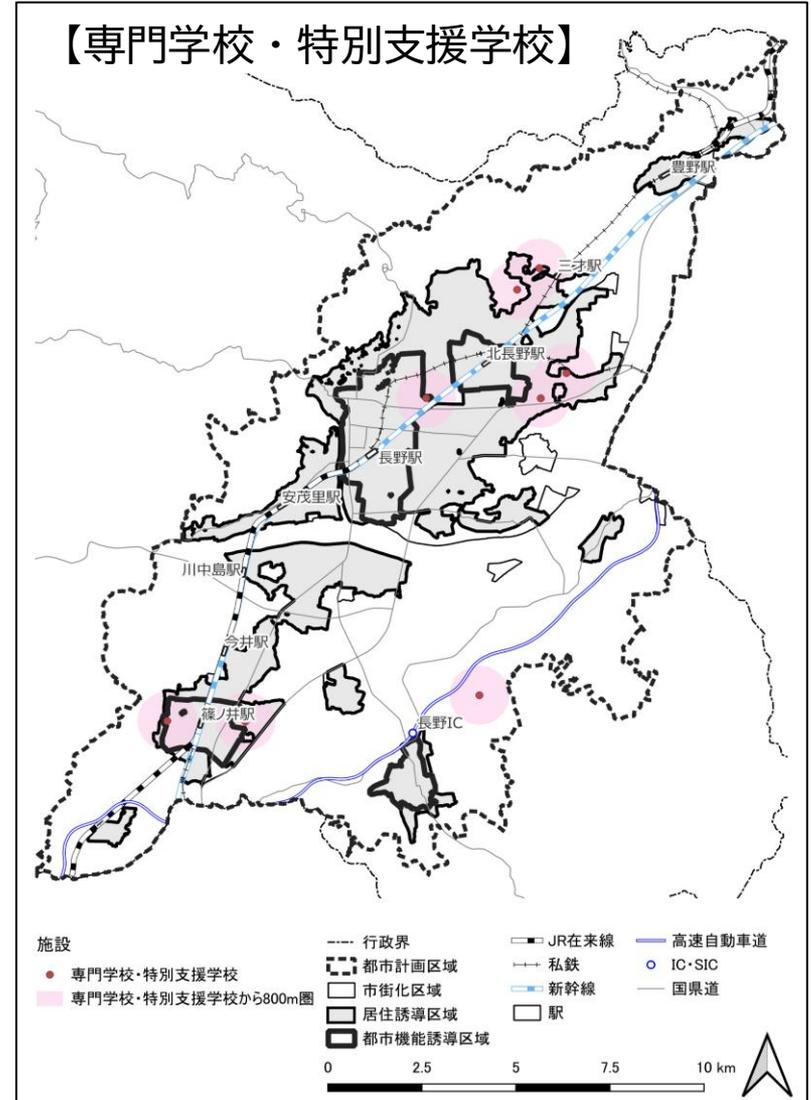
非公開ページ

誘導施設（参考）

現行計画の誘導施設の立地状況（教育機能）



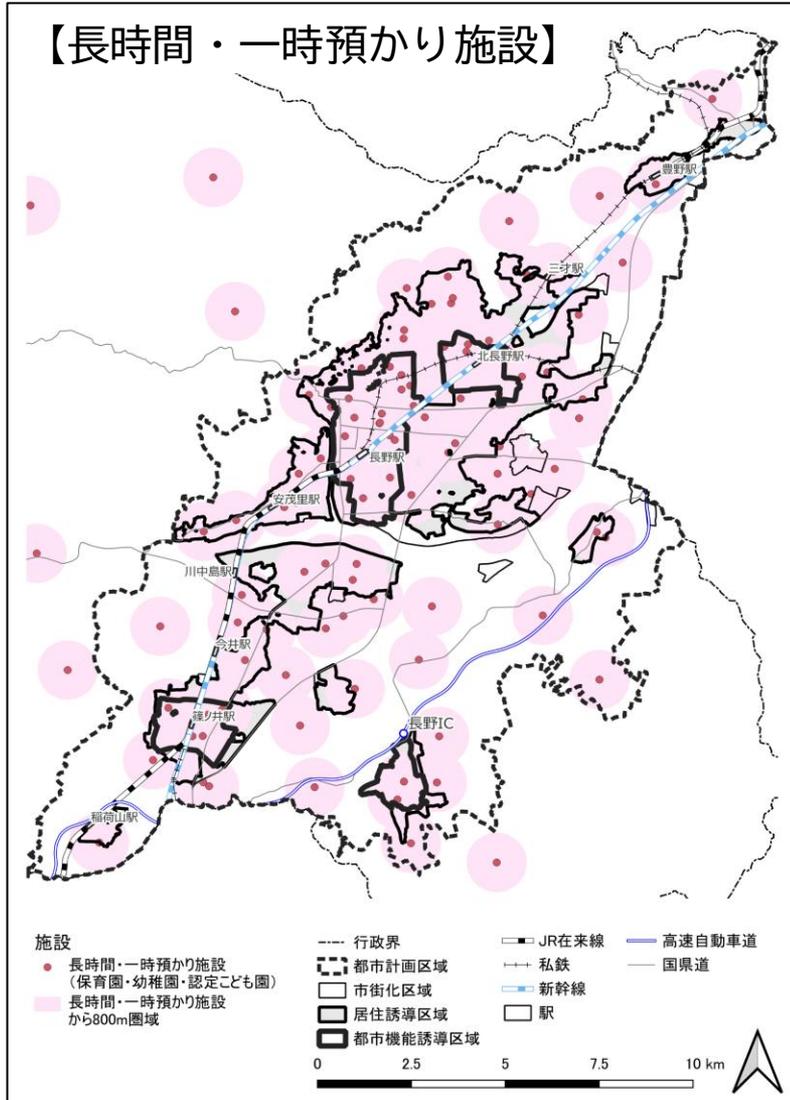
資料：長野市行政地図情報（R7.3）



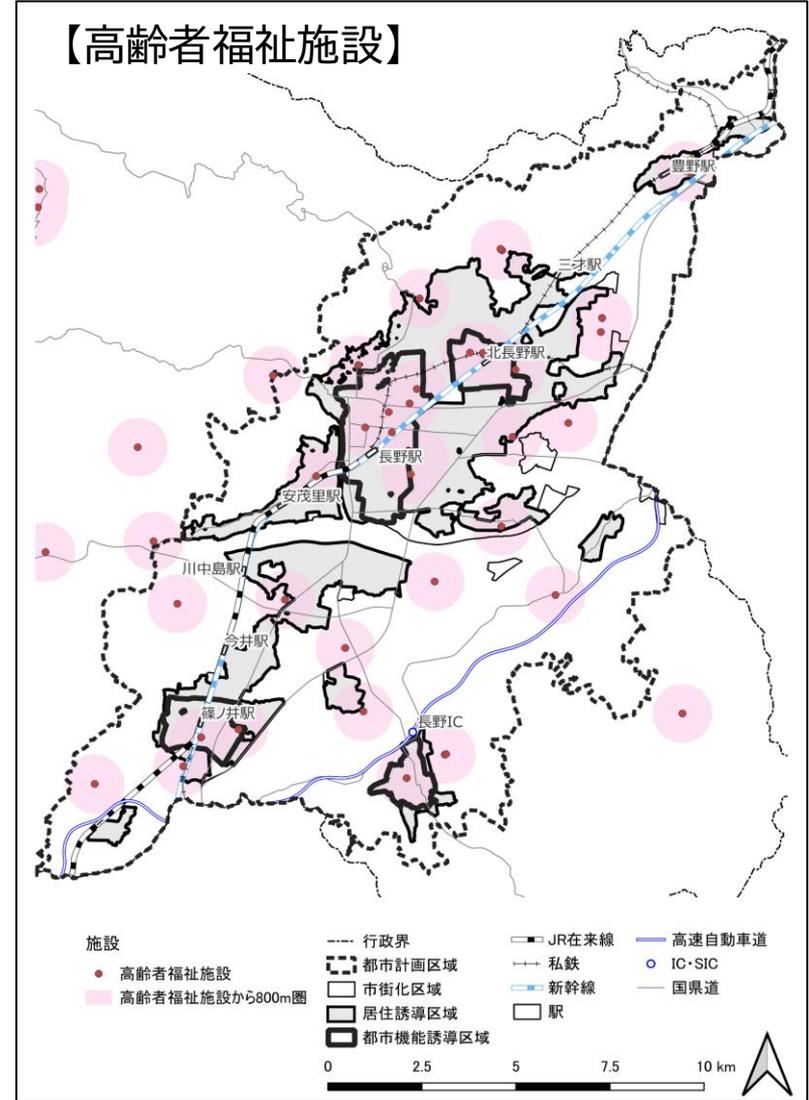
資料：長野市行政地図情報（R7.3）

誘導施設（参考）

現行計画の誘導施設の立地状況（子育て支援・福祉機能）



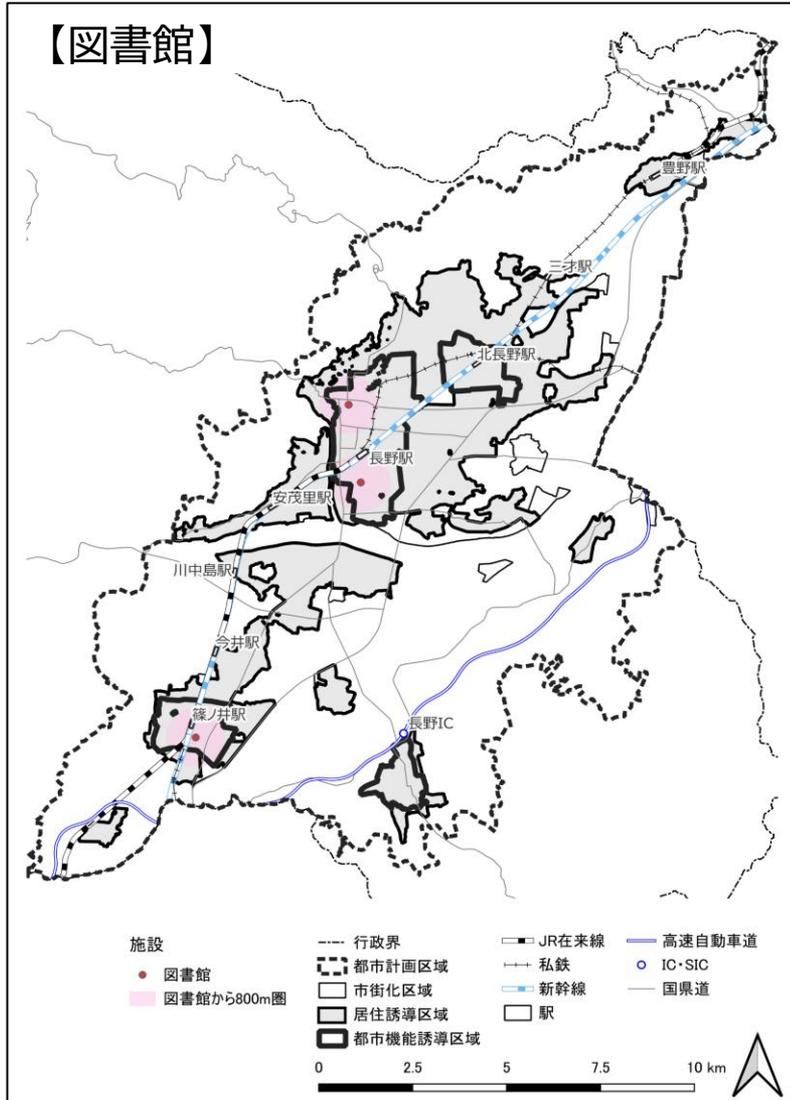
資料：長野市行政地図情報（R7.3）



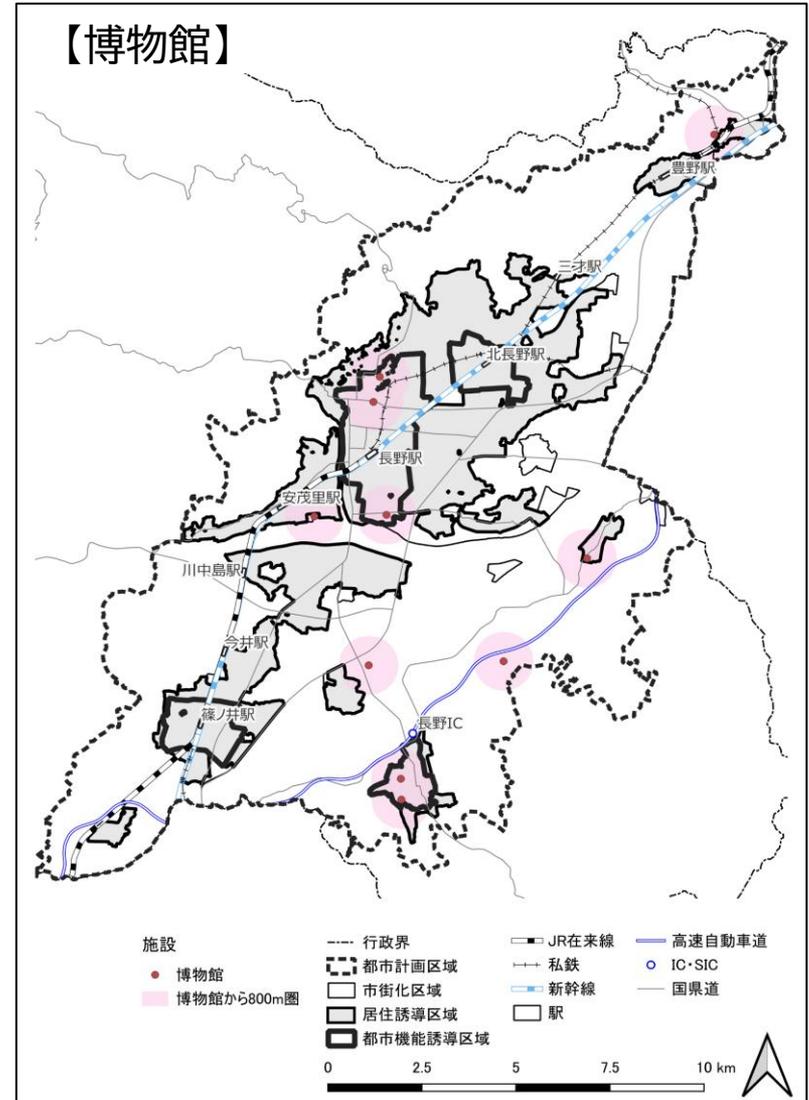
資料：長野市行政地図情報（R7.3）

誘導施設（参考）

現行計画の誘導施設の立地状況（文化機能）



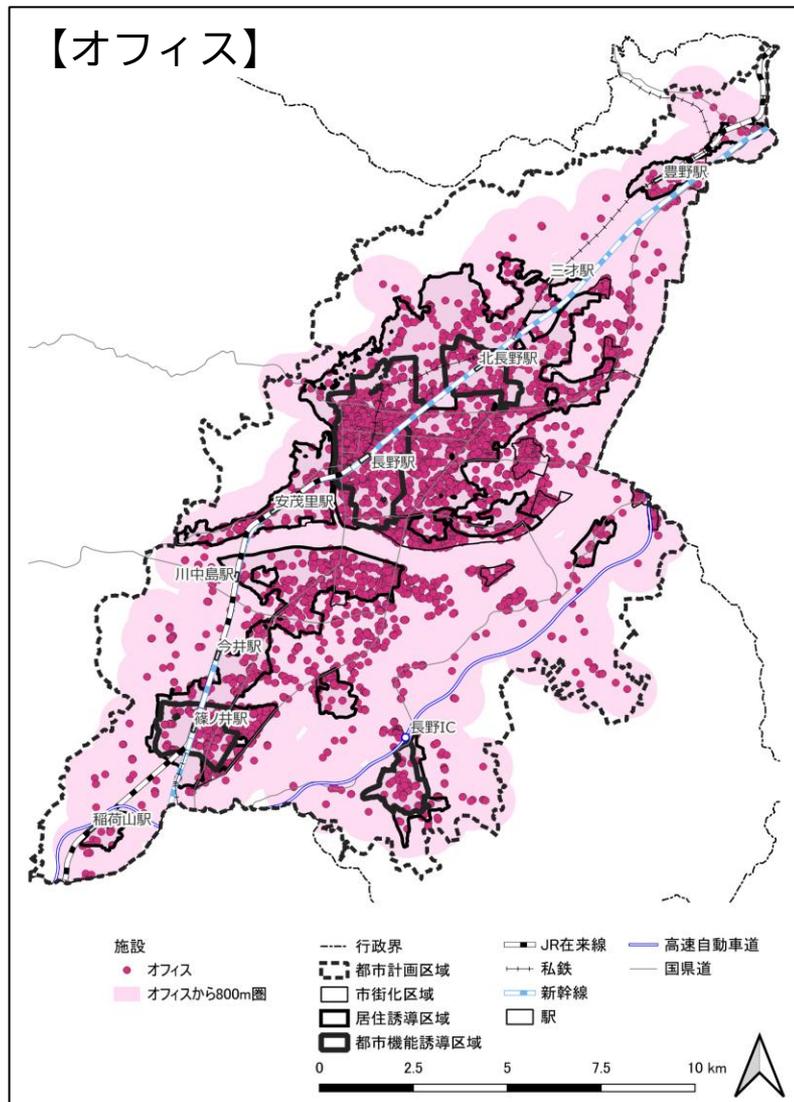
資料：長野市行政地図情報（R7.3）



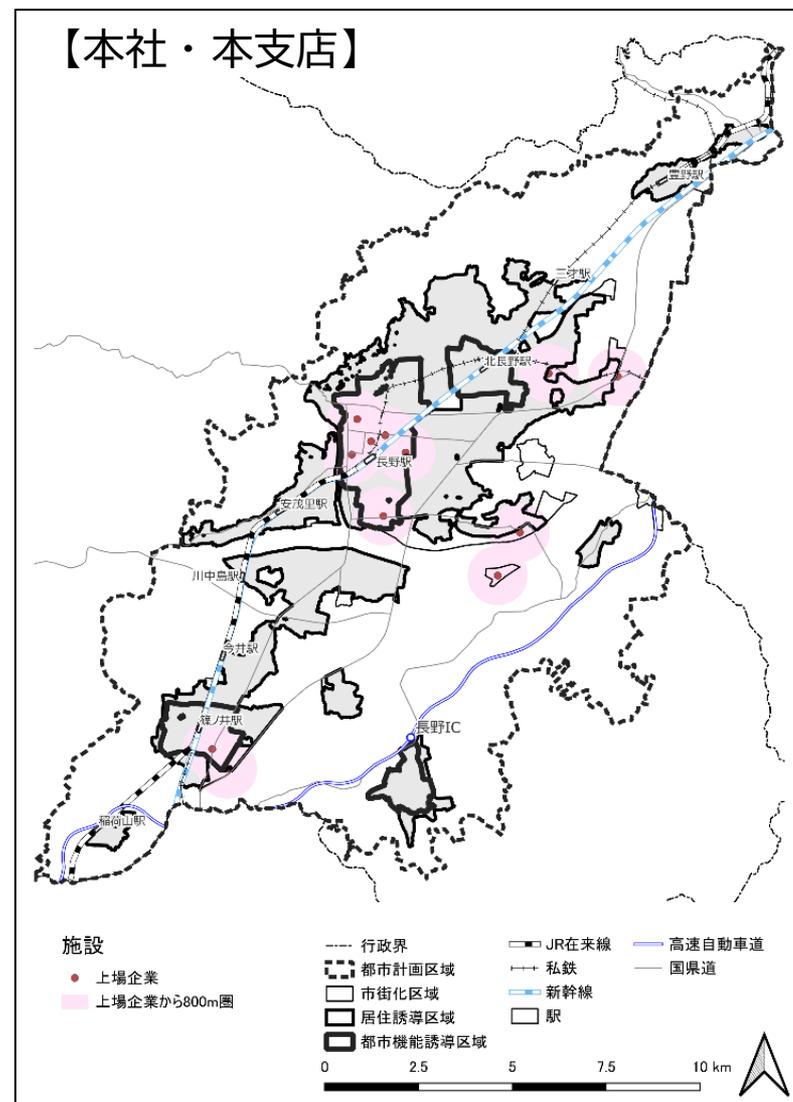
資料：長野市行政地図情報（R7.3）

誘導施設（参考）

誘導施設の追加候補の立地状況



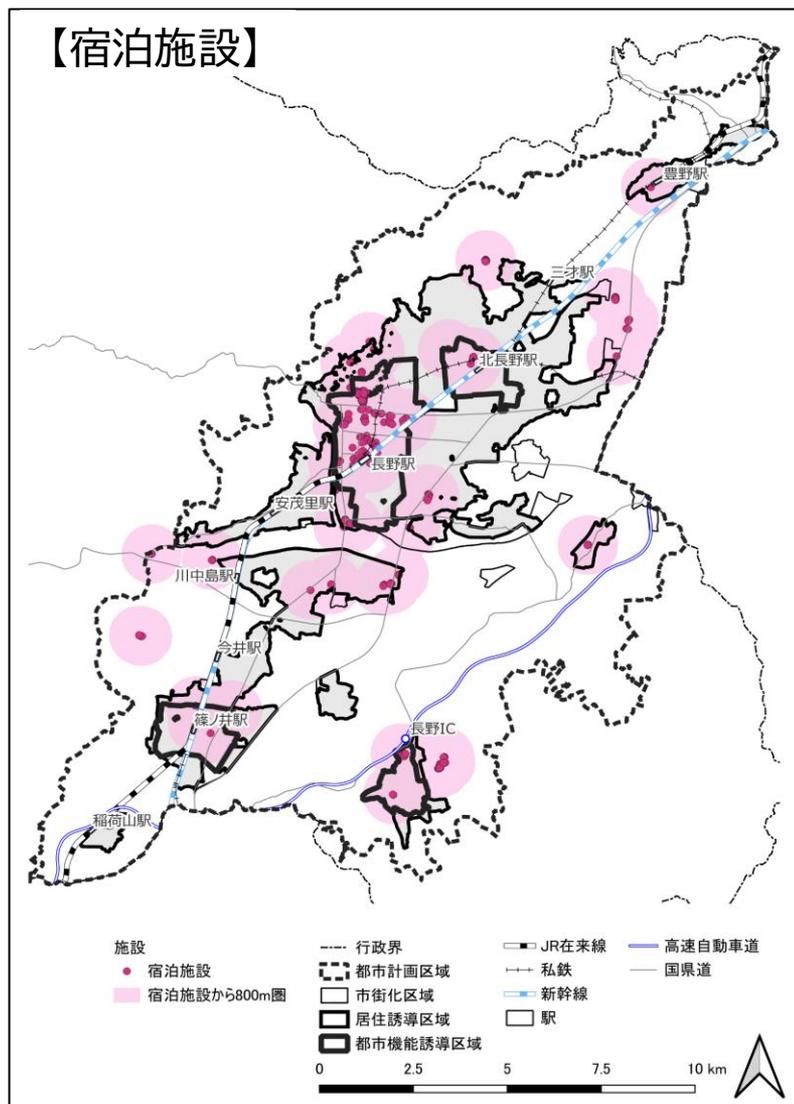
資料：長野市行政地図情報（R7.3）



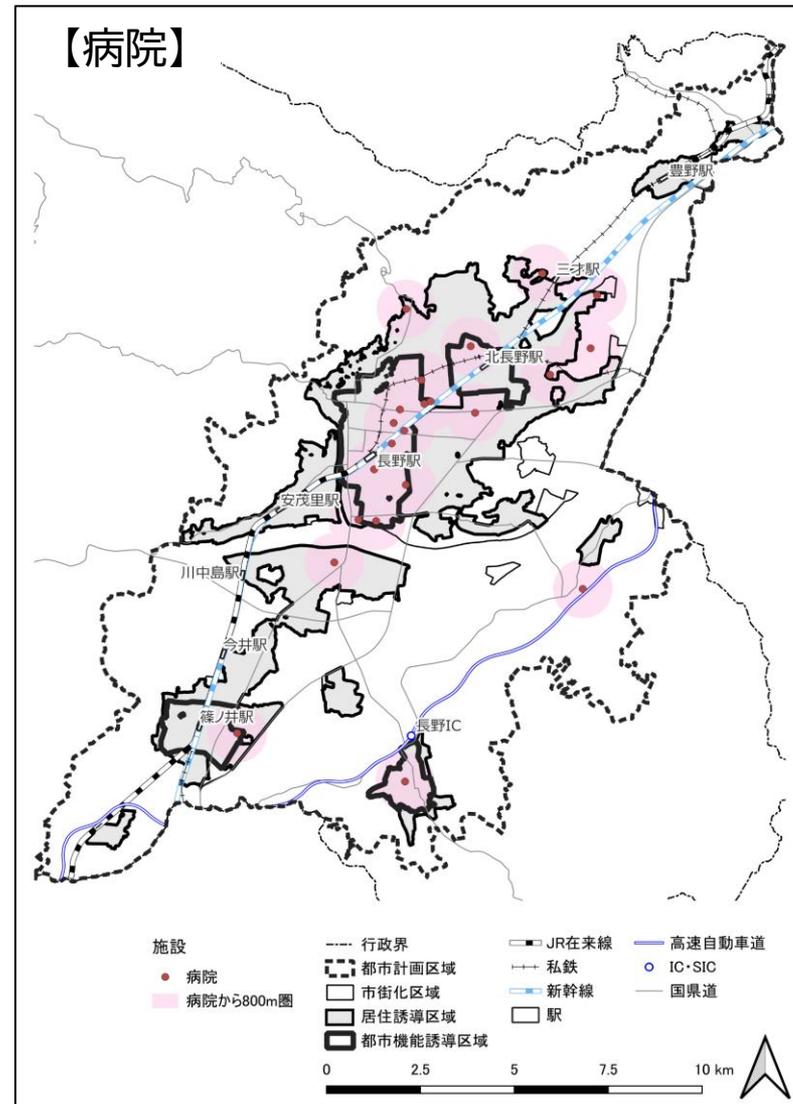
資料：BaseconnectのHP、上場企業サーチHP、全国の上場企業一覧・有価証券報告書データベースHP、上場企業検索おもてなしサイトHP

誘導施設（参考）

誘導施設の追加候補の立地状況



資料：都市計画基礎調査（R4）



資料：長野市行政地図情報（R7.3）

誘導施策の方向性

ご意見をいただきたいこと

- ・ 誘導施策の着眼点やアイデア

現行計画の誘導施策の状況（居住誘導）

居住を誘導するための施策

(1) 住み替えの促進

- ① 住み替え情報の提供
- ② 市外からの移住・定住支援
- ③ 公共交通が便利な地域への居住誘導支援の検討

(2) 居住環境の維持・向上

- ① 道路や歩道等の整備
- ② 緑地・公園等の整備
- ③ 用途地域における土地利用規制の緩和

(3) ストックの有効活用

- ① 空き地の活用
- ② 低未利用土地権利設定等促進事業や立地誘導促進施設協定制度の活用の検討
- ③ 住宅（共同住宅）の適正管理の促進
- ④ 老朽空き家の除却支援

(4) 居住地の災害関連情報の周知

- ① ハザードマップ等の周知

評価指標の中間評価：

居住誘導区域に関する数値目標

指標	基準値 (H27)	目標値 (R08)	最新値 (R05)
居住誘導区域内の人口密度	50.9人/ha	50.1人/ha以上	50.1人/ha
居住誘導区域内の人口割合	74.6%	76.0%以上	76.0%

評価

居住誘導区域内の人口割合については、緩やかに増加するものとして令和8年の目標値を76.0%としていたが、**令和5年実績値が既に令和8年の目標値を上回っている**

※下線部はR6時点で未実施
(各課照会による)

現行計画の誘導施策の状況（都市機能誘導）

都市機能を誘導するための施策

(1) 拠点への都市機能の整備

- ① 拠点での公共施設整備
- ② 拠点への民間施設の立地誘導
 - ・ 都市再生整備計画にもとづく民間施設の立地支援
 - ・ 特定用途地区の指定による都市機能の維持強化

(2) 中心市街地の機能集積の維持、強化

- ① 中心市街地活性化
- ② リノベーションまちづくりの推進

(3) 公共施設の誘導、再編等

- ① 公共施設の誘導
- ② 公共施設の再編・再配置に伴う用地の活用

(4) 金融支援

- ① 金融支援

評価指標の中間評価： 都市機能誘導区域に関する数値目標

指標	基準値 (H27)	目標値 (R08)	最新値 (R05)
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合	27.1 %	28.7 % 以上	30.9 %

評価

都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合については、順調に増加しており、令和5年実績値が既に令和8年の目標値を上回っている。

※下線部はR6時点で未実施
(各課照会による)

現行計画の誘導施策の状況（公共交通）

公共交通の充実のための施策

(1)公共交通の利用促進

- ① 交通セルシステム・歩行者優先道路の推進
- ② 既存のネットワークを利用しやすくするための利便性向上
- ③ 自転車利用と公共交通との連携

(2)公共交通ネットワークの再構築

- ① 公共交通ネットワークの形成
- 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

(3)分かりやすく利用しやすい公共交通利用環境の整備

評価指標の中間評価： 公共交通に関する数値目標

指標	基準値 (H27)	目標値 (R08)	最新値 (R05)
市民1人あたりの公共交通の利用回数 ※1	128.5回 /人（平成 26年値注1）	137.0回 /人以上	115.5回 /人（令和 4年実績値）
公共交通による移動手段が確保されている地区の人口割合※2	47.4 %	47.7 % 以上	47.8 %

評価

市民1人あたりの公共交通の利用回数については、令和元年実績値から令和4年実績値にかけて大幅に下がっており、平成27年現状値も下回る結果となっている。

※R6時点で未実施の施策はなし
(各課照会による)

居住誘導でターゲットとする属性とニーズ

長野市では20代から30代の転出入が多い



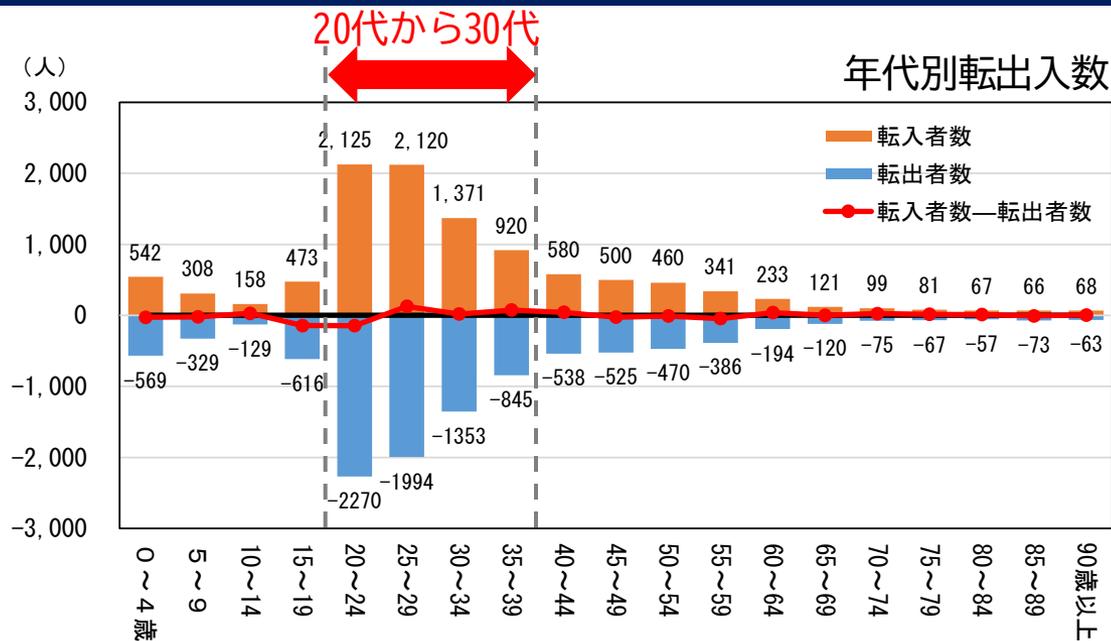
就職、結婚、子供の誕生といった変化のタイミング



子育て世代が住まい選びで重視すること

(都市計画の手法で対応しやすい項目)

- ・ 災害の安全性
- ・ 教育施設との距離
- ・ 職場との距離
- ・ 公園の行きやすさ
- ・ 住居にかかる費用の安さ
- ・ 買い物のしやすさ



資料：令和6年長野市人口動態結果（長野市独自集計）

住まい選びで重視すること（各項目の平均スコア）

項目	スコア(4点満点)
⑥地域の治安	3.59
④自然災害からの安全性	3.41
⑭保育園や幼稚園、小・中学校との距離	3.38
⑮ご自身又は配偶者の職場との距離	3.23
⑨公園への行きやすさ	3.09
⑤水路の安全性	3.03
⑲土地・建物の価格や賃料の安さ	2.99
⑦徒歩や自転車での買い物のしやすさ	2.92
①自然環境や景色のよさ	2.92
⑧大型商業施設への行きやすさ	2.81

資料：子育て世代に向けたアンケート（長野市）

注：上位10項目を抜粋して掲載

施策の着眼点とアイデア

長野市の現行計画の施策 (ハードを扱うもののみ)

実現性を考慮した 見直しの方向性

経済的インセンティブ

公営住宅の維持・集約化
(居住誘導区域外から区域内へ)

(施策の位置づけなし)

・公営住宅の統廃合の
取組との連携
(維持もしくは統廃合先の条件の
明確化)

住宅取得に対する金融や税制上の優遇
(居住誘導区域内)

未実施

・公共交通が便利な地域への
居住誘導支援の検討(助成)

・住宅取得時の融資に
関するメリットの付与

重点的な居住誘導区域を
適用対象として検討

土地活用

集合住宅等の建築形態規制の緩和
(居住誘導区域内、特に駅周辺など)

未実施

・用途地域における土地利用規制の
緩和(住宅団地の日用品販売店)

・容積率を緩和する制度
の運用(高度利用地区等)

重点的な居住誘導区域を
適用対象として検討

既存ストックの改修と再生の支援
(居住誘導区域)

未実施

・空き地の活用(生活利便施設、緑地)
・低未利用土地権利設定等促進事業
立地誘導促進施設協定制度の活用検討
・老朽空き家の除却支援
・住宅(共同住宅)の適正管理の促進

・まちづくりと連携した
活用方策の検討
(地域レベルの官民連携まちづくり
の推進)

施策の着眼点とアイデア

災害に対する安全性

住宅の耐震化の促進
(居住誘導区域)

インフラ整備(道路・上下水道等)の優先
(居住誘導区域)

生活利便性

バス路線やデマンド交通の充実
(居住誘導区域と都市機能誘導区域、周辺地域を結ぶ)

公共交通の結節点周辺等における
官民の生活サービス機能の集約
(都市機能誘導区域+生活拠点)

長野市の現行計画の施策 (ハードを扱うもののみ)

・ハザードマップ等の周知

・道路や歩道等の整備
(都市機能や生活利便施設へ)
・緑地・公園等の整備
(うるおいのある生活)

・公共交通の利用促進
・公共交通ネットワークの再構築
・分かりやすく利用しやすい公共交通
利用環境の整備
※「公共交通の充実のための施策」の柱

(施策の位置づけなし)

実現性を考慮した 見直しの方向性

・耐震化の支援の強化
(補助の拡充)

・インフラ計画の見直し
との連携
(優先度評価の条件)

重点的な居住誘導区域を
適用対象として検討

・R8地域公共交通計画に
基づき記載予定

・公共施設を更新する時
に集約的な配置
(図書館や公民館等)

・公共施設に民間機能の
導入(カフェや書店等)

・歩行者中心の空間整備

重点的な居住誘導区域を
適用対象として検討

防災指針の方向性

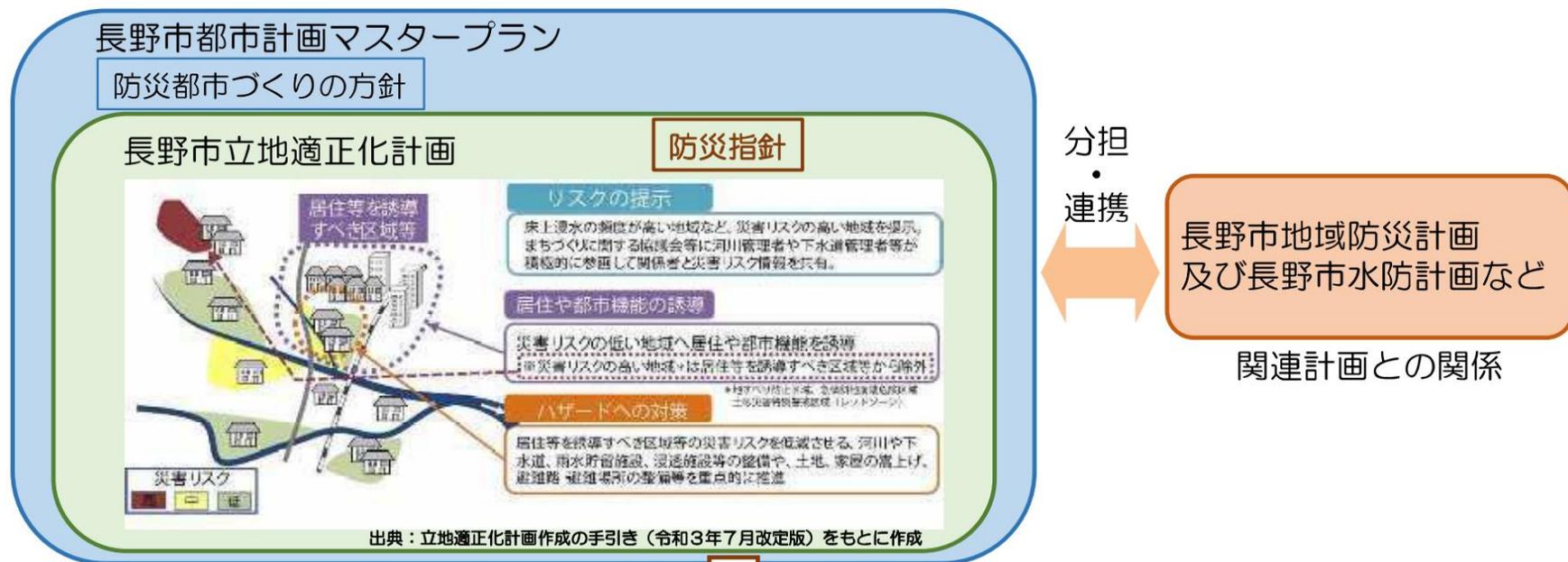
ご意見をいただきたいこと

- ・ リスクの回避/軽減に関する課題認識
- ・ 施策のアイデア

防災指針の概要

立地適正化計画における防災指針策定の目的

- ・ 居住誘導区域に残存する災害リスクに関する各種情報を収集・整理することで課題抽出を行い、市および市民が災害リスクを改めて自覚し、相互に共有・連携しながら、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むために定める。



①災害リスク分析：

- ・ 災害ハザード情報等の収集整理
- ・ 災害リスクの高い地域等の抽出など

②取組方針の検討：

- ・ 地域防災計画や都市計画マスタープランの防災都市づくりの方針を踏まえた災害ハザードに対する取組方針
- ・ 地区毎の防災上の課題の整理など

③具体的な取組内容、スケジュール、目標値の検討：

- ・ 各種ハザードに対応するハード・ソフト対策の取組内容の検討
- ・ 取組スケジュールと目標値の検討
- ・ 防災指針に関連する制度の活用など

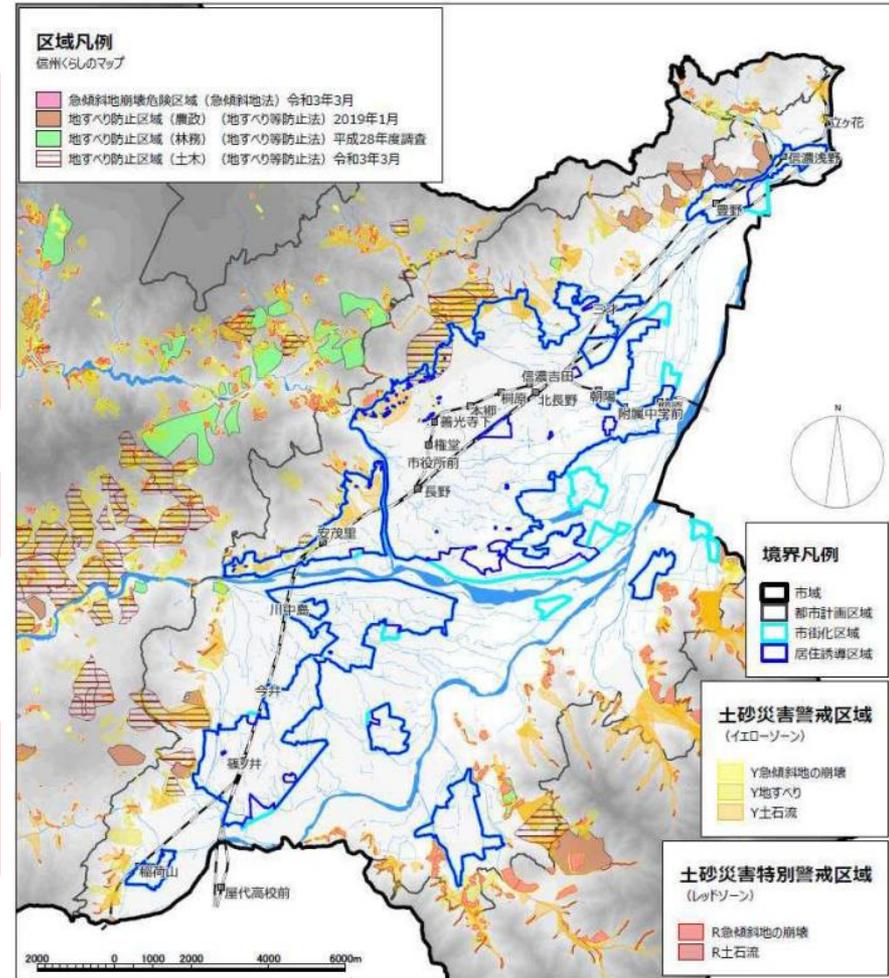
災害リスク（現行計画時点）

居住誘導区域内の災害リスク

【災害ハザードエリアと居住誘導区域】

ハザードエリア	リスク分析の視点
地すべり防止区域	逃げやすさ（避難場所徒歩圏内・外や防災訓練の頻度、等）の違い
急傾斜地崩壊危険区域	<ul style="list-style-type: none"> 対策工事が完了していない箇所は居住誘導区域から除外 （区域内）逃げやすさ（避難場所徒歩圏内・外や防災訓練の頻度、等）の違い
土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域から除外済
土砂災害警戒区域	逃げやすさ（避難場所徒歩圏内・外や防災訓練の頻度、等）の違い
津波災害特別警戒区域 津波災害警戒区域	本市での区域指定なし
災害危険区域	本市での区域指定なし
浸水想定区域 及び 氾濫流による家屋倒壊等	計画規模降雨または想定最大規模降雨時の浸水深に対応した垂直避難可否や、逃げやすさ（避難場所徒歩圏内・外や防災訓練の頻度、等）の違い
浸水被害防止区域 （特定都市河川浸水被害対策法）	本市での区域指定なし

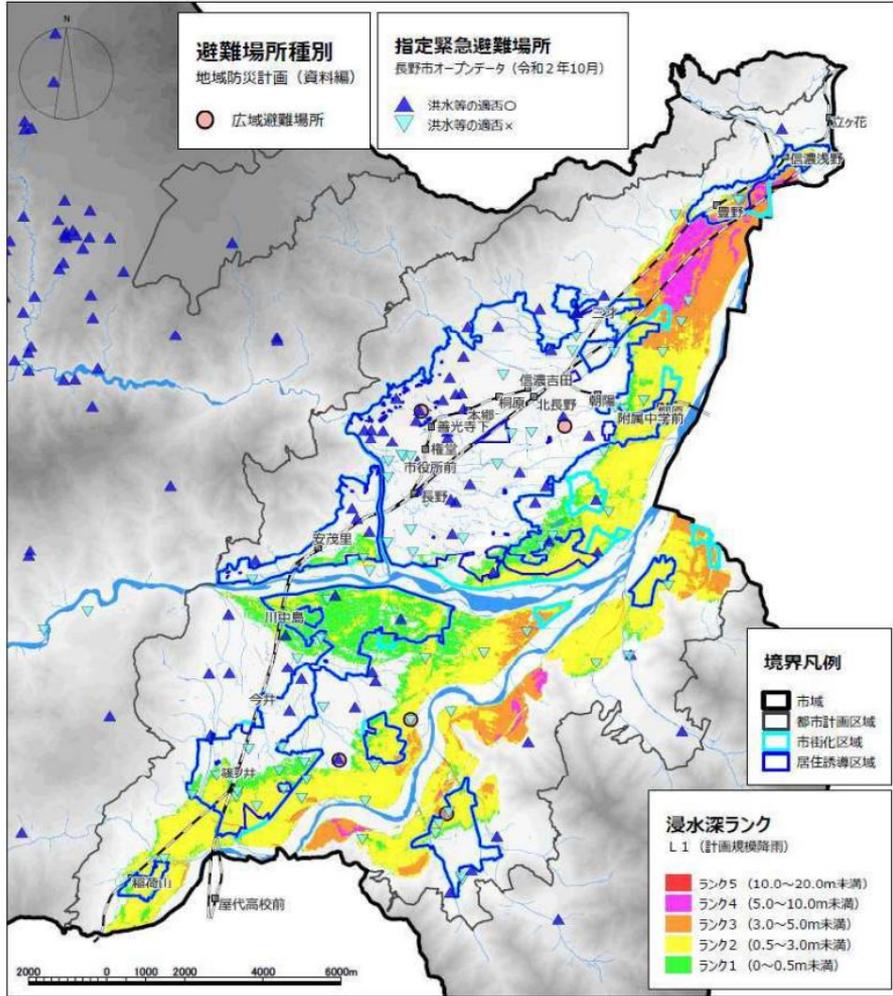
【土砂災害リスクの高いエリア】



（出典：行政地図情報（長野市HPより）、平成29年度都市計画基礎調査、信州くらしのマップ、長野市オープンデータより作成）

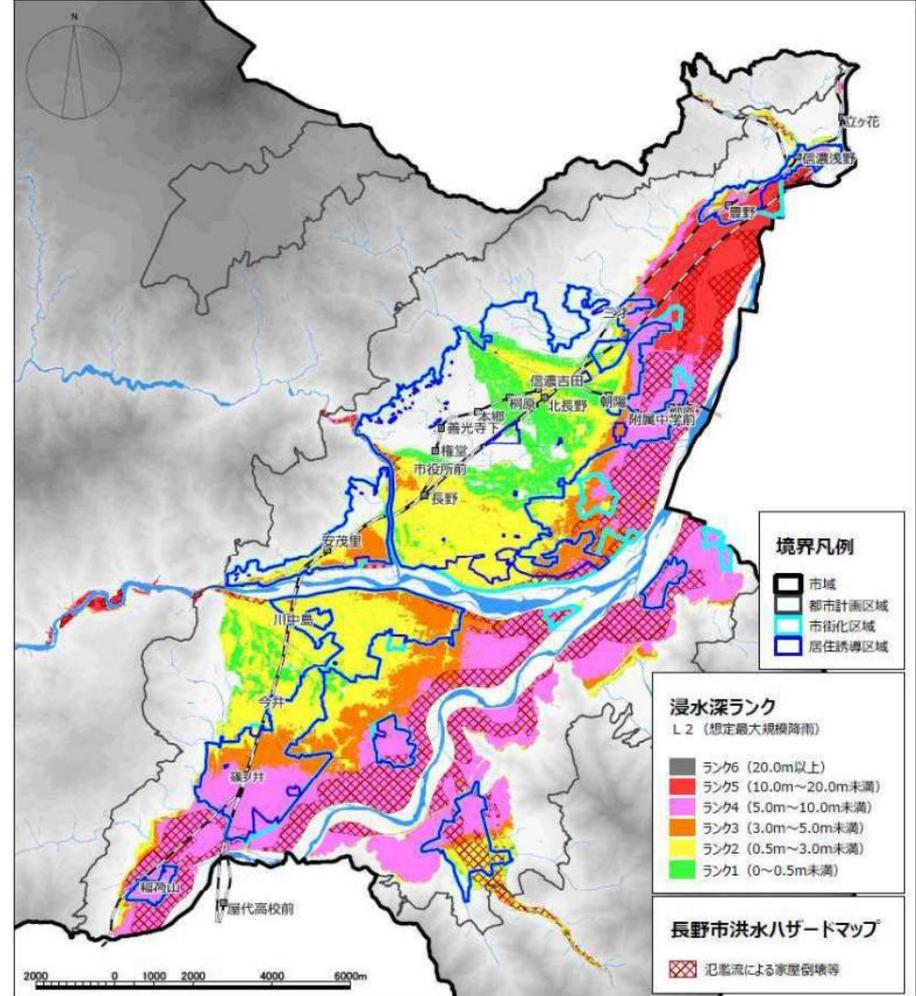
災害リスク（現行計画時点）

【L1（計画規模降雨）による浸水想定区域】



（出典：行政地図情報（長野市HPより）、地域防災計画（資料編）
長野市オープンデータより作成）

【L2（想定最大規模降雨）による浸水想定区域】

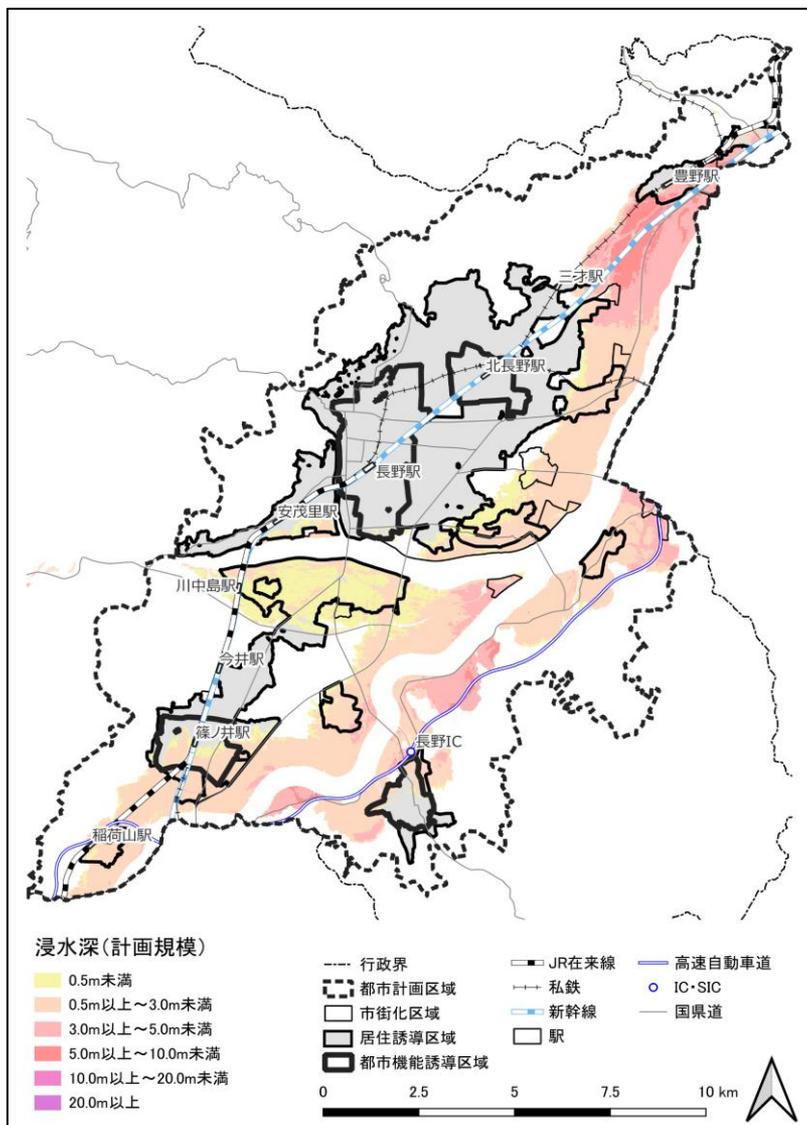


（出典：長野市立地適正化計画の見直しに係る基礎調査、行政地図情報（長野市HPより）
平成29年度都市計画基礎調査、長野市オープンデータより作成）

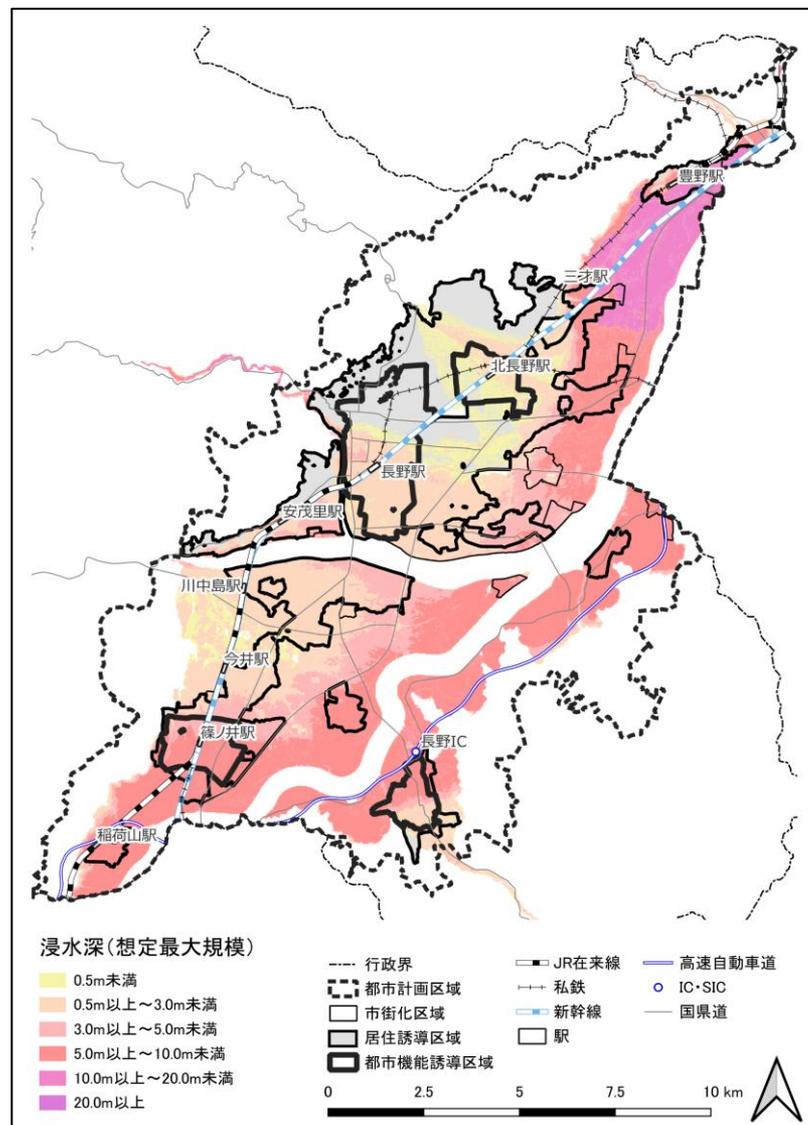
出典：長野市立地適正化計画（令和4年9月一部改訂）

災害リスク（最新の浸水想定区域）

【浸水想定区域（計画規模） R5公表】

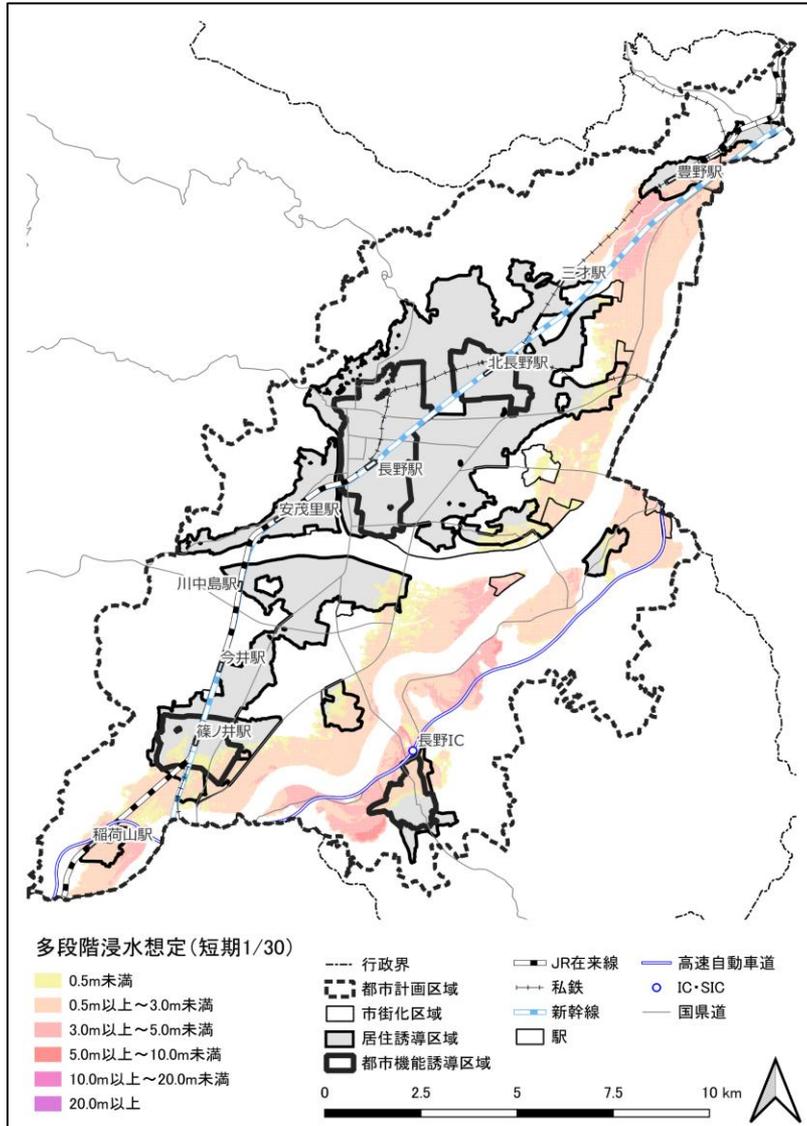


【浸水想定区域（想定最大規模） R5公表】



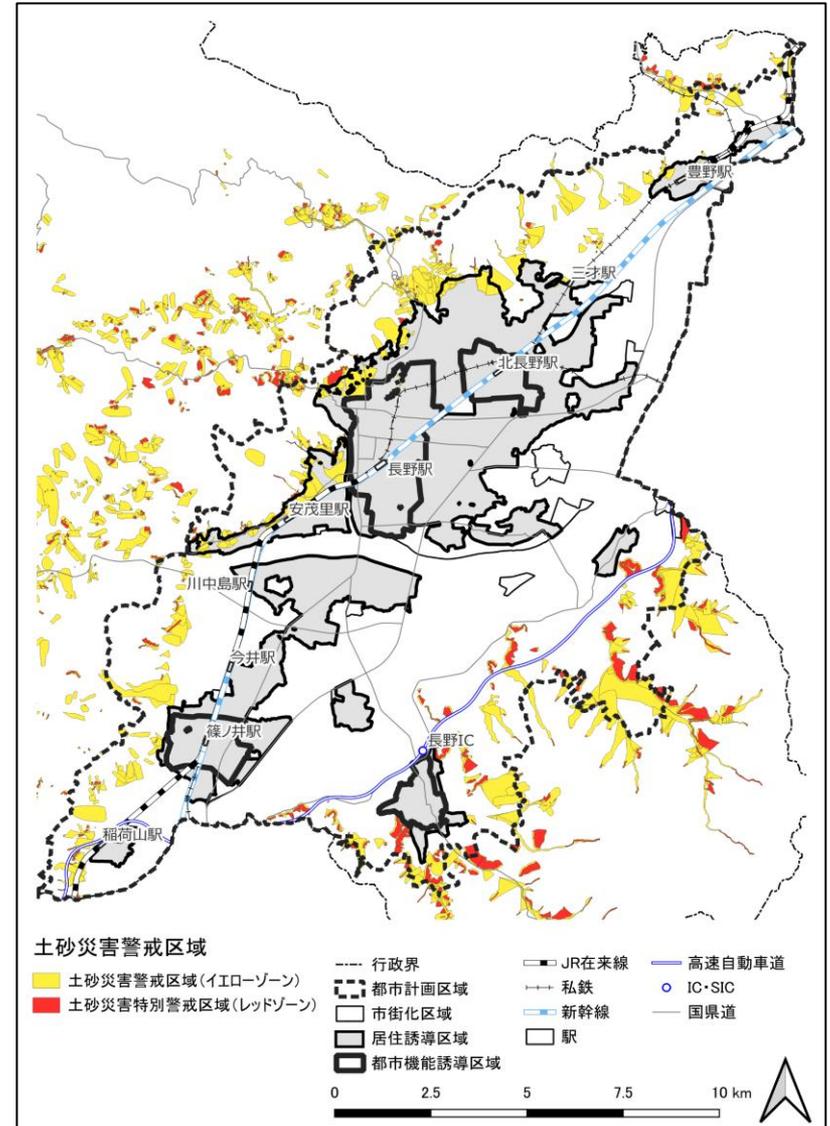
災害リスク（最新の浸水想定区域）

【多段階浸水想定区域（短期1/30） R 5 公表】



資料：長野市浸水想定区域図（R5公表）

【土砂災害警戒区域 R 6 公表】



資料：国土数値情報（R6）

想定される災害リスク

浸水深と建物階数によるリスクの関係

評価指標の設定

リスク区分		居住誘導区域内の建物階数		備考
		1階 (3m相当)	2階以上 (6m相当以上)	
床下	浸水深0.5m未満	リスク低	リスク低	木造の居室の床の高さは地面から45cm以上の規定（建築基準法施行令第22条）
床上（低）	浸水深0.5～1.0m未満	リスク高	リスク中	
床上（中）	浸水深1.0～2.0m未満			
床上（高）	浸水深2.0～3.0m未満			
垂直避難困難	浸水深3.0m以上または 家屋倒壊等氾濫想定 または 浸水継続時間72時間以上	リスク高	リスク高	家屋倒壊等氾濫想定区域とは、洪水時に家屋の流出・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある範囲（洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）、国交省）であり、氾濫流は木造2階建てを想定、河岸浸食はすべての構造を想定した区域を想定

リスク低 : 床下浸水のため水害によるリスクは低い

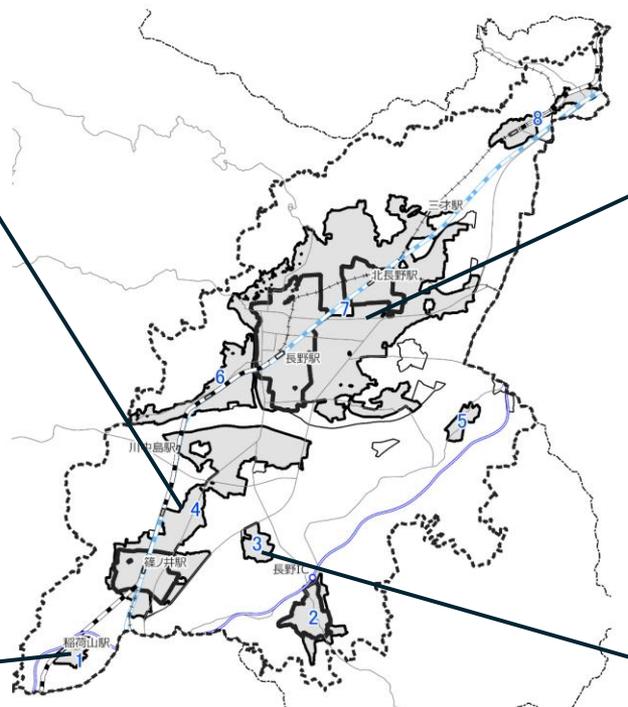
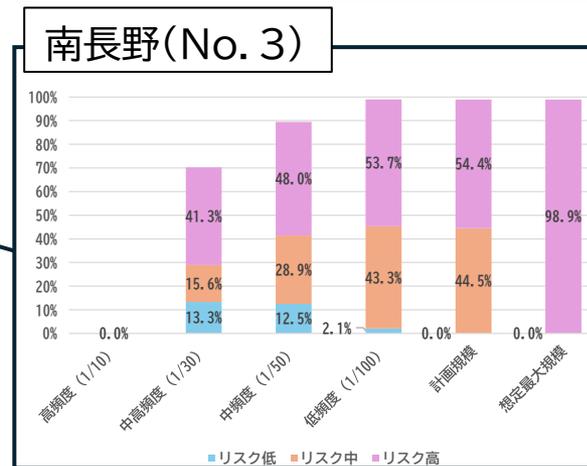
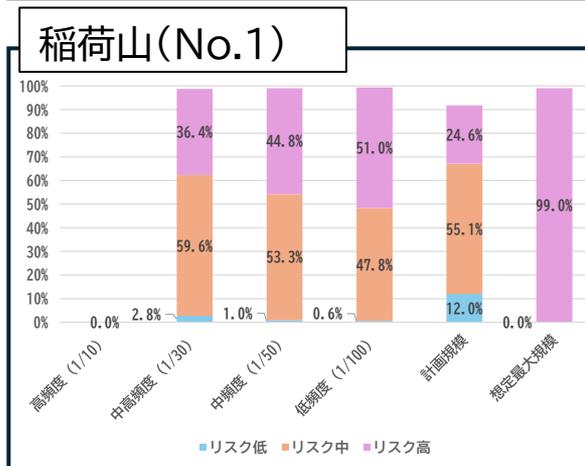
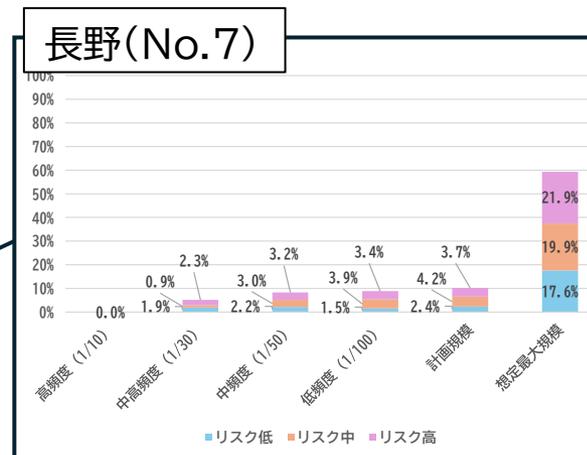
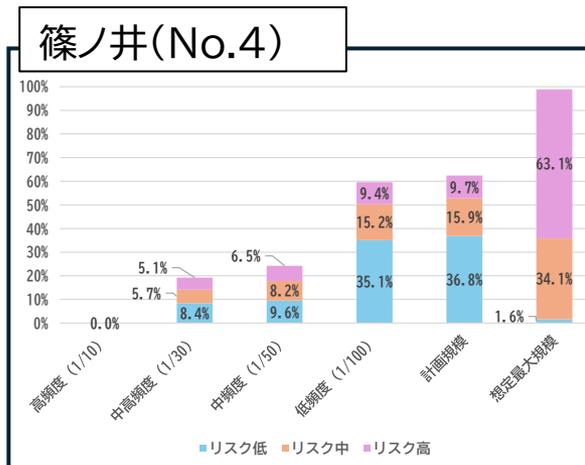
リスク中 : 床上浸水のため垂直避難等のリスク回避行動が必要

リスク高 : 垂直避難ではリスク回避が不十分なため、指定避難所や一時避難場所等の高所への非難が必要。

想定される災害リスク

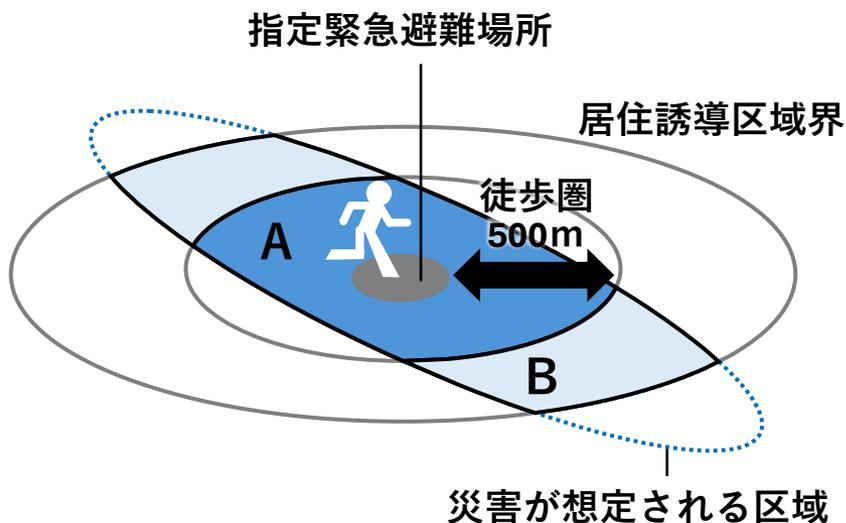
多段階水害リスクの評価 短期1/30(短期の河道条件：R9時点)

- ・ 居住誘導区域をある程度のまとまりごとに分け、多段階の水害リスクの評価した。
 - ・ 発生頻度が低くなるほど、「リスク高」となる建物の割合が高くなる。
- 稲荷山や南長野では、1/30より低い頻度で「リスク高」「リスク中」が増える。



現行計画の防災施策の考え方（土砂災害）

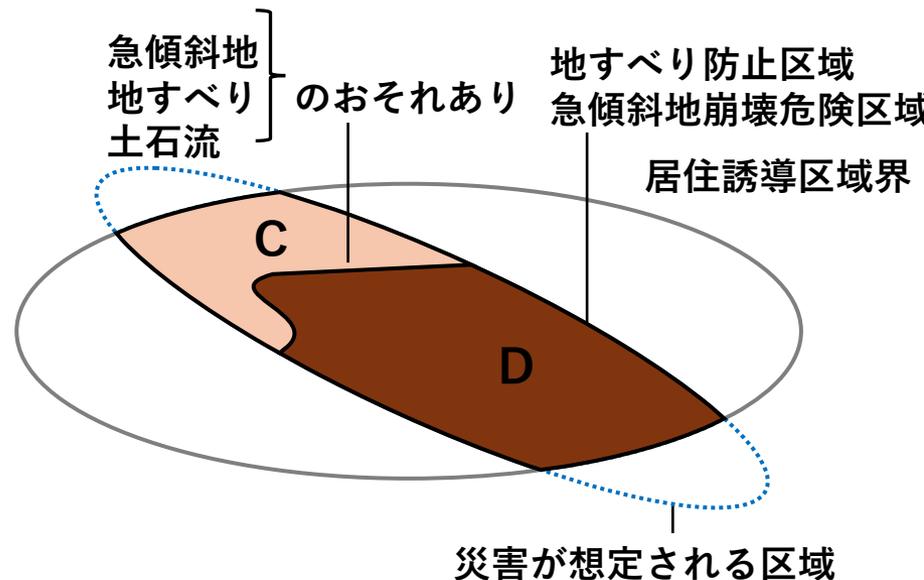
避難場所からの距離に応じた施策



- A
- ・情報の周知
(リアルタイムの防災情報の充実/ハザードマップ配布 等)
 - ・避難計画
(要配慮者利用施設の避難確保計画作成支援/
マイ・タイムライン作成支援)
- B
- ・情報の周知 (Aと同じ)
 - ・避難計画
(A + 民間施設等を利用した緊急的な避難場所の確保)



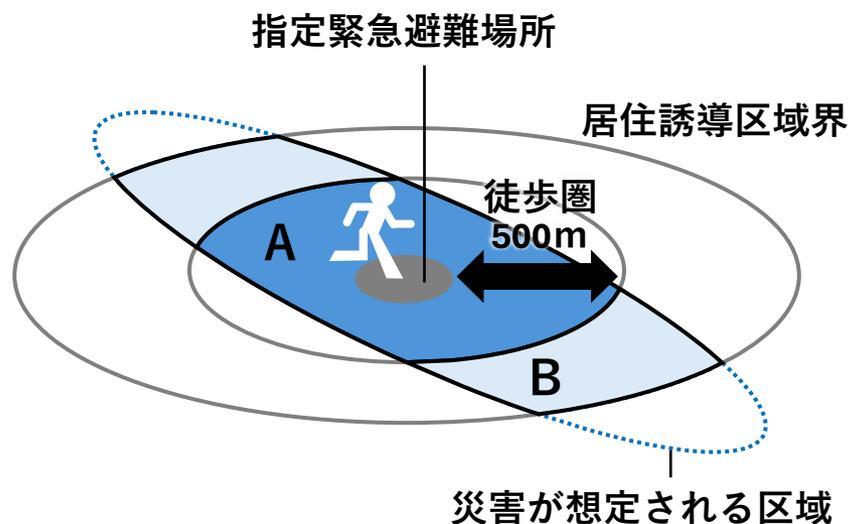
土砂災害の種類に応じた施策



- C
- ・砂防関係施設の整備
- D
- ・砂防関係施設の整備 (Cと同じ)
 - ・区域内での対策・維持管理

現行計画の防災施策の考え方（洪水）

避難場所からの距離に応じた施策



A

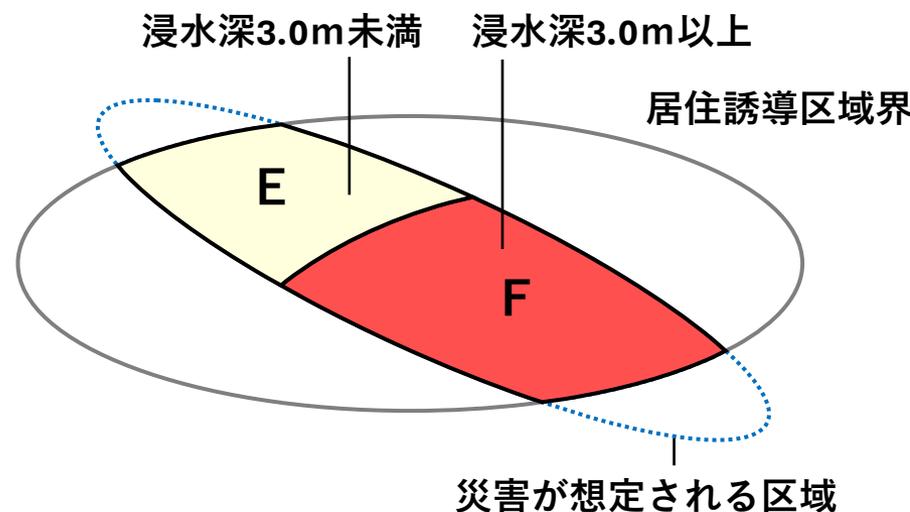
- ・情報の周知
(リアルタイムの防災情報の充実/ハザードマップ配布 等)
- ・避難計画
(要配慮者利用施設の避難確保計画作成支援/
マイ・タイムライン作成支援)

B

- ・情報の周知 (Aと同じ)
- ・避難計画
(A + 民間施設等を利用した緊急的な避難場所の確保)



浸水深さに応じた施策



E

- ・安全な場所に留まる・垂直避難(2階以上)
- ・治水対策
(河川整備/排水機場の整備/雨水幹線の整備 等)

F

- ・治水対策 (Eと同じ)
- ・避難計画
(要配慮者利用施設の避難確保計画作成支援/
マイ・タイムライン作成支援/
民間施設等を利用した緊急的な避難場所の確保)

防災指針の見直しの方向性

1. 激甚化・頻発化する災害に対する姿勢

現行計画以降の変化

- ・新たな浸水想定区域の公表
(特に頻度別の区域が新規)
- ・土砂災害の関係は変更なし



リスクの回避/軽減の方向性

- ・流域治水の取組を着実に推進することで、中長期1/30では、市街化区域内に浸水深さ3m以上の区域が残存しない
- ・1/30より低い頻度で浸水が想定される区域における対策の明確化

2. 災害リスクを踏まえた公共施設・インフラの整備のあり方

- ・長野市公共施設等総合管理計画が令和4年2月に改訂
- ・個別施設の再編の動きが進展



- ・公共建築物の更新時に移転先を探す際、原則として、災害リスクのないエリアを検討することを明示
やむを得ず災害リスクのあるエリアを選択する場合に付加すべき機能の明示
- ・インフラの整備の優先度の再考
災害時に機能すべき施設の特定

3. 能登半島地震を踏まえた方向性

能登半島地震の課題

- ・所有者の多くが高齢者世帯である地域の住宅耐震率の低さ
- ・1次避難所を運営する市町職員等が被災



- ・密集市街地の住宅の耐震化の促進
- ・住民による避難所開設・運営訓練の実施

