

# 長野市立地適正化計画 素案

令和4年3月

長野市

## 2 都市機能誘導区域

### (1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に定める「都市施設の立地を誘導すべき区域」で、原則として居住誘導区域内に定めるものとされている。医療・福祉・商業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する区域である。

### (2) 都市機能誘導区域に関する届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外において、以下の行為を行う場合原則として市長への届出が義務付けられている（都市再生法第108条第1項）。

**[届出の対象]**

**○開発行為**

○ 立地適正化計画に記載された誘導都市機能（施設）を有する建築物の建築目的の開発行為

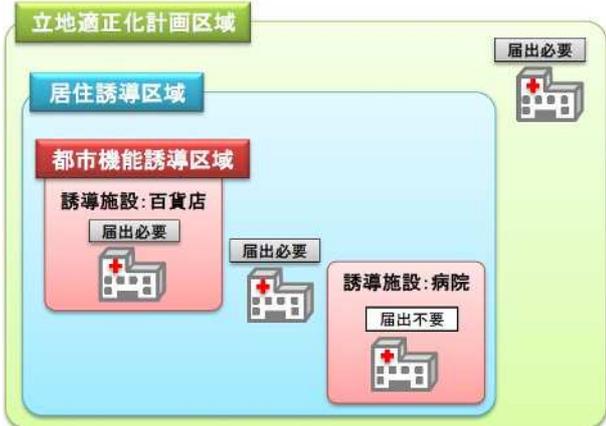
**○開発行為以外**

①立地適正化計画に記載された誘導都市機能（施設）を有する建築物を**新築**しようとする場合

②建築物を**改築**し当該誘導都市機能（施設）を有する建築物とする場合

③建築物の**用途を変更**して当該誘導都市機能（施設）を有する建築物とする場合

**[開発行為の場合の届出]**



都市機能誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

**[届出書類]**  
届出者の住所・氏名等  
開発行為の概要（開発区域に含まれる地域の名称（住所）、開発区域の面積、建築物の用途、工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日、その他必要な事項）  
（添付書類）  
・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1/1,000以上）  
・設計図（縮尺1/100以上）  
・その他参考となるべき事項を記載した図面

**[開発行為以外の場合の届出]**

都市機能誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

**[届出書類]**  
届出者の住所・氏名等  
開発行為の概要（建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積、新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途、改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途、その他必要な事項）  
（添付書類）  
・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）  
・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）  
・その他参考となるべき事項を記載した図面

図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月）

### (3) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市計画マスタープランでは、都市機能の集積状況、公共交通（都市軸）の状況、歴史的な背景や地理的なバランスなどから「都市拠点」を定め、『「都市拠点」は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。』としたことから、都市拠点である「広域拠点」及び「地域拠点」に都市機能誘導区域を定める。

都市機能誘導区域の設定にあたっては、各拠点における土地利用の実態、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等による各種都市サービス施設間の回遊性など、エリアとしての一体性等の観点から具体の区域を定める。

また、都市機能の立地を計画的に規制・誘導する役割を担う用途地域の指定状況も考慮して設定する。

参考

#### 【参考】都市計画マスタープランの拠点の分類と機能（機能集積、利用イメージ）

分類		集積する機能や拠点の利用イメージ
都市拠点	広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>長野地区中心市街地を中心とした高次の広域的都市機能（市や長野県に唯一もしくは、北信エリアなど広域生活圏に一つあるような機能）の集積する拠点。</li> <li>鉄道やバスを利用し、市内全域及び近隣市町村からアクセスされる。</li> </ul>
	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内のいくつかの地区の中心となり、広域拠点に次ぐ都市機能が集積する拠点。</li> <li>地域の自然・歴史・文化を活かした生活と交流のための都市機能が集積する。</li> <li>日常生活に必要な買い物やサービスを受けるためには、中心市街地（広域拠点）まで行かなくても事足りる。</li> </ul>
地域生活拠点	生活拠点（市街化区域内）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市拠点のような集積はないが、市街地における地域の「生活の質」を高め、生活と密着したサービスを提供する都市機能の集積・維持する地域の中心地。</li> </ul>
	生活中心地（市街化調整区域都市計画区域外）	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的に形成されてきた平地部や中山間地域の集落の中心地区（中山間地域等の小さな拠点など）。</li> <li>生活と密着した地域コミュニティの核</li> </ul>

※「都市拠点」は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。

#### (4) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランで位置付けられた都市拠点を基本に、居住誘導区域内から次の条件によりエリアを設定する。

##### 【条件1】 都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い拠点エリア

###### ○長野広域拠点：

中心市街地（長野市中心市街地活性化プラン（平成29年10月）の中心市街地の区域<sup>※</sup>）に加え、広域的な高次都市施設の整備の可能性などを考慮し、長野駅・市役所前駅・権堂駅・善光寺下駅から徒歩圏として1km圏域<sup>\*</sup>を加えた範囲をベースとし、道路・街区等の地形地物で区域を設定。

###### ○篠ノ井、松代、北長野地域拠点：

拠点中心（駅または旧駅）から同じく1km圏域<sup>\*</sup>をベースとし、道路・街区等の地形地物で区域を設定。

###### ○現況の土地利用を踏まえ、用途地域を考慮した区域を設定する。

##### 【条件2】 上記の区域に加え、エリアとしての一体性、公共交通の利便性等を考慮

###### ○エリアとしての一体性等（関連する施設の立地状況など）

###### ○公共交通の利便性（2次交通によるアクセシビリティ機能として基幹的バス路線周辺）

###### ○徒歩等による各種都市サービス施設間の回遊性（隣接する都市機能との連携など）

##### 【条件3】 災害時の拠点となる都市機能の集積エリアを含める

###### ○災害時に拠点となる都市機能（保健所、病院、広域避難所）が立地している拠点的なエリア

※長野市中心市街地活性化プランにて位置づけられた中心市街地、区域及び設定根拠については次頁を参照。

\*施設立地用地の確保の観点から徒歩圏の半径800mより広範に設定。

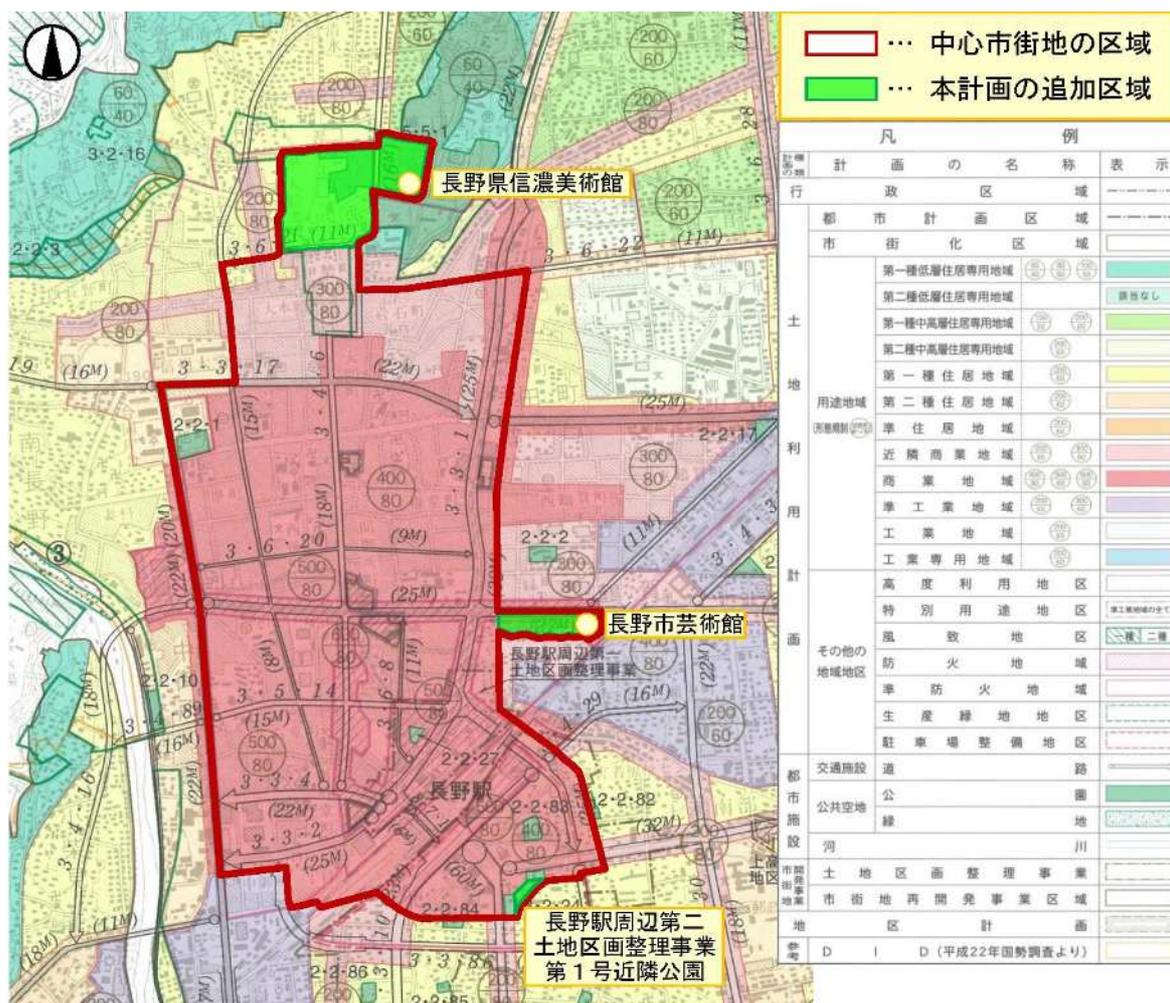
【参考】長野市中心市街地地域

中心市街地の区域は、より効率的・効果的に活性化を図るため、以下①～④の4つの視点から、一期基本計画の区域と同じ、準工業地域並びにJR長野駅東口側の住居系地域を外した区域（長野市第1～第5・芹田・三輪地区の各一部）の200haに、以下(1)～(3)のとおり新たな区域を追加した区域の約216haとする。

- ① 商業・業務機能などの都市機能が集積している区域
- ② 都市計画として商業・業務機能の集積や土地の高度利用を誘導すべき区域
- ③ 歴史的に中心的な市街地が形成されてきたエリアや、集客や観光、居住などの観点から中心的な商業・業務地と一体的なまちづくりや活性化が必要なエリアを含む区域
- ④ 中心市街地活性化の諸施策・事業を総合的かつ一体的に実施することが可能な区域

■追加された区域：

- (1) 長野市芸術館一帯
- (2) 長野県信濃美術館及び善光寺境内一帯
- (3) 長野駅周辺第二土地区画整理事業の第1号近隣公園一帯

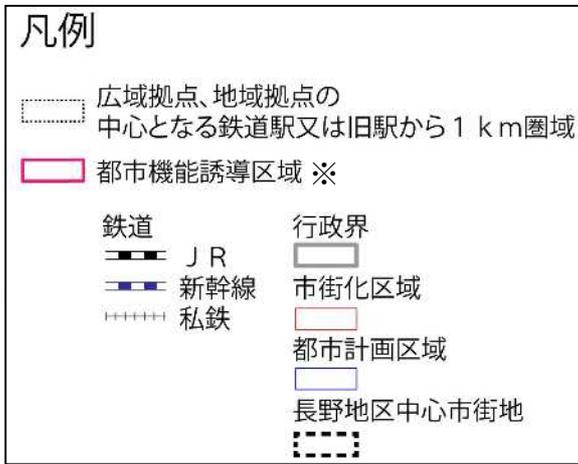


(出典：長野市中心市街地活性化プラン（平成29年、長野市）)

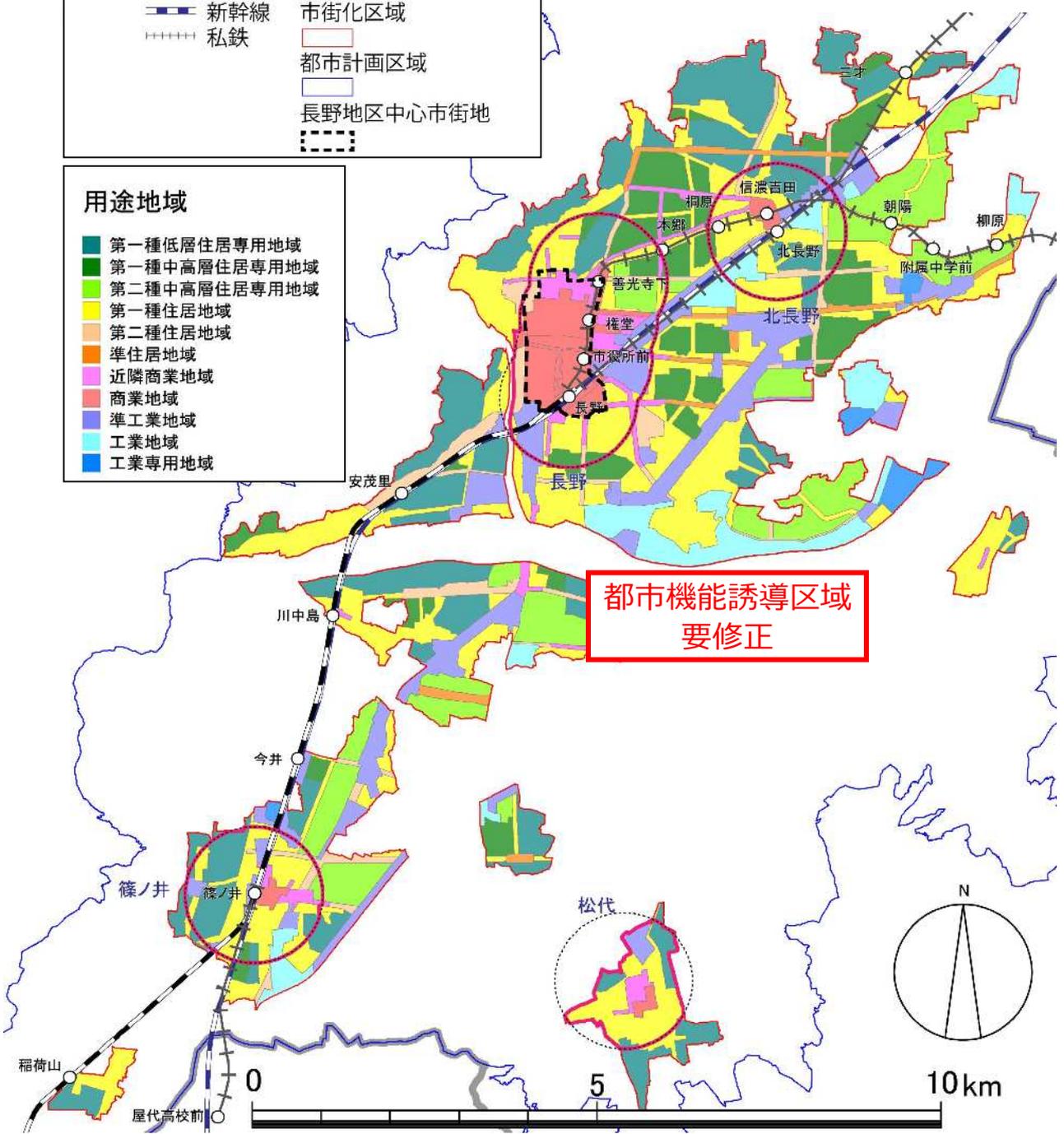
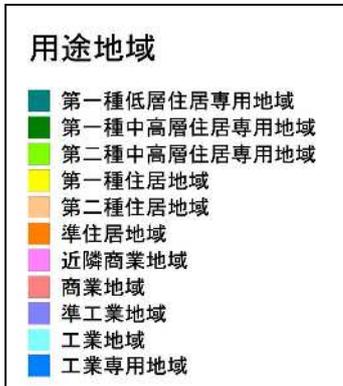
### (5) 都市機能誘導区域の設定

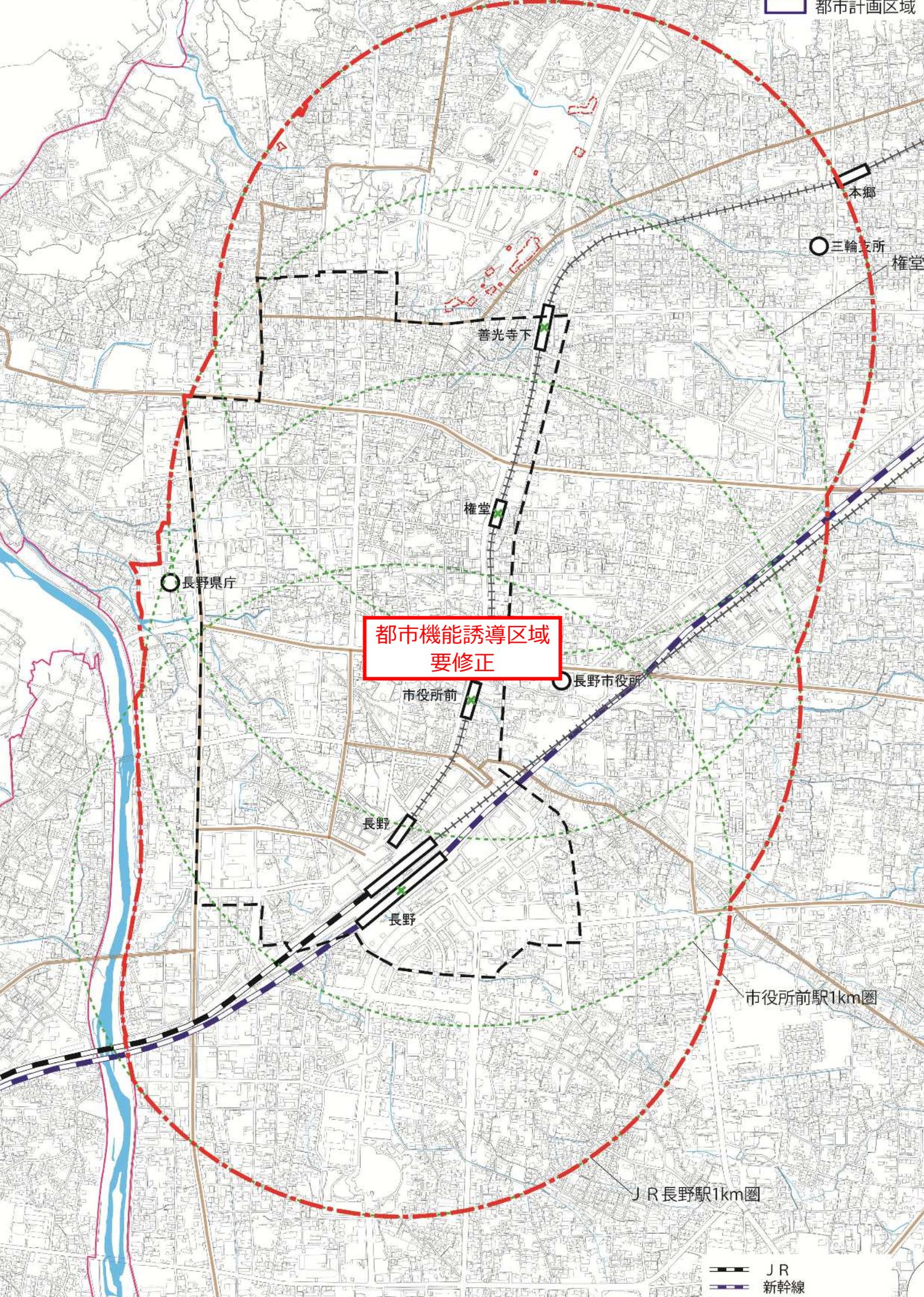
区域の設定の考え方にもとづき、都市機能誘導区域を以下のように設定する。

#### ■ 都市機能誘導区域と用途地域



※下図は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と対策工事中の急傾斜地崩壊危険区域、及び生産緑地地区による除外部分は表現しない。

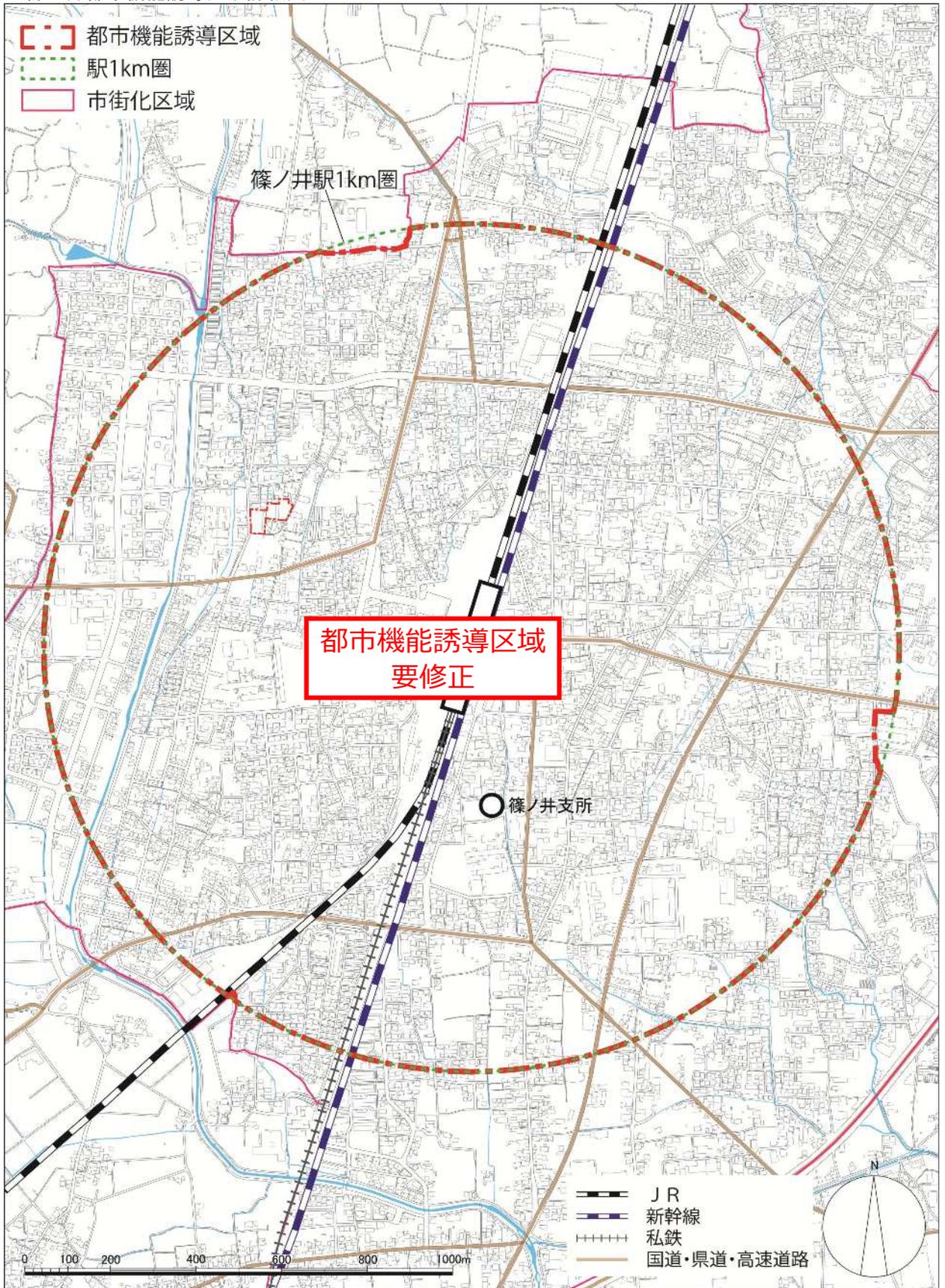




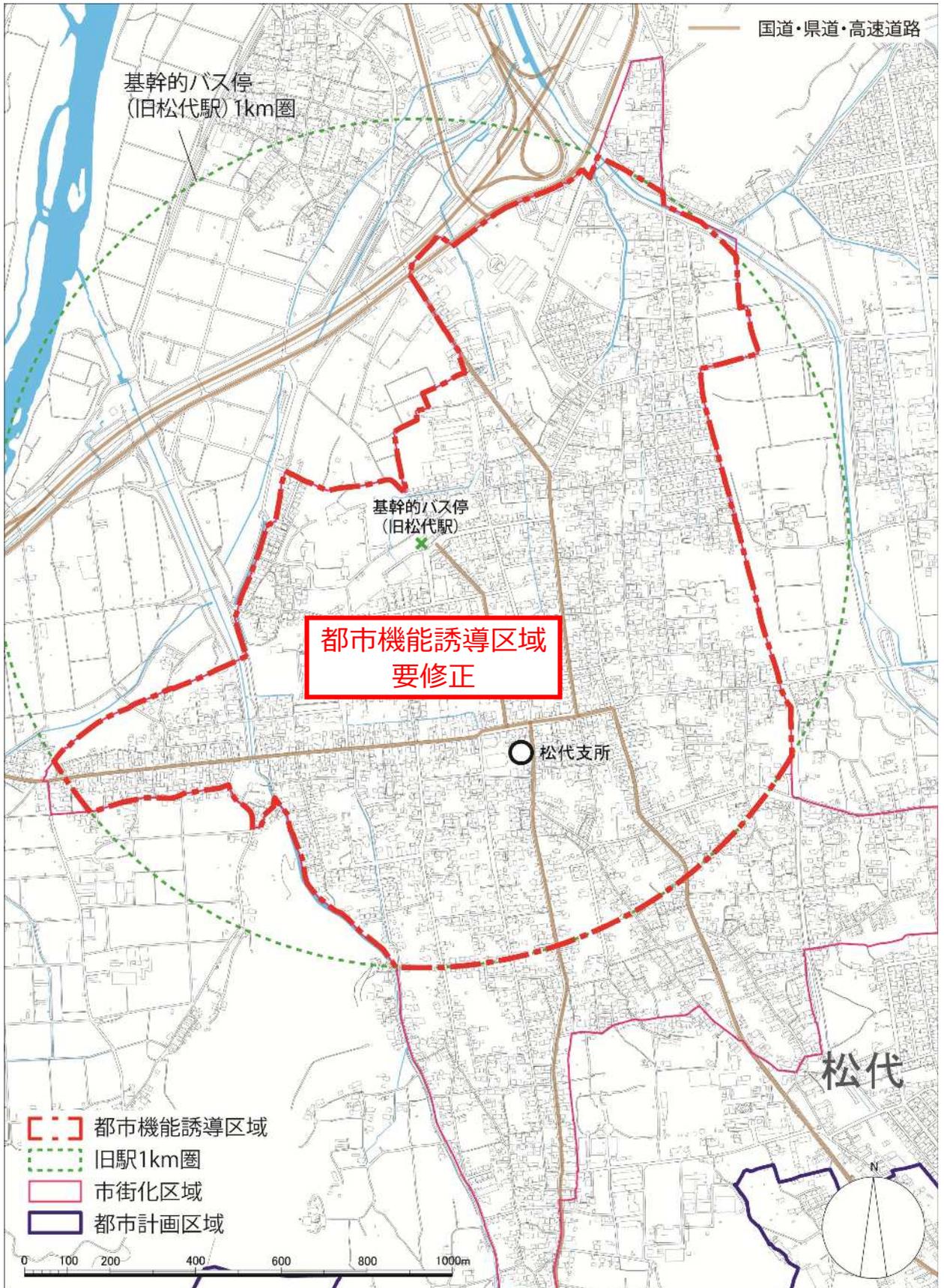
都市機能誘導区域  
要修正

JR  
新幹線

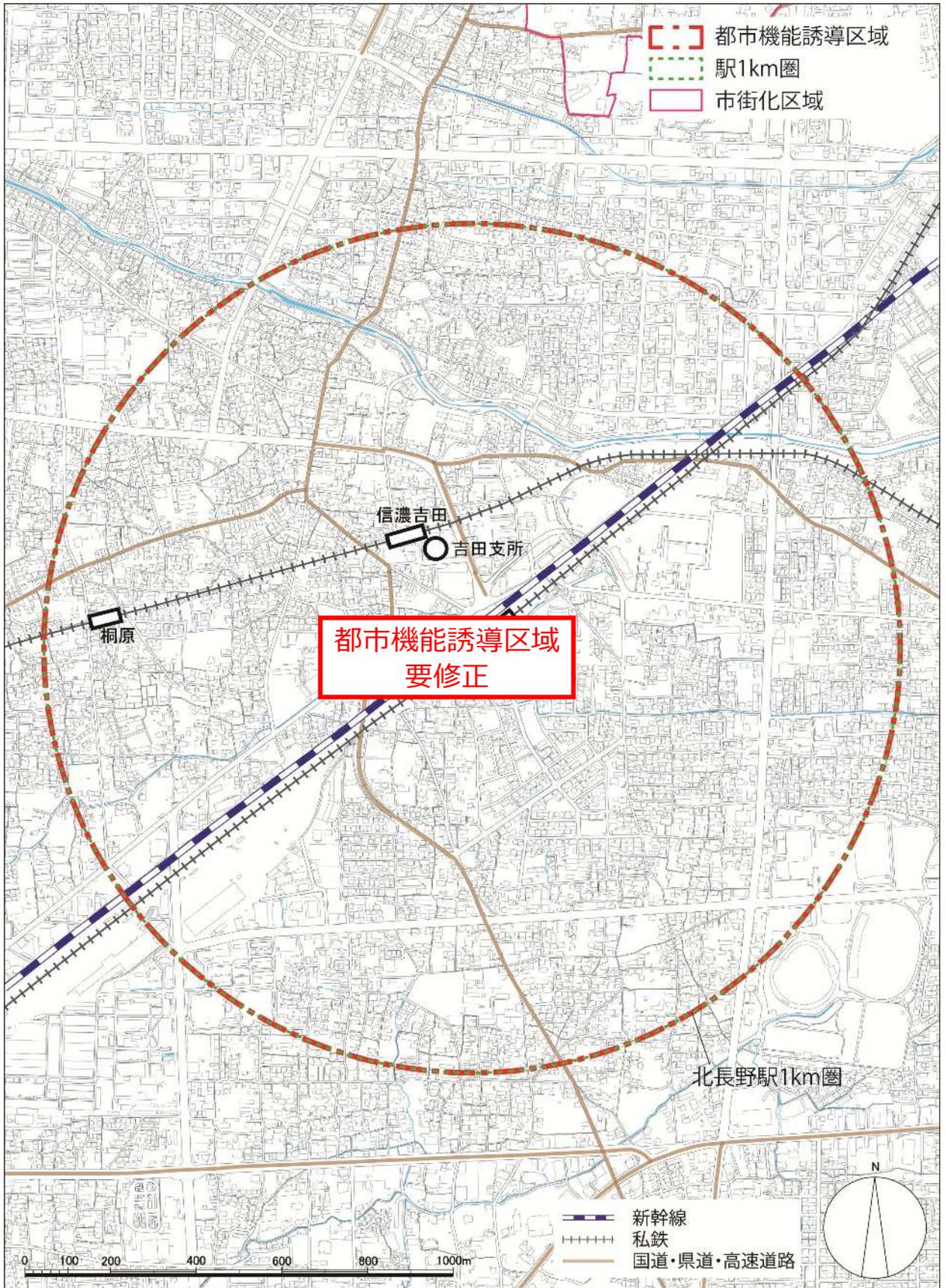
■篠ノ井都市機能誘導区域詳細図



■ 松代都市機能誘導区域詳細図



■北長野都市機能誘導区域詳細図



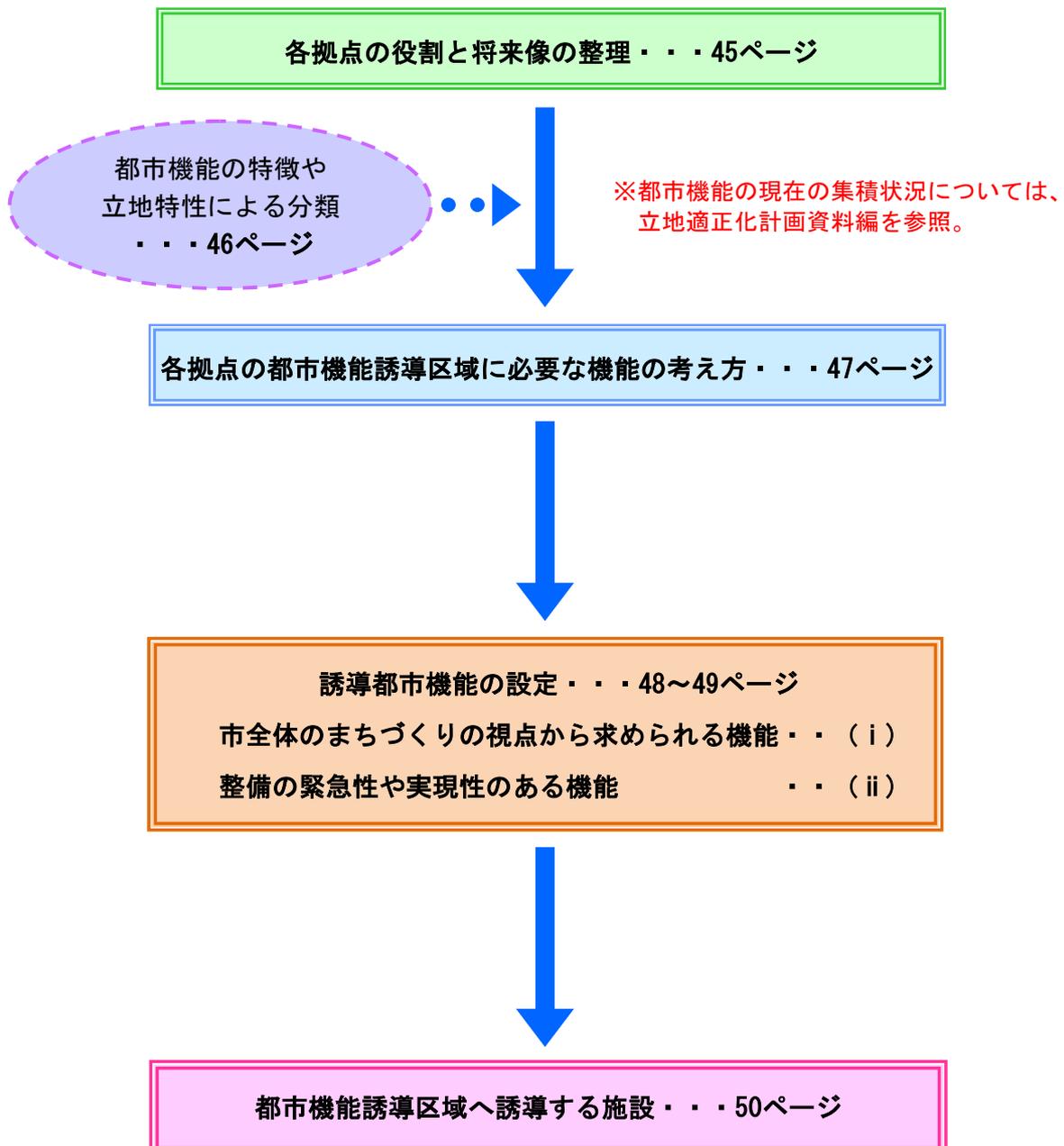
### 3 誘導都市機能（施設）

#### (1) 誘導都市機能（施設）設定の基本的な考え方

誘導都市機能（「施設」の概念を含む、以下同じ）は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として、医療施設、福祉施設、商業施設など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を定めるものとされている。

拠点に必要と考えられる都市機能は、地区の大きさ、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により異なるため、各拠点の役割・機能分担に応じて、その都市機能を高めるために必要と考えられる都市施設を検討して定める。

#### 【誘導する都市機能の抽出と設定の手順】



## (2) 各拠点の役割と将来像の整理

都市計画マスタープランでは都市拠点である広域拠点と地域拠点に市民生活に必要な諸機能の集積を図ることとしている。

都市機能誘導区域には、誘導を積極的に図る都市機能を位置付けることとなっており、各地域の特色や期待される役割によって、誘導すべき都市機能の種類や規模が異なることも考えられるため、拠点の役割と将来像を整理する。

### ■ 各拠点の役割と将来像（望ましい姿）

都市計画マスタープランの位置付け		拠点名	役割と将来像
都市拠点	広域拠点	長野	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様で高次の広域的都市機能（市や長野県に唯一もしくは、北信エリアなど広域生活圏に一つあるような機能）が集積し、さらなる広域的な都市機能の集積が望まれる</li> <li>・鉄道やバスを利用し、市内全域及び近隣市町村からアクセスされる</li> </ul>
	地域拠点	篠ノ井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・犀川以南のエリアの中心となり、広域拠点に次ぐ都市機能が集積する</li> <li>・日常生活に必要な買い物やサービスを受けるためには、中心市街地（広域拠点）まで行かなくても事足りる機能集積が望まれる</li> <li>・鉄道の結節点であり、交通の利便性を活かし生活利便機能の更なる集積と地域の広域的な機能の集積が望まれる</li> </ul>
		松代	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千曲川右岸（河東）エリアの中心となり、広域拠点に次ぐ都市機能が集積する</li> <li>・地域の自然・歴史・文化を活かした生活と交流のための都市機能が集積</li> <li>・日常生活に必要な買い物やサービスを受けるためには、中心市街地（広域拠点）まで行かなくても事足りる機能集積が望まれる</li> <li>・歴史・文化の拠点でもあり、生活機能だけではなく、観光や交流の機能の集積強化も必要</li> </ul>
		北長野	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の北部エリアの中心となり、広域拠点に次ぐ都市機能が集積する</li> <li>・交通結節点でもあり駅前再開発事業により集積が高まっており、生活利便施設をはじめとした北部エリアの拠点としての機能の強化が望まれる</li> </ul>

### (3) 都市機能の特徴や立地特性による分類

都市機能毎の特性・役割と利用圏域などを考慮し、各施設の分類を行う。ただし、主に都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等は対象外とする。

#### ●日常生活に不可欠な身近な施設

○買い物、子育て、医療などの日々の生活に必要な機能で、居住地から徒歩圏を基本に立地することが望ましい施設

- ・日用品商店、食品スーパー、コンビニ等の商業施設
- ・保育所、こども園、児童館などの子育て支援施設
- ・日常的な診療を受けることができる診療所
- ・日々の生活費等の引き出し、預け入れができる郵便局、ATM等の施設

○日常生活に必要であり、居住地から徒歩圏を基本に立地することが望ましい施設で、多くの市民が利用できるよう行政計画等により配置を計画的に行っている施設

- ・日常生活を営む上で必要となる行政窓口となる市役所支所等
- ・義務教育施設である市立の小・中学校
- ・図書館分室、公民館等の市立の文化施設
- ・老人福祉センター（かがやきひろば）、地域保健施設、地域包括支援センター等の福祉・介護関連施設  
(デイサービス施設等の福祉施設は、送迎が基本となっているため除外)
- ・地域子育て支援センター等の子育て支援施設

#### ●市民全体を対象としたり、公共交通利用によりアクセスする広域的な施設

##### ○民間施設

- ・百貨店、ショッピングセンター、病院、銀行等の金融機関等

##### ○市立施設

- ・市役所、保健所等の行政施設
- ・老人憩いの家、保健センター等の福祉・介護施設
- ・図書館、文化ホール、博物館等の文化施設

##### ○教育・文化施設

- ・高校、大学、専修学校、各種学校、カルチャーセンター等
- ・映画館・シネコン、劇場等

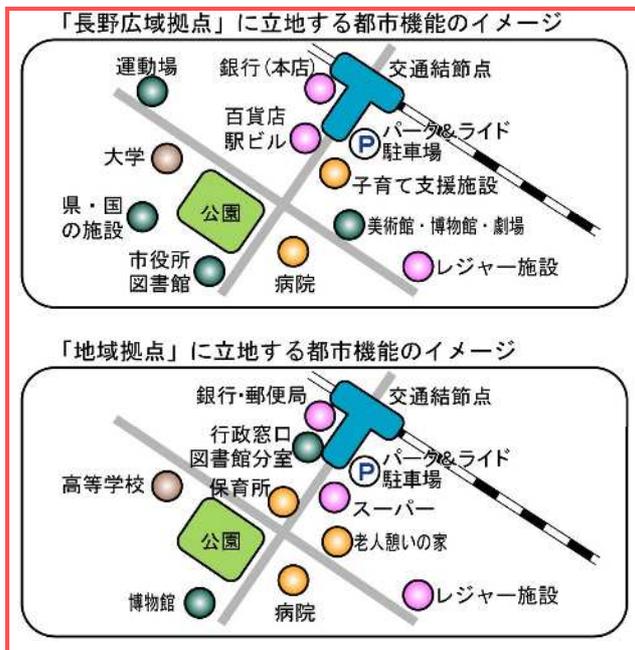
(4) 各拠点の都市機能誘導区域に必要な（誘導又は維持すべき）機能の考え方

利用圏が広域的な都市機能（以下、「広域的な都市機能」という。）については、交通便利性が高く多方面からアクセスができる都市拠点の都市機能誘導区域に立地を誘導する。

日常生活に必要な機能で徒歩圏など身近な立地が必要な施設については、拠点に限らず居住誘導区域やその他の地区に人口集積等に応じて立地することが望ましいため、都市拠点の都市機能誘導区域に立地を限定しない。

行政計画等により、計画的に立地が行われる市の施設については、今後の立地について本計画や都市計画マスタープランと連携を図り、公共施設再配置計画などの公共施設マネジメントにより施設の再配置等を**実施**していく。

■ 誘導都市機能設定の考え方



・居住地全体にあるべき施設との差別化を図る必要がある。  
（例えば、「店舗面積〇㎡以上の商業施設」や「長時間預かり・一時預かり保育」など）

・老朽化により建て替えが検討されている施設が、交通不便地域に移転しないようにする。

↓

利用圏域が広域的で、交通便利性の高さが特に望まれる機能を持った施設を抽出し、立地適正化計画で定める誘導施設とする。

**都市拠点だけに立地を限定しない。**  
 便利な市民生活を目指して、居住を誘導する地域にまんべんなくあることが望ましい。

## (5) 誘導都市機能の設定

現状では各拠点に一定の施設の充足が確認できることから、本計画において誘導対象とする機能は、拠点の役割や将来像の実現策をより明確にするために、次の二つの視点で定めるものとする。

### i) 本市全体のまちづくりの視点から求められる機能

各拠点の共通事項として「長野市総合計画」や「長野市人口ビジョン」など本市の総合的な方針のもと、今後の人口減少や高齢化を克服し少子化に歯止めをかけるため、「安心して子供を産み育てることができる環境の整備」や「若い世代の流入促進と流出抑制への対応」が求められている。

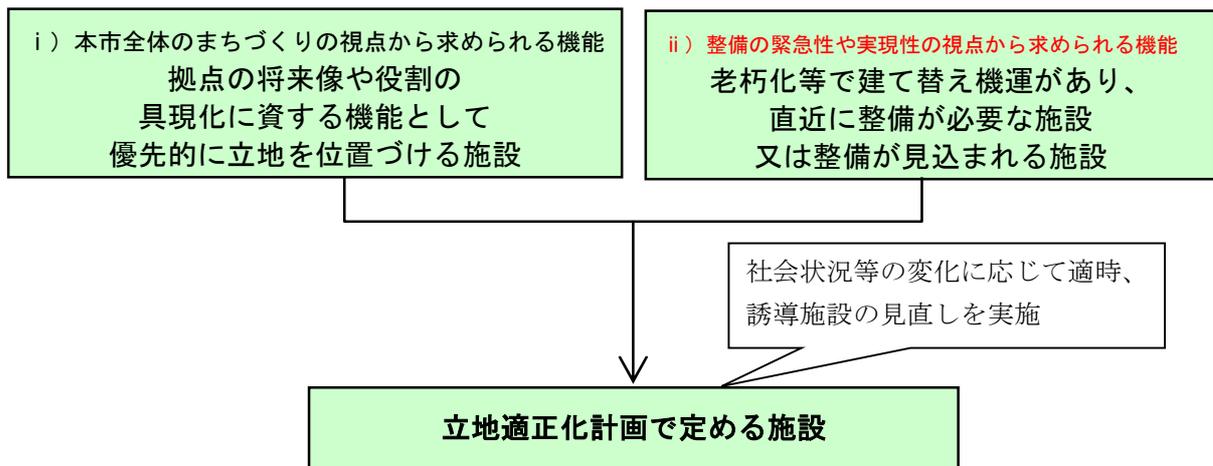
よって、それらに有効な施設を利便性の高い駅周辺などに立地誘導するため、各都市機能誘導区域に共通して、子育て環境の充実や共働き世帯の子育て支援の観点から長時間・一時預かり等のサービスを提供する「子育て支援施設」、及び市域を超えた広い地域からも人を呼び込める広域的な交通結節点周辺に立地が望ましい「大学・専門学校等の教育施設」を誘導する都市機能として定めることとする。

また、広域的な誘導都市機能（施設）について、災害時においてもその機能が確保されることを目的として、「医療施設」及び「教育・文化施設（運動公園）を維持・誘導する都市機能として定める。

### ii) 整備の緊急性や実現性などの視点から求められる機能

老朽化等で建て替え機運があり、直近に整備が必要な施設又は整備が見込まれる施設としては、観光客等の交流人口の増加や生涯学習の促進のため、拠点の将来像・街づくりの方向性をふまえた文化機能として「美術館、図書館又は博物館」を位置付ける。同時に、超高齢社会に対応し、健康の保持増進や地域交流の支えとなる「老人福祉センター」を定める。

## ■ 誘導都市機能の設定フロー



上記の設定理由により、各拠点への誘導が必要となる機能は社会状況等により流動的に変わる性質があるため、拠点での施設立地の状況や施設整備の方向性・方針など、状況の変化に応じて、随時機動的に誘導施設の見直しを実施するものとする。

## (6) 都市機能誘導区域へ誘導する施設

都市機能誘導区域に誘導する施設として、各地区に次の施設とする。なお、すでに立地している施設については、立地を維持するものとする。

### ● 長野地区

教育機能《大学（サテライトキャンパス含む）・専門学校等の教育施設》

子育て支援機能《長時間・一時預かり施設等》

文化機能《美術館》

医療機能《基幹災害拠点病院》

### ● 篠ノ井地区

教育機能《大学（サテライトキャンパス含む）・専門学校等の教育施設》

子育て支援機能《長時間・一時預かり施設等》

文化機能《図書館》、福祉機能《老人福祉センター》

### ● 松代地区

教育機能《大学（サテライトキャンパス含む）・専門学校等の教育施設》

子育て支援機能《長時間・一時預かり施設等》

文化機能《博物館》

### ● 北長野地区

教育機能《大学（サテライトキャンパス含む）・専門学校等の教育施設》

子育て支援機能《長時間・一時預かり施設等》

教育・文化機能《運動公園》