

長野市立地適正化計画

(案)

平成29年2月

長野市

目次

第1章	立地適正化計画とは	2
1	立地適正化計画制度の創設.....	2
2	立地適正化計画の特徴.....	2
3	立地適正化計画で定めるもの.....	3
第2章	長野市の現況	4
1	位置・地勢.....	4
2	沿革.....	5
3	市街地の特性.....	6
第3章	長野市立地適正化計画の基本方針	14
1	立地適正化計画策定の目的.....	14
2	立地適正化計画の位置づけ.....	14
3	目標年次.....	15
4	対象区域.....	15
5	基本方針.....	16
第4章	各誘導区域および誘導都市機能（施設）	20
1	居住誘導区域.....	20
2	都市機能誘導区域.....	29
3	誘導都市機能（施設）.....	40
第5章	誘導施策	48
1	居住や都市機能を誘導するための施策の考え方.....	48
2	居住を誘導するための施策.....	49
3	都市機能を誘導するための施策.....	54
4	公共交通の充実のための施策.....	61
第6章	数値目標と評価方法	65
1	数値目標.....	65
2	評価方法.....	65

第1章 立地適正化計画とは

1 立地適正化計画制度の創設

都市における今後の街づくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景とするなか、住民が安心できる健康で快適な生活環境の実現と、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっている。

こうした背景をうけ、国は『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方によって行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトな街づくりを促進するため、平成26年8月の「都市再生特別措置法」の改正により、立地適正化計画制度を創設した。

『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の街づくりとは、医療・福祉施設、商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるなど、都市全体の構造を福祉や交通など広範な分野を横断的に見直すことである。

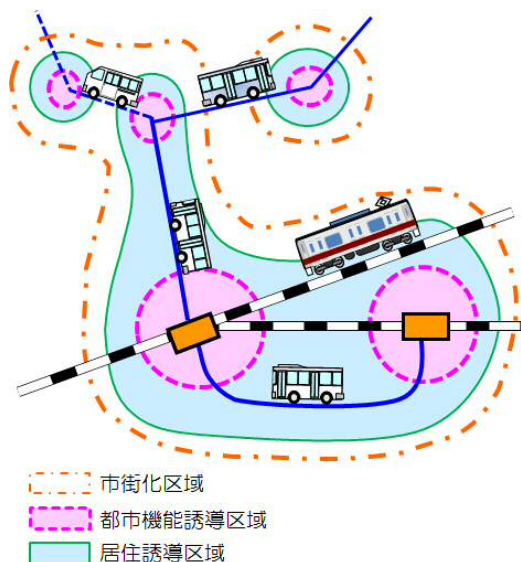
2 立地適正化計画の特徴

立地適正化計画制度は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き、公共施設のみでなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。

また、都市計画と公共交通の一体化により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の街づくりを実現するために講ずるべき施策を盛り込んだ包括的な計画である。人口が減少する中で、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地することが市民生活に有益であるかを検討し、明確にすることが重要である。

従来の都市計画法に基づく都市計画マスタープランによる土地利用計画に加え、立地適正化計画制度を活用することにより、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくことを目指すものである。

■ 立地適正化計画の『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のイメージ



3 立地適正化計画で定めるもの

立地適正化計画において定める主な事項は、以下のとおりとし、各事項の詳細については、第3章以降にて記載する。

(1) 「計画対象区域」

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法の定めにより都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本となる。

また、立地適正化計画区域内に、後述する居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める必要がある。

(2) 「基本的な方針」

計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定する。

(3) 「都市機能誘導区域」

① 区域の設定

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点などに誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。

② 誘導都市機能（施設）

誘導都市機能（施設）とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設*である。

※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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。

(4) 「居住誘導区域」

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的な視点で徐々に居住を誘導すべき区域であり、市街化調整区域及び災害危険区域等を除いて定める。

(5) 「居住や都市機能を誘導する施策」

上記（4）の居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るため、また（3）の都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載する。市民・民間事業者への支援を積極的に実現できるように、誘導する施策は、国による支援措置と市による施策の展開がある。

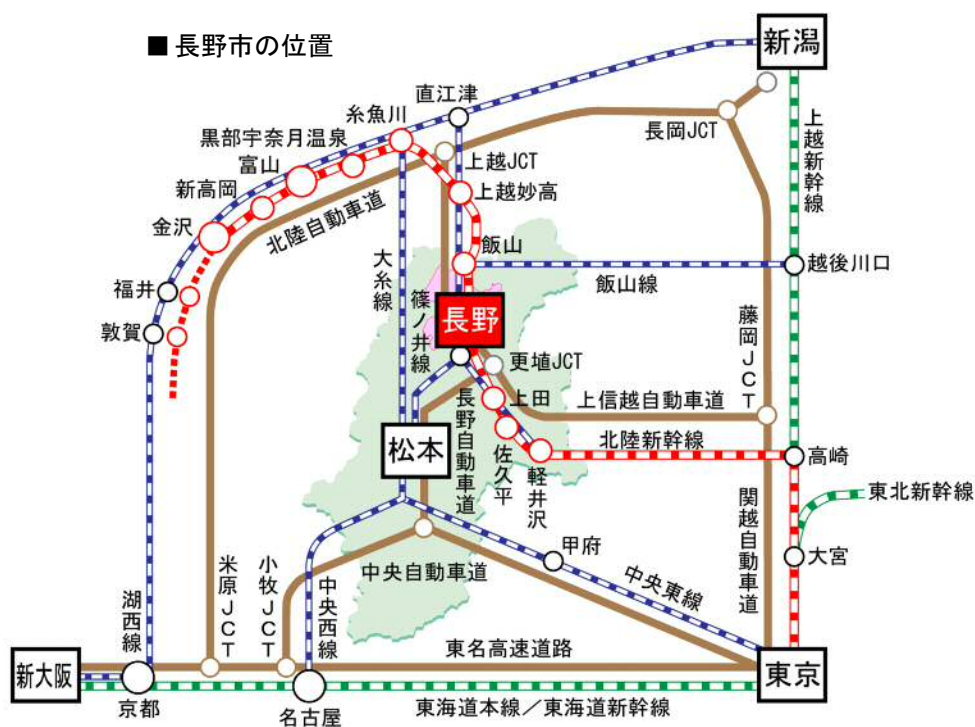
第2章 長野市の現況

1 位置・地勢

本市は、日本のほぼ中央にある長野県の北部に位置し、妙高戸隠連山国立公園をはじめとする美しい山並みに抱かれ、日本最長の大河千曲川(下流は信濃川)とその支川である犀川により形成された長野盆地(善光寺平)を中心に立地している。

市域面積は834.81km²を有しており、南北約41.7km、東西約36.5kmの大きさである。標高の最高地は市の北西部にそびえる高妻山で2,353m、最低地は千曲川沿いの豊野町浅野地籍で327mである。

本市は、東京圏、名古屋圏等の大都市と日本海沿岸地域を結ぶ拠点都市として、また、総合的機能を備えた地方中核都市として重要な位置にある。



■ 長野市の広域的位置付け



2 沿革

本市は、善光寺の門前町として発展してきた。善光寺は飛鳥時代、本田善光が阿弥陀如来像を安置したのが始まりとされている。

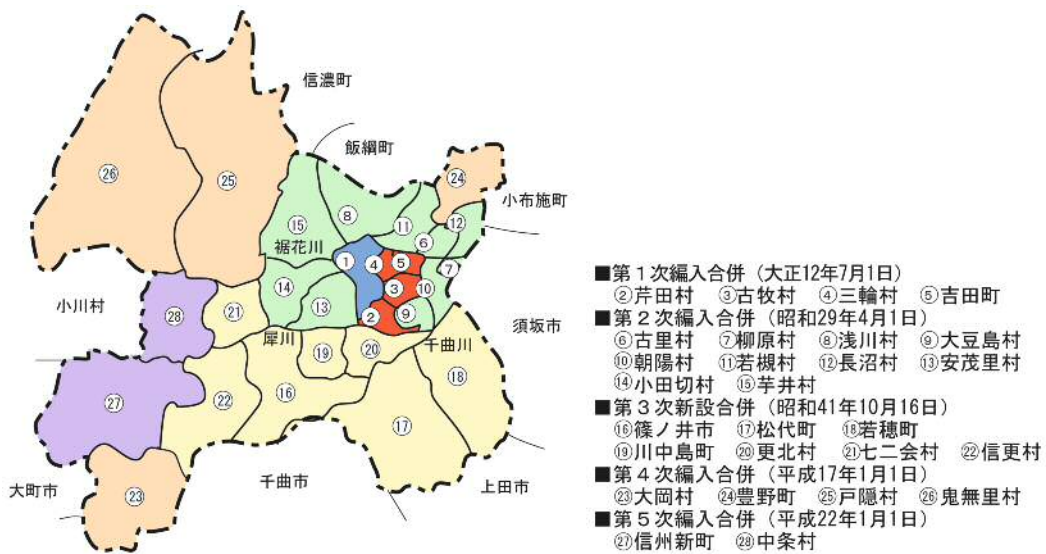
以来、善光寺を中心に旅籠、商家などが集まった門前町の街並みが形成され、北国街道の宿場町も兼ねた商業都市として発展してきた。

明治30年、市制施行により県内で初めての市として長野市が誕生し、県庁等の官公庁が置かれたことにより、政治・経済の中心として、さらに信越線等の整備により交通の要衝としても発展してきた。

大正12年、近隣4町村を編入合併、昭和29年、近隣10村を編入合併、そして、昭和41年には2市3町3村の大合併により市域が拡大し、善光寺平の中心となる長野市が誕生した。

その後、平成17年1月の豊野町、戸隠村、鬼無里村、大岡村及び平成22年の信州新町、中条村の編入合併により、人口約38万人を有する地方中核都市となっている。

■ 合併市町村図



3 市街地の特性

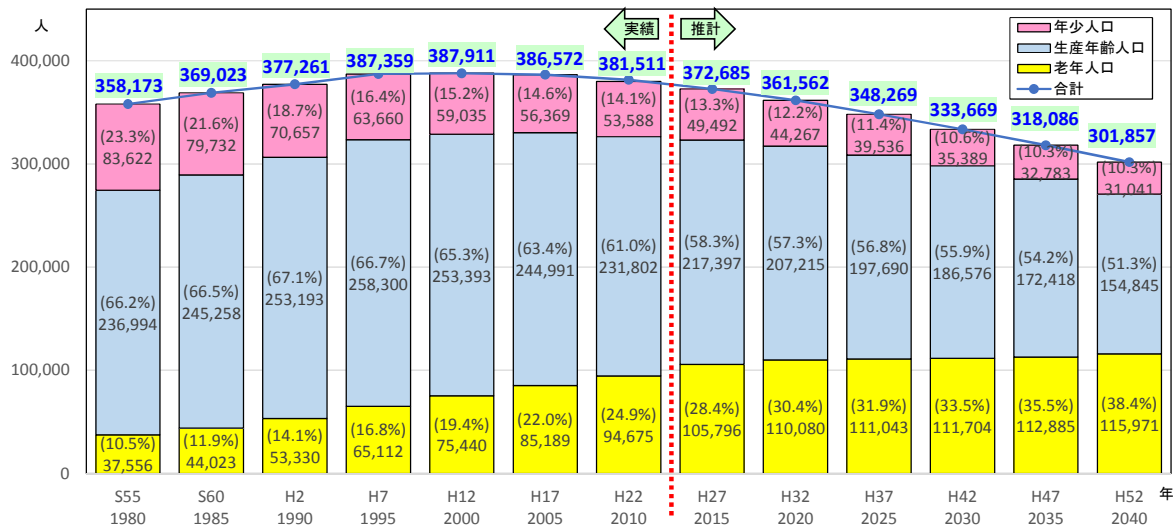
(1) 人口減少・高齢化と市街地の拡大

① 長野市の人口

本市の人口は、平成12年をピークに減少傾向にあり、将来も人口の減少局面が続く、平成52年（2040年）には現況（平成22年（2010年））の21%減少と予測されている。

老年人口（65歳以上人口）割合は、平成22年（2010年）に24.9%であるが、平成52年（2040年）には、38.4%に増加（平成22年から2.1万人増加）する。

■ 長野市の年齢3区分別人口推移と推計



（平成22年までの実績は、国勢調査結果、将来推計は国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月公表）日本の地域別将来人口推計（出典：長野市公共施設白書、平成25年））

平成27年実施の国勢調査の集計値（総人口377,598人（年少人口49,052人、生産年齢人口216,734人、老年人口106,007人））

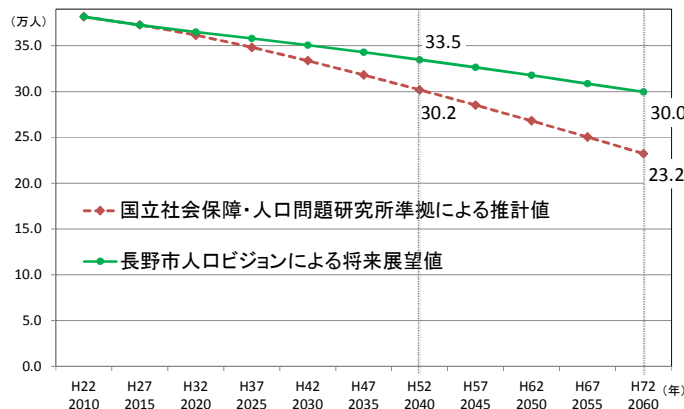
参考

長野市人口ビジョン（平成28年2月）

本市は、人口の現状等を分析し、人口減少に関する市民との意識を共有するため、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示す「長野市人口ビジョン」を策定した。

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠すると、本市の総人口は、平成72年（2060年）には25万人を割り込むことになる。これに対して、同ビジョンでは、目指すべき将来の方向に沿った施策を進めることで、平成72年（2060年）に約30万人の人口を確保するとの将来展望を掲げている。

【将来推計値と将来展望】



◆ 将来展望の仮定 ◆

合計特殊出生率	長野県の人口の将来展望推計に準じた、 ○ 2025（平成37）年に1.84（県民希望出生率）、 ○ 2035（平成47）年に2.07（人口置換水準）を実現
社会増減（転入と転出）	○ 2020（平成32）年に移動均衡に達し、 ○ 2025（平成37）年以降、年間約80人の社会増を実現

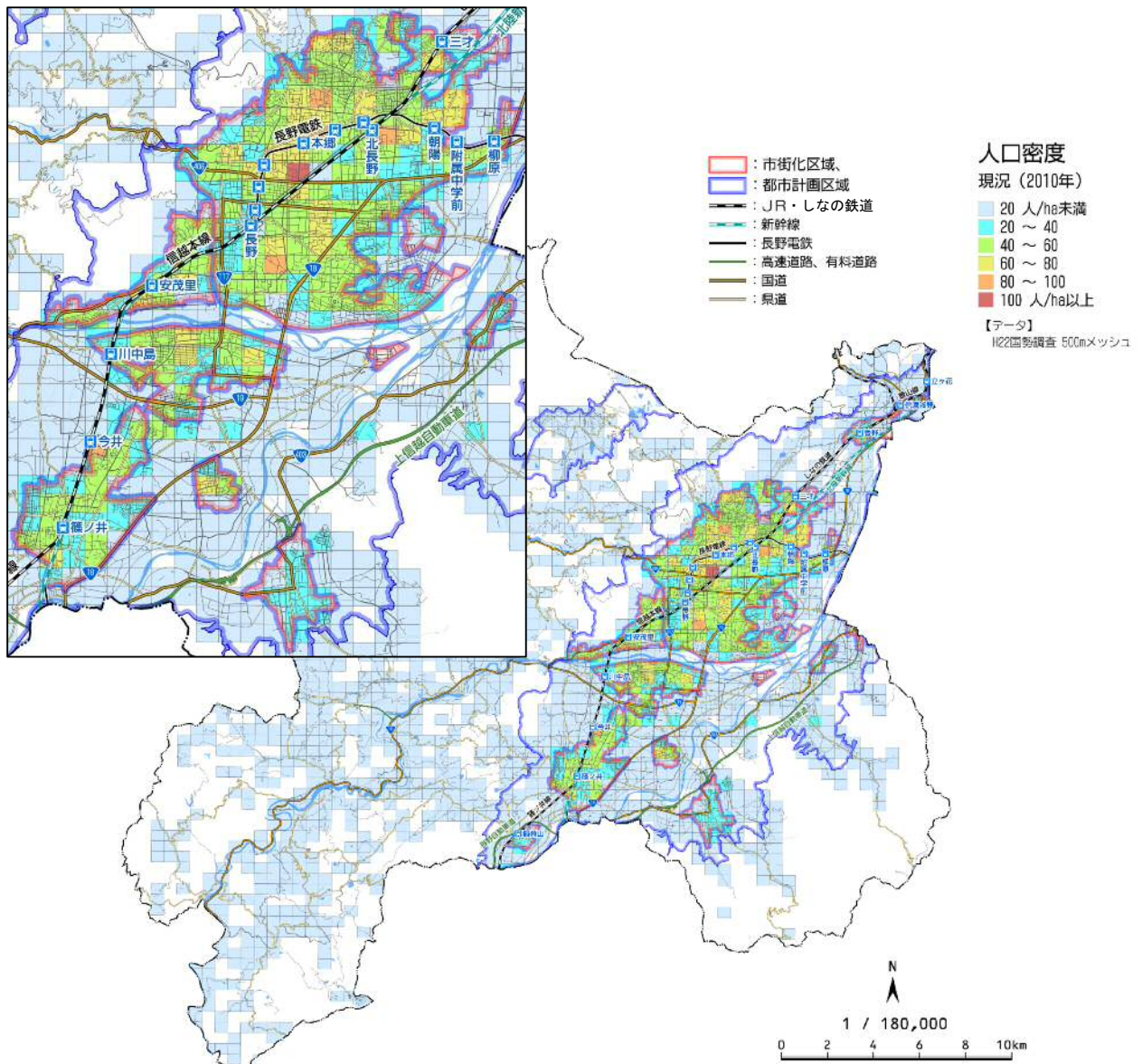
② 人口の分布

●現況人口（平成22年）分布状況〔500mメッシュ〕

市街化区域は、相当の人口及び人口密度を有する既成市街地とその周辺や計画市街地とされている。本市の市街化区域の人口は286,865人（平成25年度都市計画基礎調査公表値（資料：平成22年国勢調査））であり、市全体の人口の75%を占める。市街化区域面積が5,948haであることから、市街化区域の人口密度は、48.2人/haである。

国勢調査（平成22年）人口を500mメッシュで分布をみると、市街化区域内は概ね40人/ha以上の人口密度となっている（40人/haは市街化区域設定の計画基準）。市街化区域の縁辺部では20～40人/haと密度の低い箇所（図の薄青色）が見られる。長野中心市街地の北部、東部は60人/ha以上（図の黄色や橙色）となっているところもあり、比較的密度の高いエリアを形成している。

■人口密度（500mメッシュ、平成22年）



●将来人口予測（平成52年（2040年））の分布状況〔500mメッシュ〕

国勢調査による平成17（2005）年、平成22（2010）年の男女別年齢別500mメッシュデータのコーホート分析※（社会移動を考慮せず）による将来（平成52（2040）年）の人口は下図のように推計される。市街化区域内でも40人/haを下回る地区（上段図の薄青色や水色）が増加し、特に千曲川沿岸、松代、篠ノ井地区等では顕著となる。

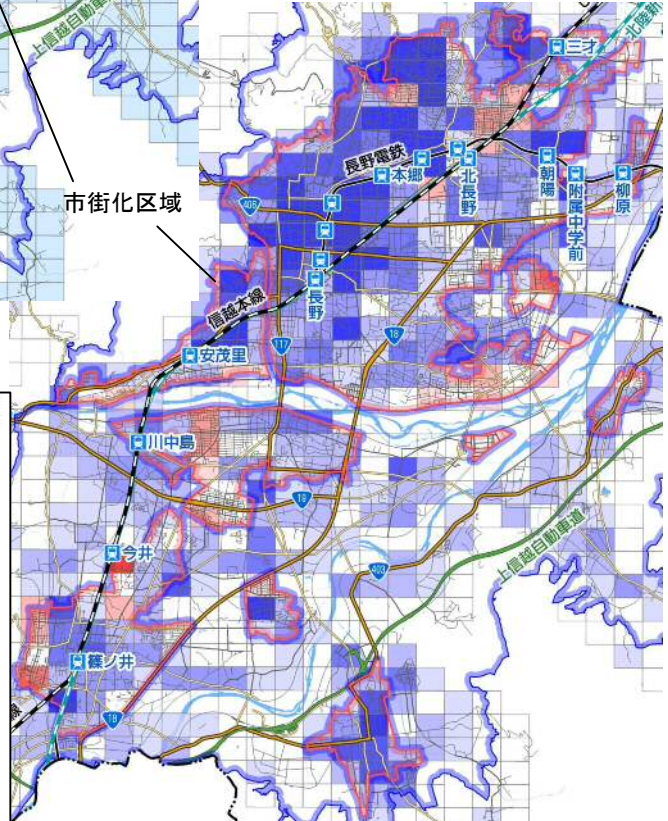
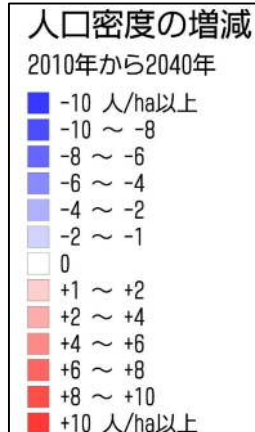
平成22（2010）年から平成52（2040）年の人口増減をみると、人口が増加するエリア（下段図の赤系統の色）は、市街化区域の縁辺部に多く、長野中心市街地やその周辺にある高度経済成長期に造成された住宅団地周辺などで人口減少（下段図の青系統の色）が顕著となる。

■将来人口密度（500mメッシュ、平成52（2040）年）



※特定の年齢階層の人口グループ（ある特定期間内に生まれた人の集団を指す統計上の概念をコーホートという）が、次の時点でどのように変動したかを分析すること。

- ：市街化区域、
- ：都市計画区域
- ：JR・しなの鉄道
- ：新幹線
- ：長野電鉄
- ：高速道路、有料道路
- ：国道
- ：県道



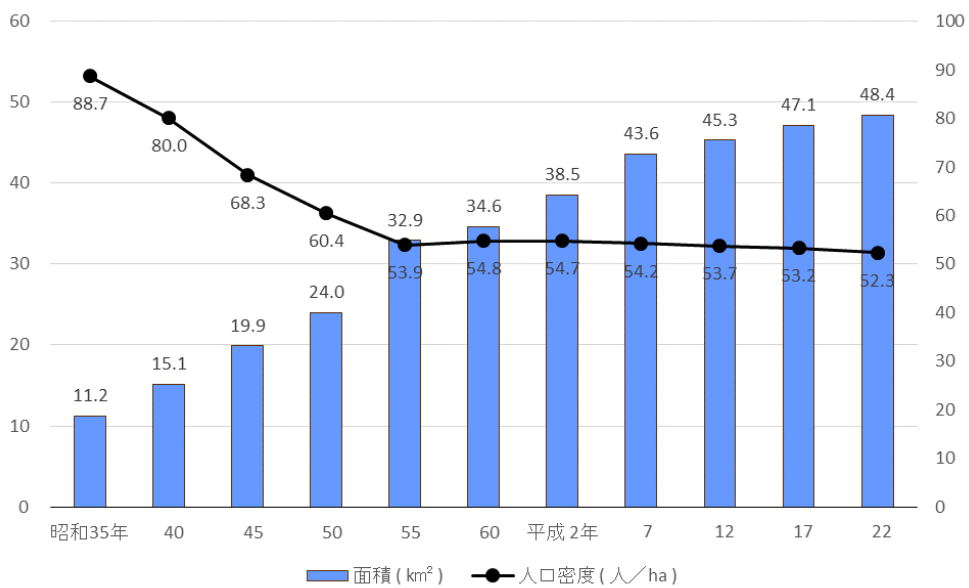
■人口密度の増減（500mメッシュ、平成22（2010）年から平成52（2040）年）

③ 市街地の郊外拡散

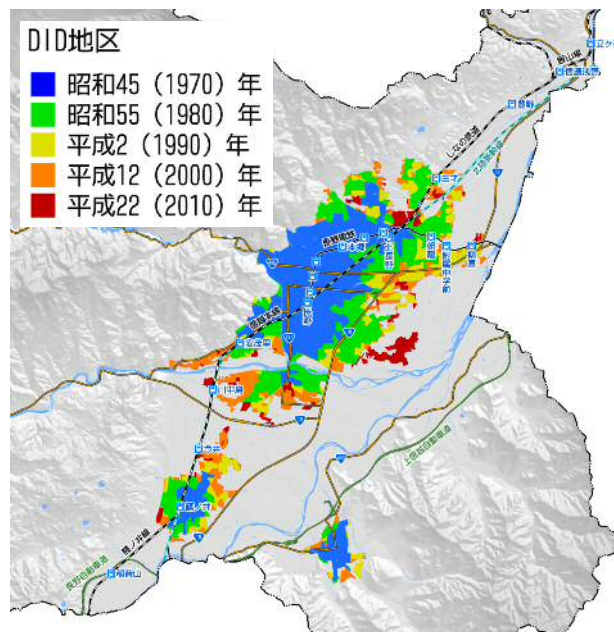
都市的なエリアとして国勢調査で用いられている人口集中地区（DID）の推移をみると、一貫して面積が拡大してきた。またDIDの人口密度は平成2年（1990年）までは大きく低下し密度が薄い市街地の形成（スプロール化）がみられたが、近年は密度は横ばいである。

地域的な分布をみると、長野市中心部から主として東側、北側に市街地が連続して拡大するとともに、篠ノ井や松代の縁辺部、長野市中心部と犀川を隔てた南側（犀川右岸）に都市化が進展してきた。

■ DID面積とDID人口密度の推移



■ 長野市の人口集中地区の推移図



国勢調査より作成

（人口集中地区〔DID〕とは、国勢調査結果をもとに「都市的地域」を示す地区。人口密度の高い国勢調査区〔原則として人口密度が4,000人/km²〕が隣接していて、その人口が5,000人以上となる地域をいう。）

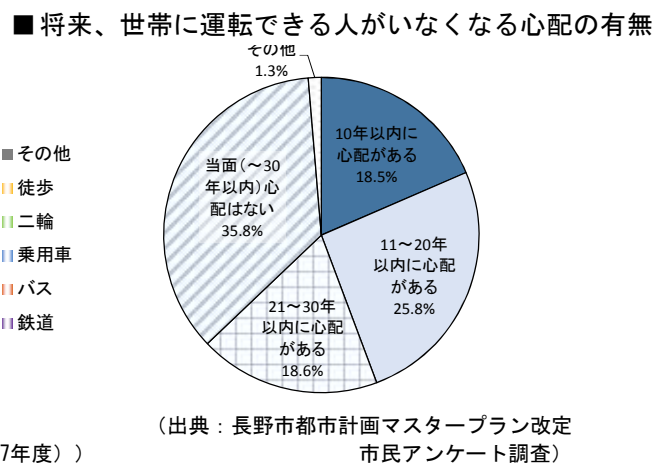
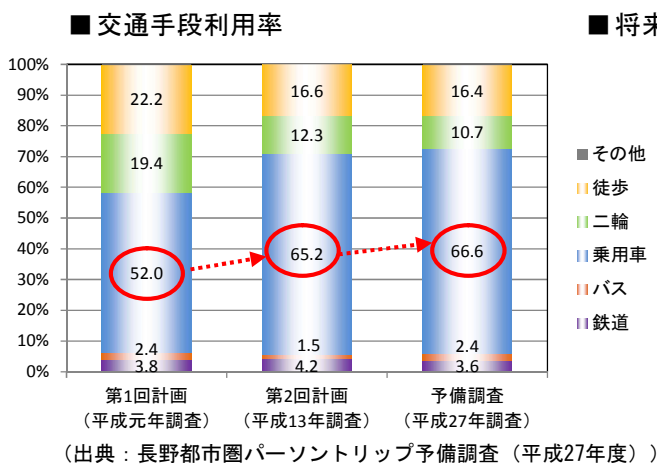
(2) 自家用車依存の交通の現状

① 自動車利用と公共交通の状況

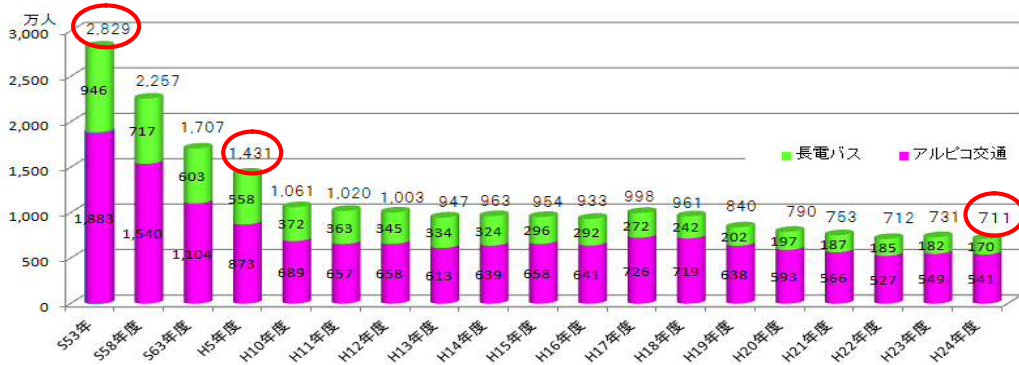
公共交通（鉄道とバス）利用割合は、長野駅周辺や篠ノ井などの公共交通の利便性が比較的高い地区でも1割～2割弱であり、自動車利用が5～6割である。郊外や中山間部では自動車依存が高い（7割前後）。自動車利用割合は、一貫して増加傾向にある。

一方で、平成28年2月に行った「長野市都市計画マスタープラン改定 市民アンケート調査」では、将来高齢化などで運転できる人がいなくなる心配のある世帯は、「10年以内」（18.5%）、「11～20年以内」（25.8%）となり、今後20年以内に自動車の運転に心配のある世帯が44.4%存在する結果となっている。

また、生活路線のバスの利用者数は、ピーク時（昭和53年）の1/4、20年前の約半分まで減少している状況にある。



■ 路線バス等の利用者数の推移



② 人口集積と公共交通の状況

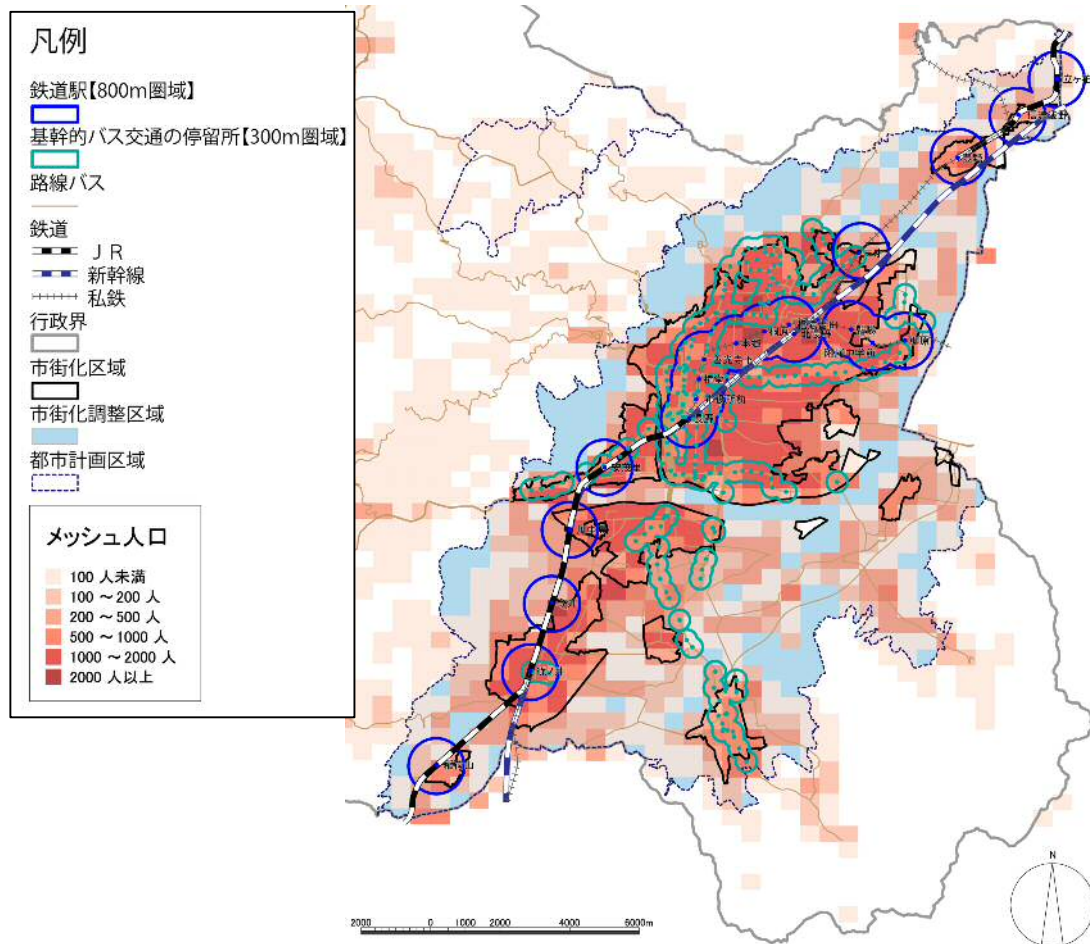
鉄道駅及び運行頻度が片道30本/日以上のあるサービス水準を有するバス停の利用圏域（鉄道駅から800m圏内、バス停より300m圏内）の人口カバー率は、47.3%となっている。

	長野市全体	鉄道駅800m圏域		基幹的バス交通の停留所※300m圏域		鉄道駅800m圏域+バス停※300m圏域	
			割合		割合		割合
人口(人)	381,511	109,070	28.6%	107,963	28.3%	180,574	47.3%
面積(km ²)	834.85	30.94	3.7%	29.32	3.5%	52.41	6.3%

※運行頻度が片道30本/日以上のあるバス停に限定

*平成22年国勢調査世界測地系250mメッシュ人口を面積按分し小数点以下を切り捨てて算出

■ 基幹的公共交通路線圏域の人口カバー率の状況



(平成25年度都市計画基礎調査、平成22年国勢調査データより作成)

(3) 人口減少下における都市のストック（都市インフラや住宅など）の課題

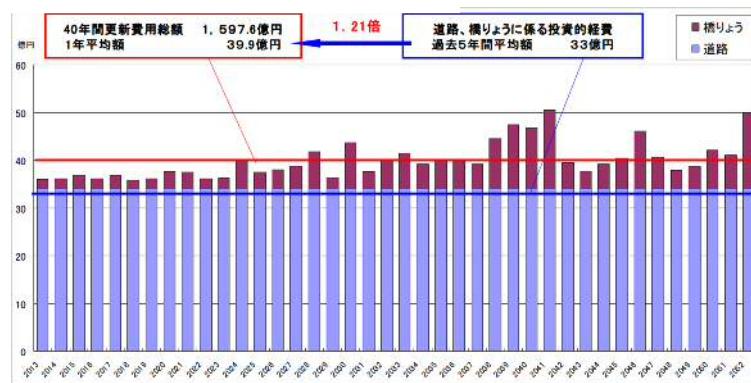
①一斉に更新時期をむかえる都市インフラ

人口増加に伴い現在までに整備した公共施設や都市基盤は、多くの施設が今後一斉に更新時期を迎えるが、人口減少による財政の縮小や施設需要の縮小により、すべてを維持していくことは困難であり、施設の「量」と「質」を見直す必要がある。

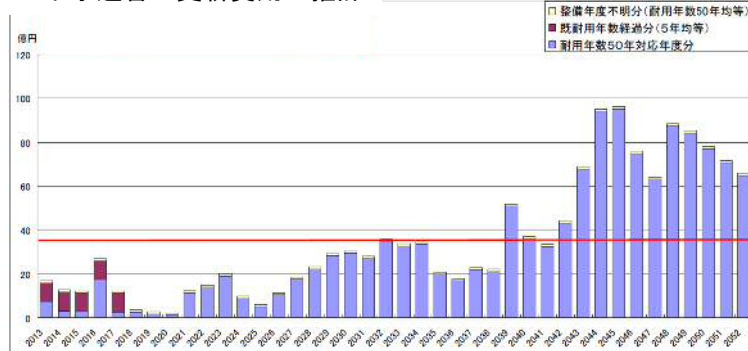
道路、橋りょうの40年間の更新費用の試算合計は、約1598億円となり、平均で年間40億円となる。これは過去5年間の道路、橋りょうに係る投資的経費の平均額の約1.2倍である。

下水道管の布設は、特に1998年（平成10年）の冬季オリンピック開催の前後10年間に集中していることから、今後30～40年後には一斉に耐用年数に達する見込みである。

■ 道路・橋りょうの更新費用の推計



■ 下水道管の更新費用の推計



(出典：長野市公共施設白書)

②空き地・空き家の増加

高度経済成長期に造成された住宅団地などでは、公園や公共交通などの都市基盤が整備され利便性が高いにもかかわらず、空き家が目立つ状況にある。適切な管理が行われていない空き地・空き家の増加は、地域コミュニティの維持や防犯、景観などの点で問題があり対策が必要である。

第3章 長野市立地適正化計画の基本方針

1 立地適正化計画策定の目的

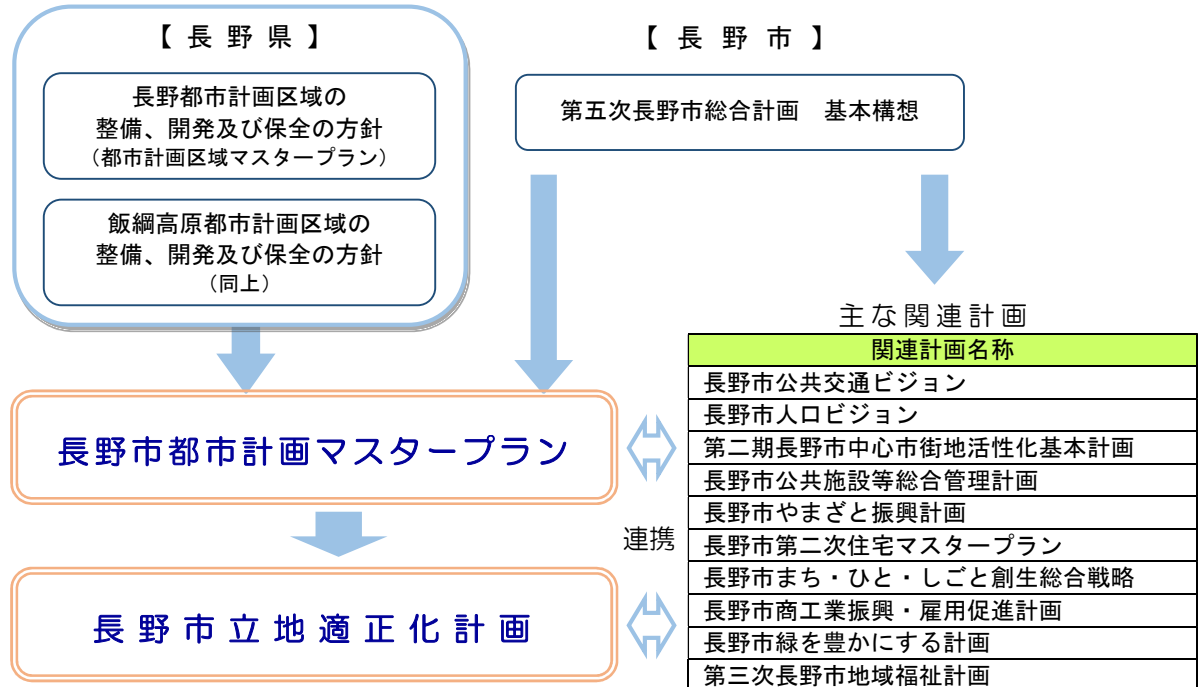
「長野市都市計画マスタープラン」では、人口の急激な減少と高齢化に向けて、コンパクトな都市づくりを理念や目標に掲げている。これらを強力に推し進めるためのツールとして、「長野市立地適正化計画」を策定し、都市機能や居住の誘導による「コンパクトで暮らしやすい生活圏」を具現化することとする。

2 立地適正化計画の位置づけ

本市の街づくりの上位計画として、「長野市総合計画」と、長野県が策定する「長野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）がある。これらの計画に即し、将来の街づくりの方針を明らかにしたものが「長野市都市計画マスタープラン」である。

「長野市立地適正化計画」は、都市計画と公共交通の一体化の実現のために講ずるべき施策を盛り込んだ包括的な計画で「長野市都市計画マスタープラン」の一部に位置付けられる。

■ 上位計画との関係

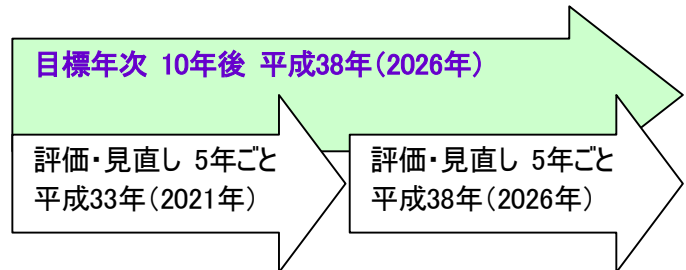


3 目標年次

長野市立地適正化計画の目標年次は、実施プログラムとしての位置づけであることから、概ね10年後を目標とし、「長野市都市計画マスタープラン（以下、都市計画マスタープラン）」（平成29年3月策定）の中間目標の平成38年とする。

本計画の年次目標は10年後とするが、概ね5年ごとに評価分析を行うとともに、必要がある場合は、計画を見直すものとする。具体的には、立地適正化計画の基本方針や目標に基づき、各種施策や事業を活用して計画を実施し、取組みの進捗及び効果を継続的に評価・検証する。

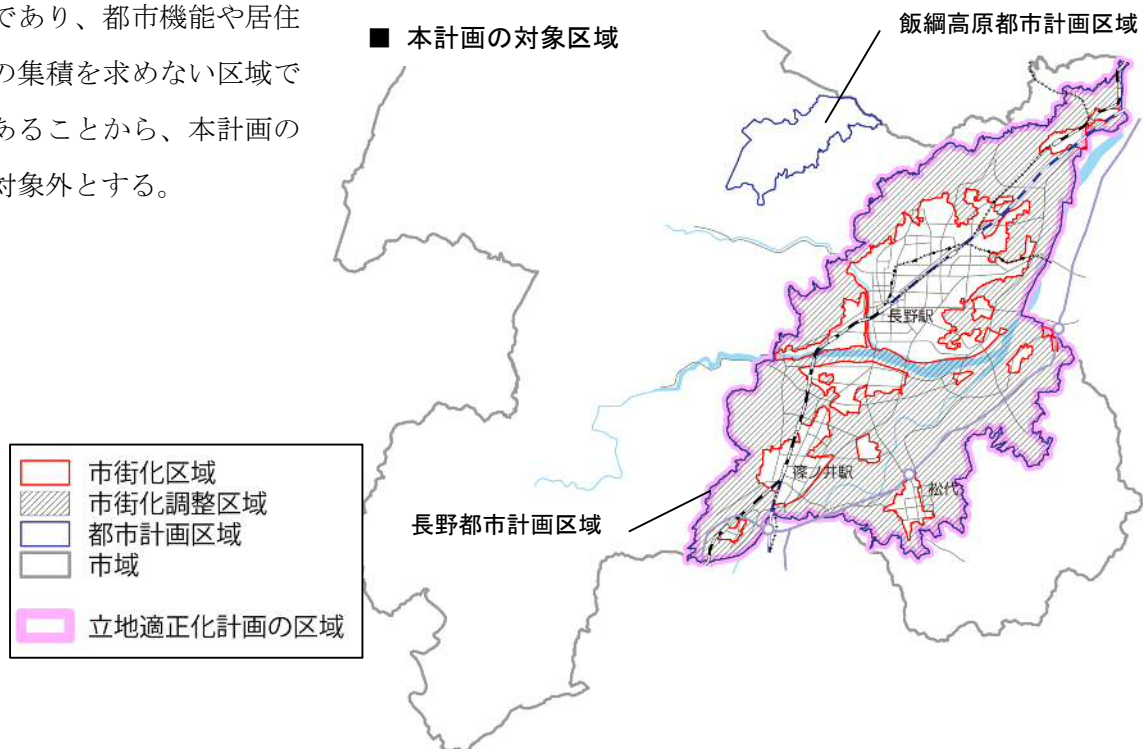
なお、本計画に記載する誘導都市施設や施策等について、方針のみを定めているものについては、関連計画等と連携を図りながら、明確になり次第追加していくものとする。



4 対象区域

立地適正化計画の区域は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による街づくりを目指す範囲を示し、居住誘導区域や都市機能誘導区域等は、この区域内で定める必要がある。また当該区域は、都市再生特別措置法により都市計画区域内で定めることとされており、都市全体を見渡す観点からも、都市計画区域全体を本計画の対象区域とする。

長野市内には、長野都市計画区域及び飯綱高原都市計画区域の2つの区域が指定されているが、飯綱高原都市計画区域は、自然環境の保全と秩序ある高原生活圏の形成を目的とする区域であり、都市機能や居住の集積を求めない区域であることから、本計画の対象外とする。



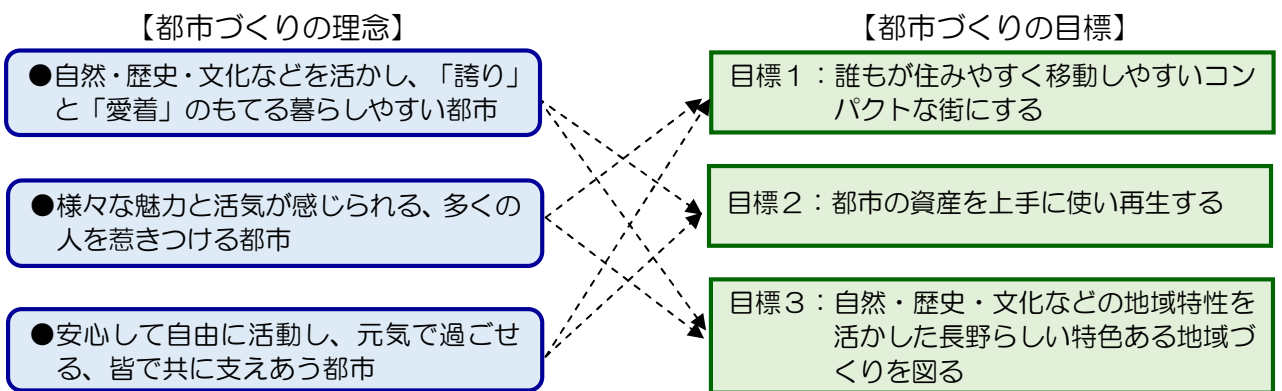
5 基本方針

立地適正化計画は、都市計画マスタープランで示す将来の都市像を実現するためのアクションプラン（実現化方策）であることから、基本方針は都市計画マスタープランの理念、目標、都市構造に基づき定める。

(1) 都市計画マスタープランの都市づくりの理念・目標及び都市構造

① 都市づくりの理念・目標

都市計画マスタープランでは本市の現況や20年後の姿を想定し、長野市における都市づくりの基本的な考え方となる「都市づくりの理念・目標」を次のように設定している。



② 都市構造の基本的な考え方

都市づくりの理念や目標を達成するため、現在の土地利用や自然などの地域資源を踏まえつつ、将来の望ましい都市の構成（土地利用と地域間連携の大きな方向性）を示した都市構造の基本的な考え方は次の通りである。

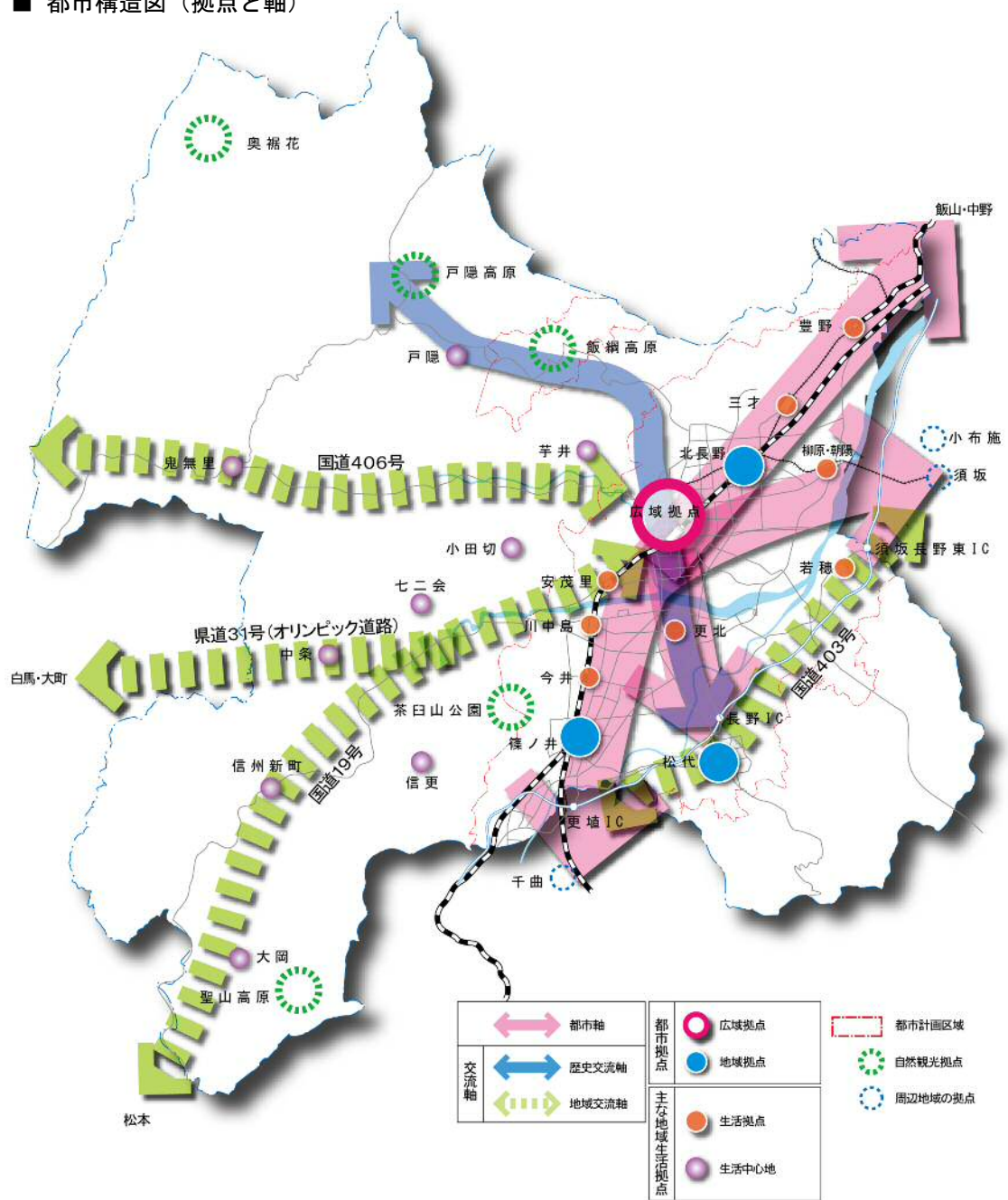
● コンパクトな都市（集約型都市構造）とするための「都市拠点」と「都市軸」の形成

- ・多様な都市機能が集積し都市生活・活動の核となる「都市拠点」の形成
- ・拠点間の都市機能の連携を確保するとともに、市域外との連携を強化する「都市軸」の形成

● 地域資源を活かし各地域が連携した一体的な都市の形成

- ・豊かな自然の保全とともに、観光業の振興を図る「自然観光拠点」の形成
- ・「自然観光拠点」や「地域拠点」などを結び、市外との連携を強める「地域交流軸」の形成
- ・市内に点在する歴史的な街などを結び、歴史・文化の交流や周遊性を高める「歴史交流軸」の形成

■ 都市構造図（拠点と軸）



拠点の分類		拠点のイメージ
都市拠点	広域拠点	高次の広域的都市機能が集積
	地域拠点	広域拠点に次ぐ都市機能が集積
地域生活拠点	生活拠点	市街化区域の都市機能の集積・維持をする地域の中心地
	生活中心地	市街化調整区域、都市計画区域外の生活と密着した地域コミュニティの核
自然観光拠点		自然環境と共生した居住・観光地としての整備を図る拠点

軸の分類		軸のイメージ
都市軸		<ul style="list-style-type: none"> ・「都市拠点」をつなぎ、拠点間の都市機能の集積と連携を確保する軸 ・鉄道や幹線道路の沿線
交流軸	歴史交流軸	歴史と文化の交流、観光の周遊性を高める軸
	地域交流軸	道路を基本として、広域拠点や自然観光拠点を結び、都市機能の連携等を高める軸

(2) 長野市立地適正化計画の基本的な考え方

立地適正化計画の基本方針は、都市計画マスタープランの都市づくりの目標を実現させるため、次のような考え方により定める。

① 都市計画マスタープランに掲げる目標と立地適正化計画の基本的考え方

都市計画マスタープランの目標	立地適正化計画の基本的考え方
<p>目標 1 : 誰もが住みやすく移動しやすいコンパクトな街にする</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 高齢者や子供をはじめとする、自家用車等の交通手段を持たない市民が日常生活に困らないよう、商業、医療・福祉、介護、教育・文化などの都市機能を、徒歩・自転車などの交通手段や鉄道・バスなどの公共交通で利用できるよう、公共交通の充実と併せ、公共交通が利用し易いエリアへの人口の集積や都市機能の維持・集積を図る。 ▶ 公共交通や生活利便サービスの運営が将来にわたり維持できるよう、一定規模の人口密度が確保されるように居住の誘導を図る。
<p>目標 2 : 都市の資産を上手に使い再生する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市の魅力を維持・向上させていくため、既存市街地や都市拠点内の良好な空き家、空き地などを有効に活用し既存の都市集積の維持や補強を図る。 ▶ 公共交通が市民の日常生活の一部として機能するように、既存の公共交通のアクセシビリティの向上など、将来にわたって使いやすい仕組みづくりに取り組む。
<p>目標 3 : 自然・歴史・文化などの地域特性を活かした長野らしい特色ある地域づくりを図る</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市機能を集積する拠点は、現在の機能集積の状況や交通条件などの地域特性を踏まえ、機能の分担等を考慮する。 ▶ 居住・都市機能を維持し誘導するために、まちの魅力を磨くことで、新たな居住者や事業者を市外から積極的に呼び込める街づくりを進める。 ▶ 田園居住地※（市街化調整区域）や中山間地（都市計画区域外）などでは、集落・コミュニティを維持し、日常生活に必要な機能を確保するため、小さな拠点の取組みを進め、近隣拠点とのネットワークの維持を図る。

※p. 23 「【参考】都市計画マスタープランの地域区分と土地利用区分表」を参照。

以上の目標を具体的にするために、次のような基本方針を設定する。

② 立地適正化計画の基本方針

■ 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

日常生活の利便性を確保しコミュニティを維持するためには、一定の人口集積が不可欠であるとともに、人口の集積を図ることにより街の魅力を高めていくことが望ましい。

「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を維持・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。

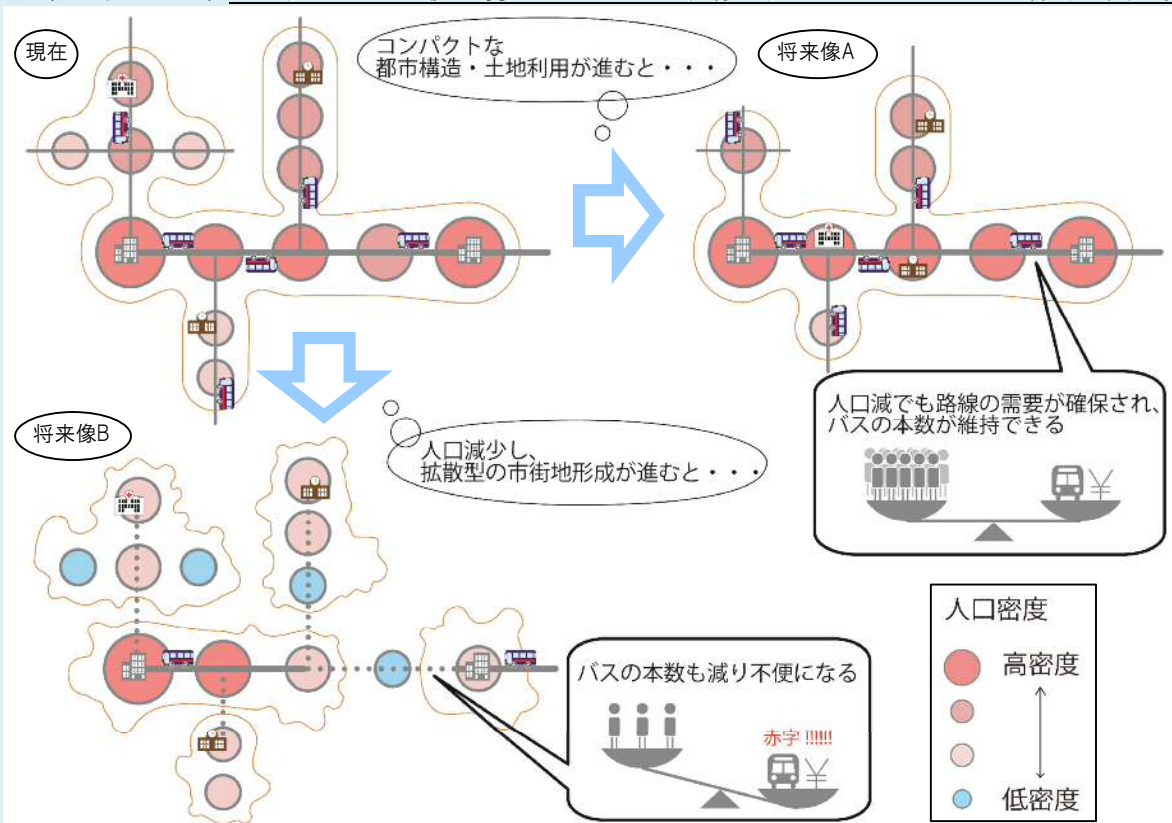
コンパクト

ネットワーク

■ 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IT技術によるバスロケーションシステムの導入等により、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。



第4章 各誘導区域および誘導都市機能（施設）

1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

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」で、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて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として定めるものである。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める。

■ 都市計画マスタープランの拠点の形成による集約型都市構造における居住誘導区域のイメージ



居住誘導区域：

将来の人口減少に備え、生活サービス施設が徒歩圏内に立地し、市民が安心して生活を送れる区域として居住を誘導するエリア

(都市機能を誘導すべき広域拠点及び地域拠点に加えて生活拠点を含むエリア)

(2) 居住誘導区域外における開発行為等の届出について

届出は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度であり、居住誘導区域外の区域で行われる開発行為のうち、以下の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88条第1項）。

[届出の対象]

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000 m²以上のもの

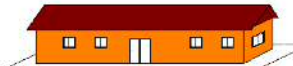
①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300m²
1戸の開発行為



800m²

2戸の開発行為



[開発行為の場合の届出]

居住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、住宅等の用途、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

○建築等行為

※居住誘導区域外において、上記①を新築しようとする場合、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

3戸の建築行為



1戸の建築行為



[建築等行為の場合の届出]

居住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

住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更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、新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途、改築又は用途の変更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）

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
- ・住宅等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

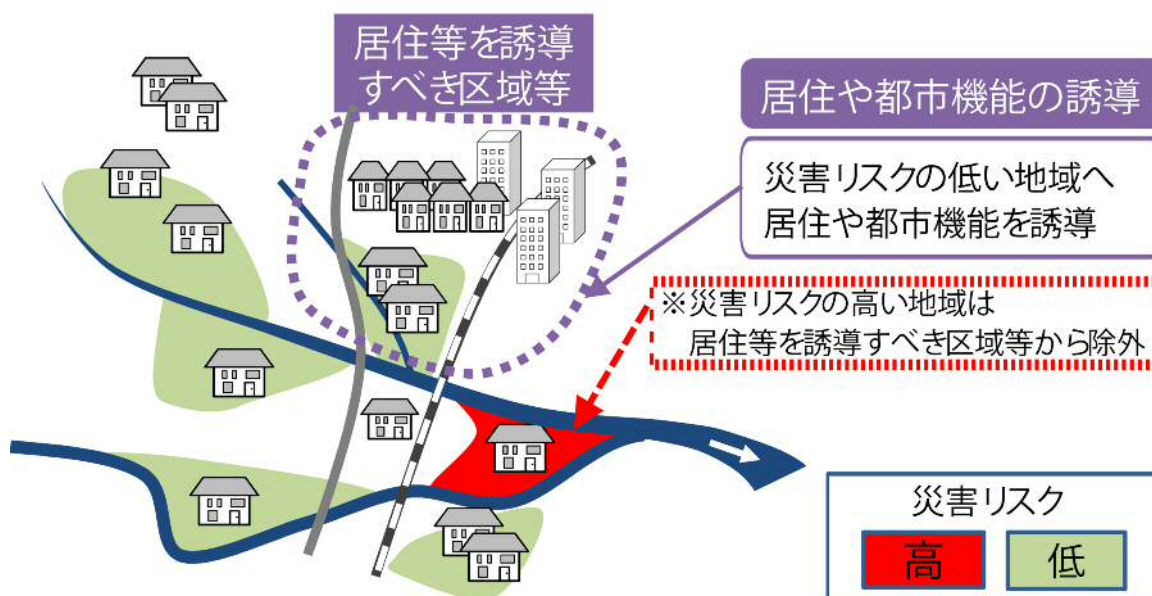
（図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月））

(3) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域については、長期的な地区別人口の見通しを踏まえ、以下の観点等から具体的な区域を設定する。

- 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- 対象区域における災害等に対する安全性
- 土地利用との整合性（居住に適さない土地利用（例：都市計画マスタープランの「工業地」等）の除外）

■ 災害リスクと誘導区域



（立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成28年4月11日版）をもとに作成）

なお、居住誘導区域は、法的要件として市街化区域内に設定することが定められていることから、市街化調整区域や都市計画区域外（中山間地域等）については、積極的な居住誘導は行わないが、歴史的に形成されてきた既存の集落等については、居住機能の維持を図るとともに、生活の利便性を『小さな拠点』づくり※による取組みで確保する。

※複数の集落が散在する地域において、安心して暮らしていく上で必要な生活サービスを受け続けられる環境を維持していくために、地域住民が、自治体や事業者、各種団体と協力・役割分担をしながら、各種生活支援機能を集約・確保したり、周辺集落と交通ネットワークで連携することで、集落の再生を目指す取組み。

参考

【参考】都市計画マスタープランの地域区分と土地利用区分表

地域区分	土地利用区分	該当地域
市街地中心部	①中心商業・業務複合地	・広域的な都市核〔長野地区中心市街地〕 ・地域商業などの拠点〔篠ノ井、松代、北長野〕
周辺市街地	②複合市街地	・市街地中心部に接する地域で住宅と商業、工業等が複合しているエリア（鶴賀、中御所等）や駅周辺の市街地（豊野、川中島等） ・幹線道路沿線等（稲里、檀田等）
	③一般住宅地	市街地周辺の住宅主体の地域（三輪、吉田、古牧、芹田、川中島・篠ノ井などの一部等）
市街地縁辺部	④専用住宅地	戸建ての住宅が主体で良好な住環境が確保されている地域（安茂里、浅川、若槻、朝陽、篠ノ井・川中島の周辺部等）
	⑤工業地	工場や流通施設などの産業施設の集積地（石渡・北尾張部地区、南長池・北長池地区、篠ノ井岡田地区、大豆島地区）
平地部の集落地	⑥田園居住地	市街化調整区域内の農業的土地利用と居住が複合している地域
中山間地域の集落地	⑦中山間地域	山間部や丘陵部にあり、豊かな自然と農林業の生産空間と集落が点在している地域。（都市計画区域外）
高原住宅、観光拠点など	⑧高原住宅・レクリエーション地	飯綱高原の良好な自然に囲まれた高原型居住地 自然環境と共存した自然・レクリエーション地域
森林、自然公園など	⑨森林・自然公園	妙高戸隠連山国立公園区域をはじめとする山岳、森林、湖沼等（良好な景観の保全、水資源の供給、災害防止等の面で重要な地域）

市街化区域

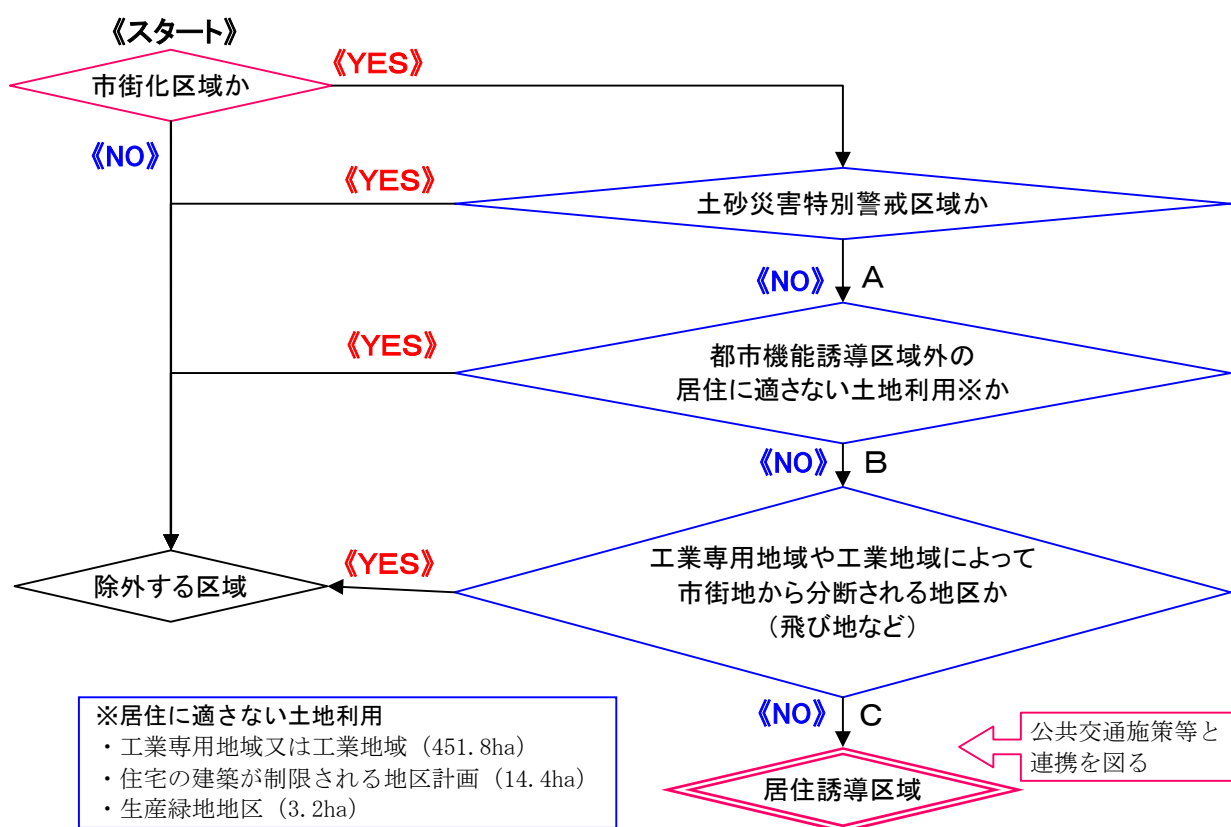
この土地利用区分に居住誘導区域を設定

(4) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少が懸念される将来に亘っても現在の市民生活を維持できるよう、また、都市機能誘導区域に誘導する都市機能の利用圏と整合を図りながら具体のエリアを設定する。

※都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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定める。

■ 居住誘導区域設定のフロー



※居住に適さない土地利用
 ・工業専用地域又は工業地域 (451.8ha)
 ・住宅の建築が制限される地区計画 (14.4ha)
 ・生産緑地地区 (3.2ha)

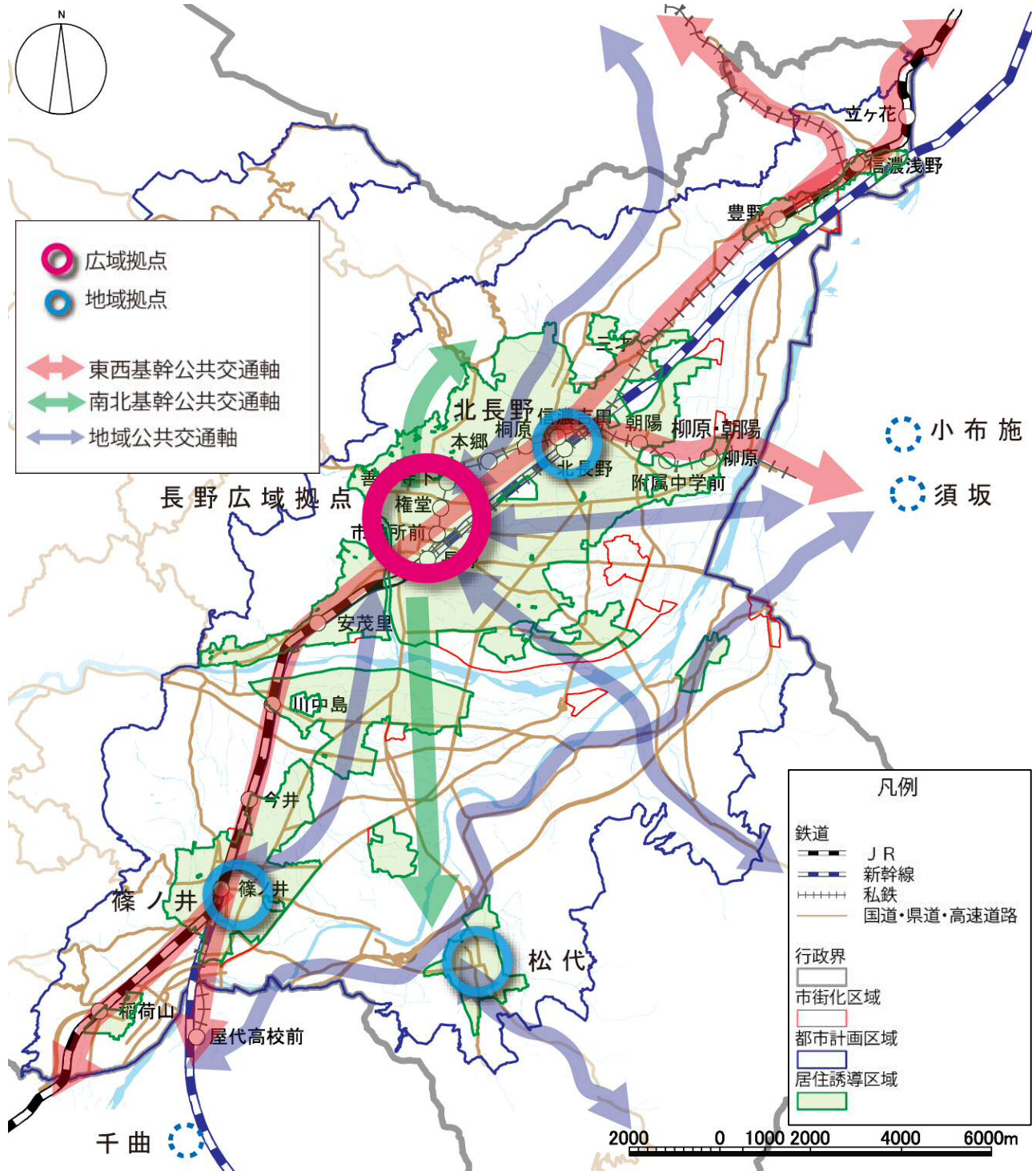
フ ロ ー	エリア	除外面積 (ha)	面積 (ha) (基礎調査※)	市街化区域 に対する割合
	市街化区域		5,948	100%
A	市街化区域から「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」を除いたエリア	8.8	5,939.2	99.85%
B	Aから都市機能誘導区域外の「居住に適さない土地利用」を除いたエリア	469.4	5,469.8	91.96%
C	Bから「工業専用地域や工業地域によって市街地から分断される地区」を除いたエリア	37.7	5,432	91.32%

※都市計画基礎調査にて公表されている区域面積を基に、除外対象エリアの計測面積を除いた数値であるため、GIS上で計測する区域の面積と異なる。

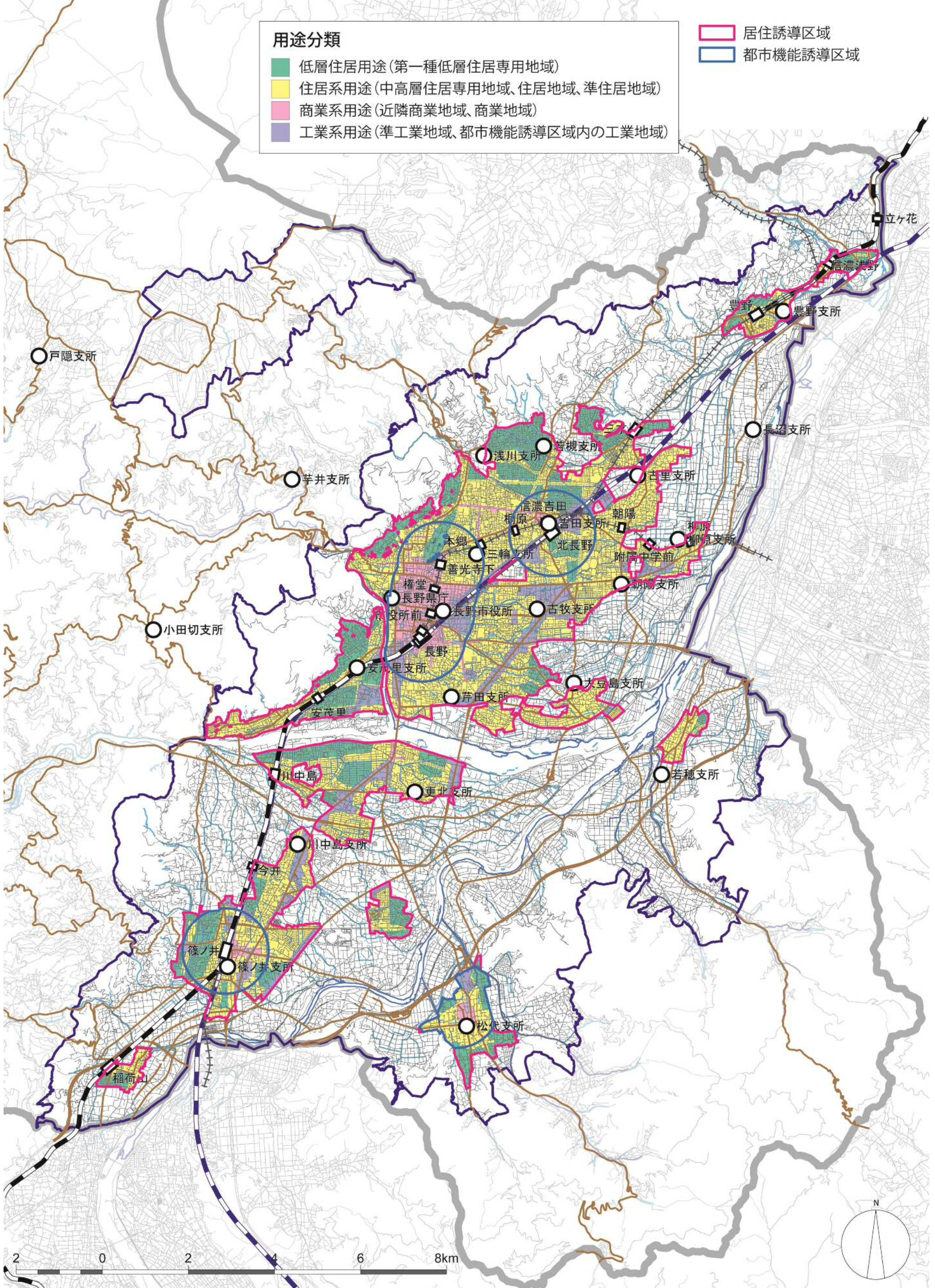
(5) 居住誘導区域の設定

以上の検討結果により、居住を誘導する区域を下図のように設定する。

■ 居住誘導区域と拠点（都市計画マスタープラン）及び公共交通の現状と再構築方針（公共交通ビジョン）



■居住誘導区域内の土地利用ゾーニング（用途地域）



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。

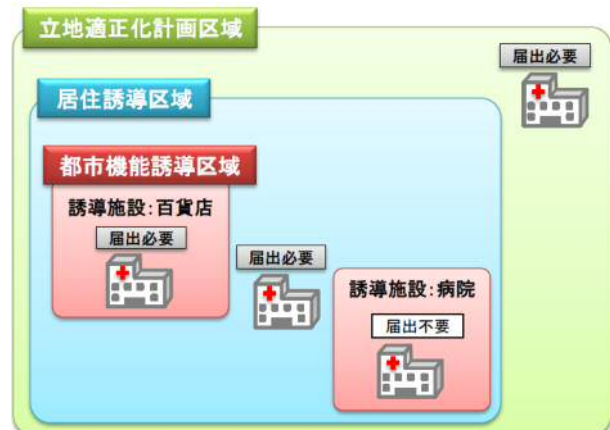
[届出書類]

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"> 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。 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。
	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
地域生活拠点	生活拠点（市街化区域内）	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	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"> 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）。 生活と密着した地域コミュニティの核

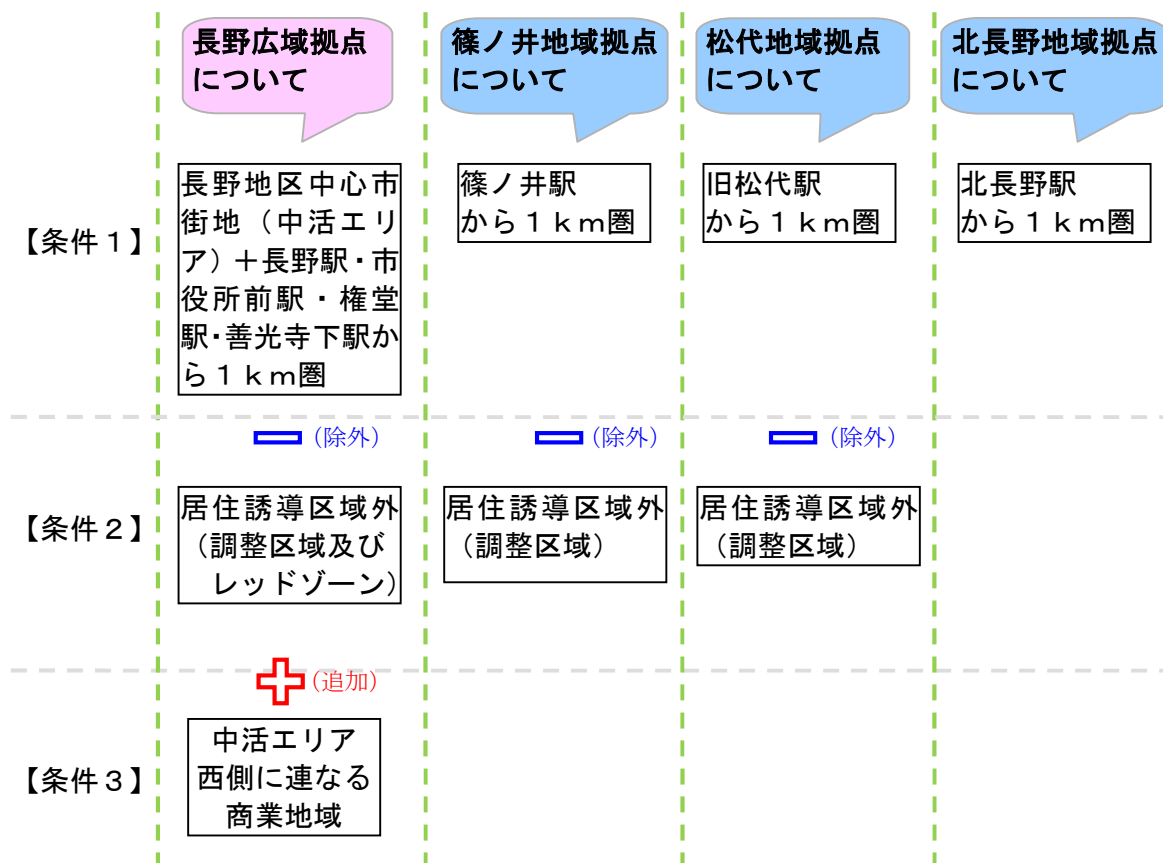
※「都市拠点」は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。

(4) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、各都市拠点（p.17都市構造図参照）について、次の条件によりエリアを設定する。

<p>【条件1】 ○長野広域拠点については、長野地区中心市街地（長野市中心市街地活性化基本計画にて位置づけられたエリア※）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*を加えた範囲をベースとする。</p> <p>○篠ノ井、松代、北長野地域拠点については、拠点中心（駅または旧駅）から同じく1km圏域*をベースとする。</p> <p>* 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</p> <p>☆各駅1km圏内の工業地域は将来の土地利用を見越して誘導区域に編入する。</p>
<p>【条件2】 条件1で抽出された区域のうち居住誘導区域外（市街化調整区域及び特別警戒区域（レッドゾーン））は除外する。</p>
<p>【条件3】 条件1で抽出した区域外ではあるが、駅徒歩圏と連続する商業地域を区域に追加する。</p>

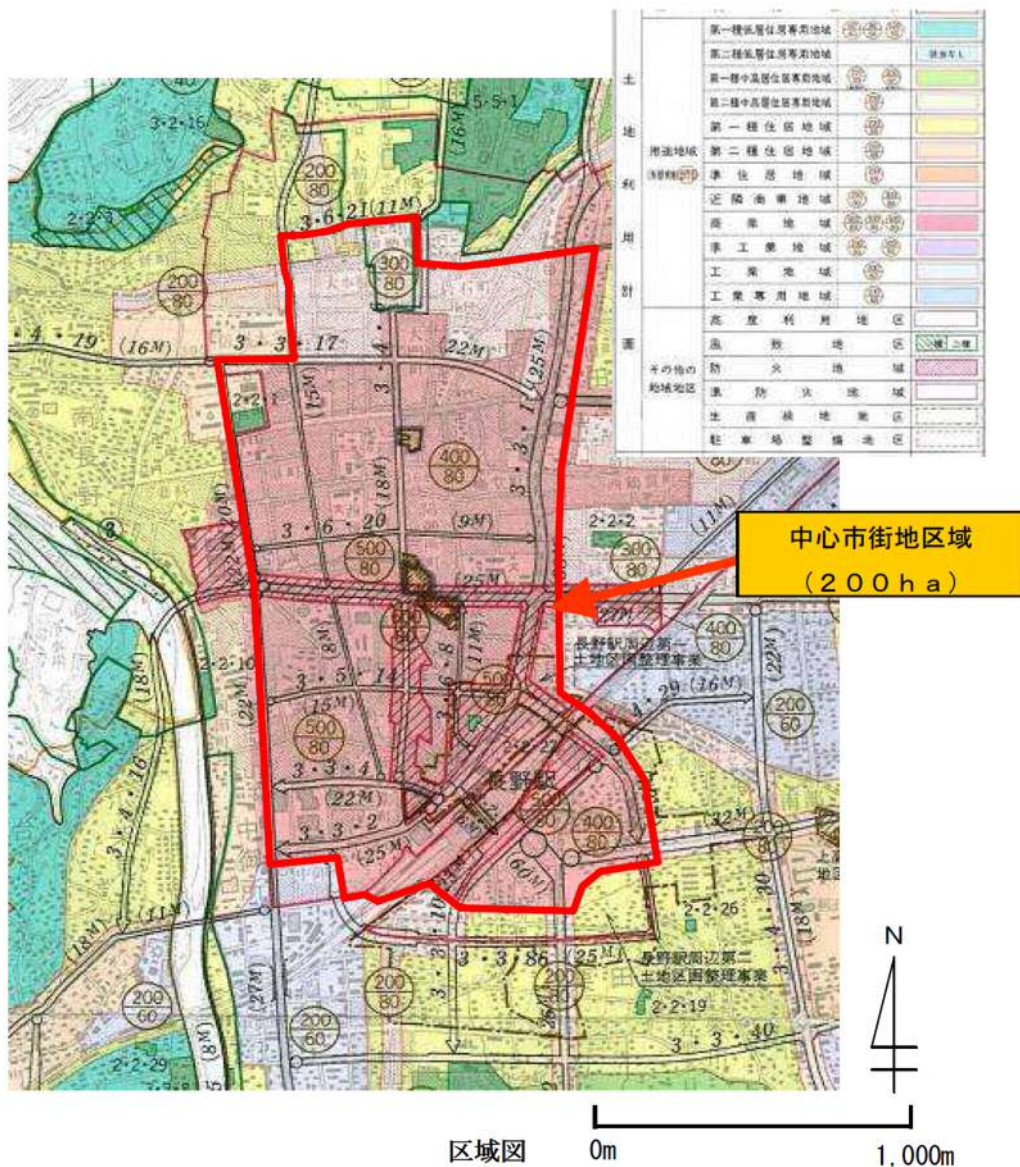
※長野市中心市街地活性化基本計画にて位置づけられた中心市街地（中活エリア）、区域及び設定根拠については次頁を参照。



【参考】長野市中心市街地区域

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

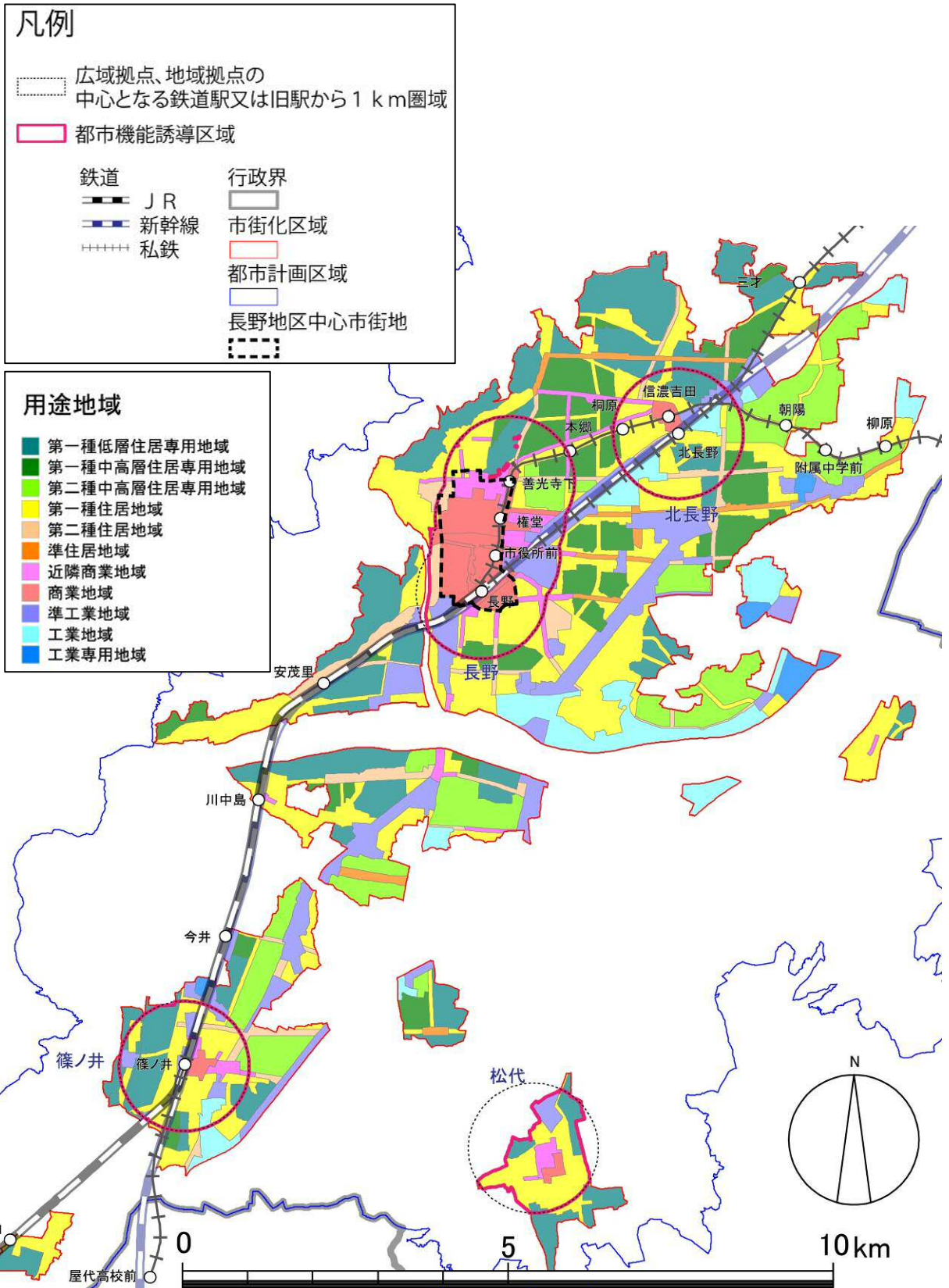


(出典：第二期長野市中心市街地活性化基本計画（平成24年4月策定、平成28年3月15日最終変更）)

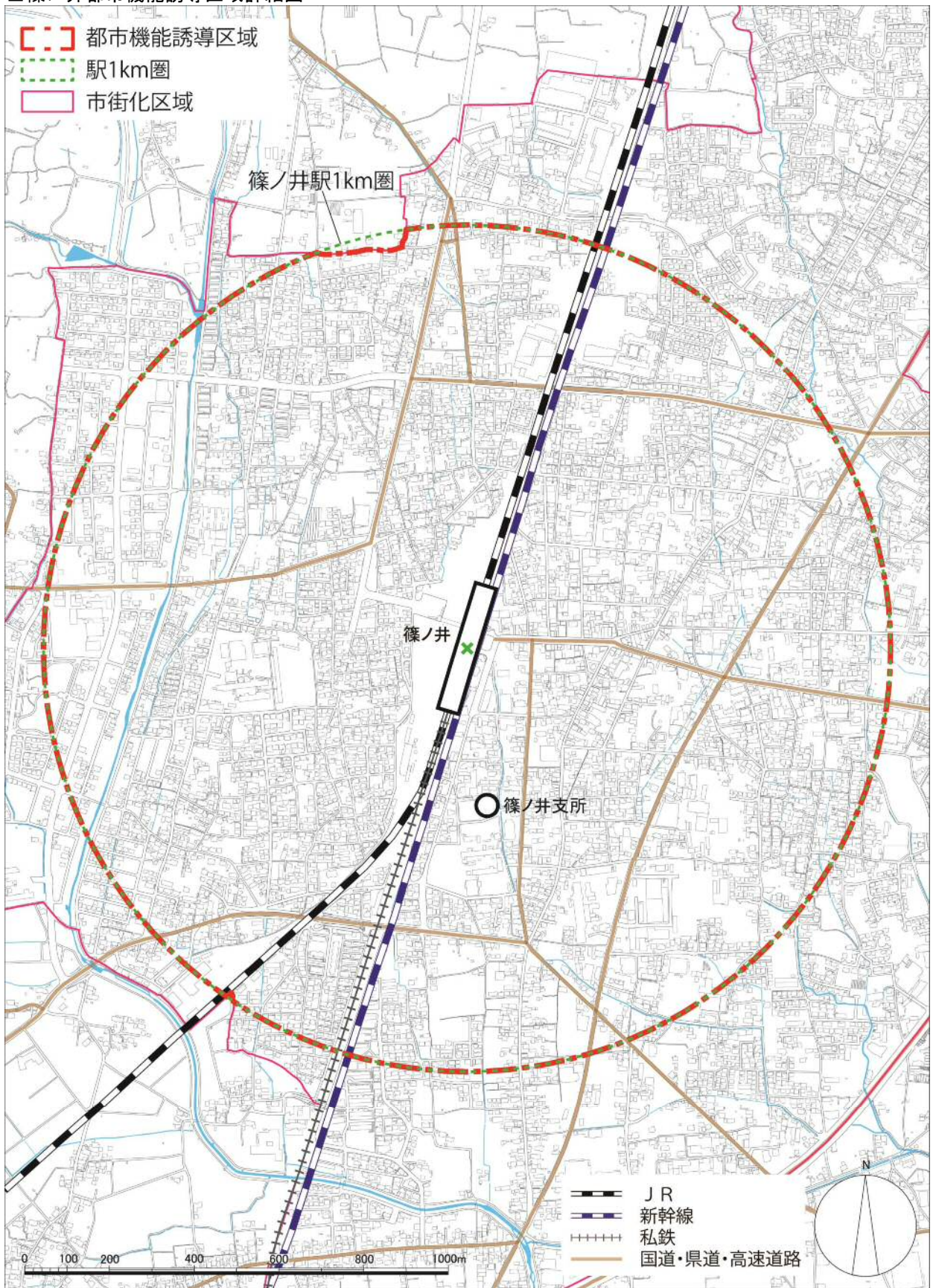
(5) 都市機能誘導区域の設定

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。

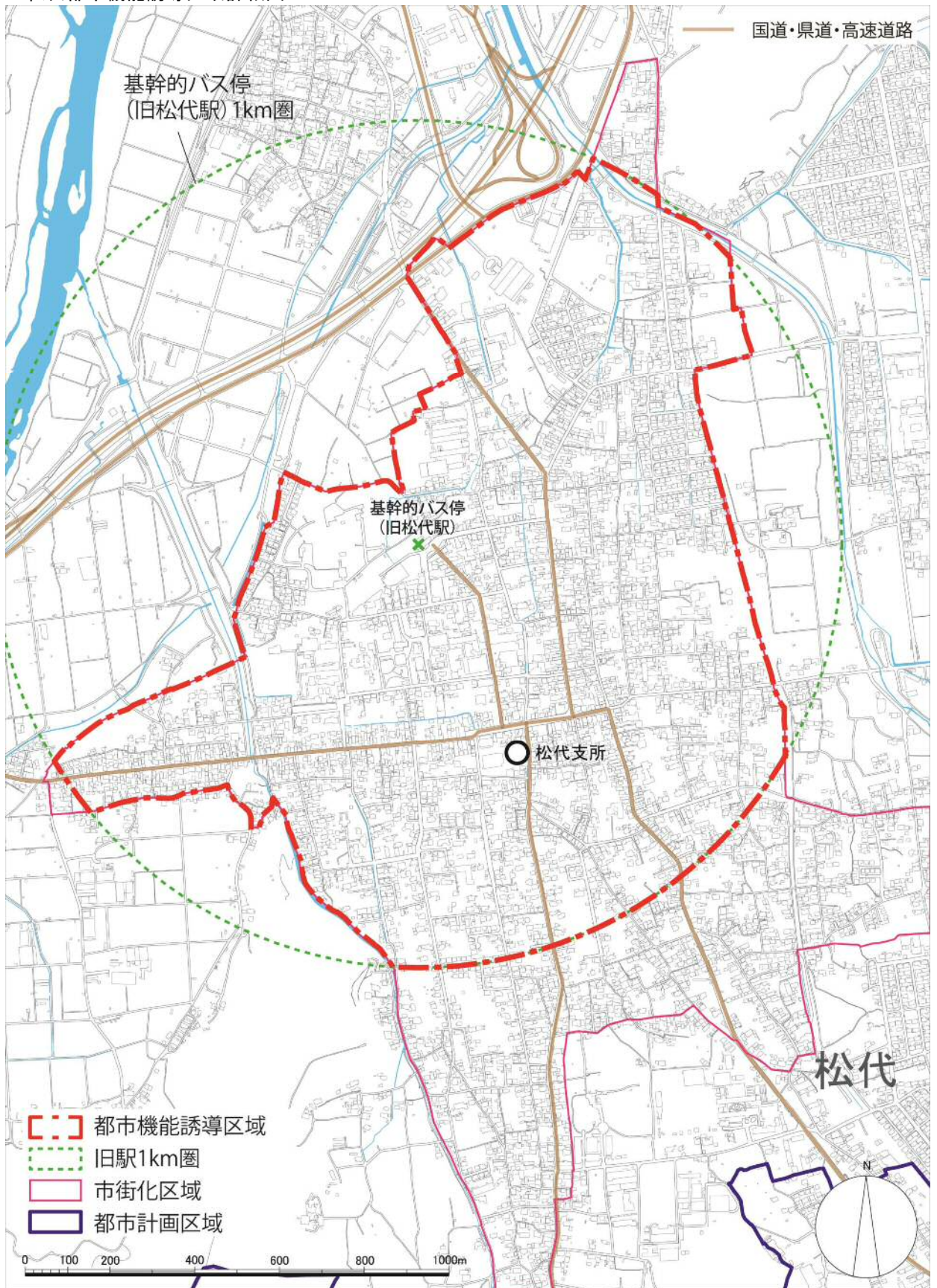
■ 都市機能誘導区域と用途地域



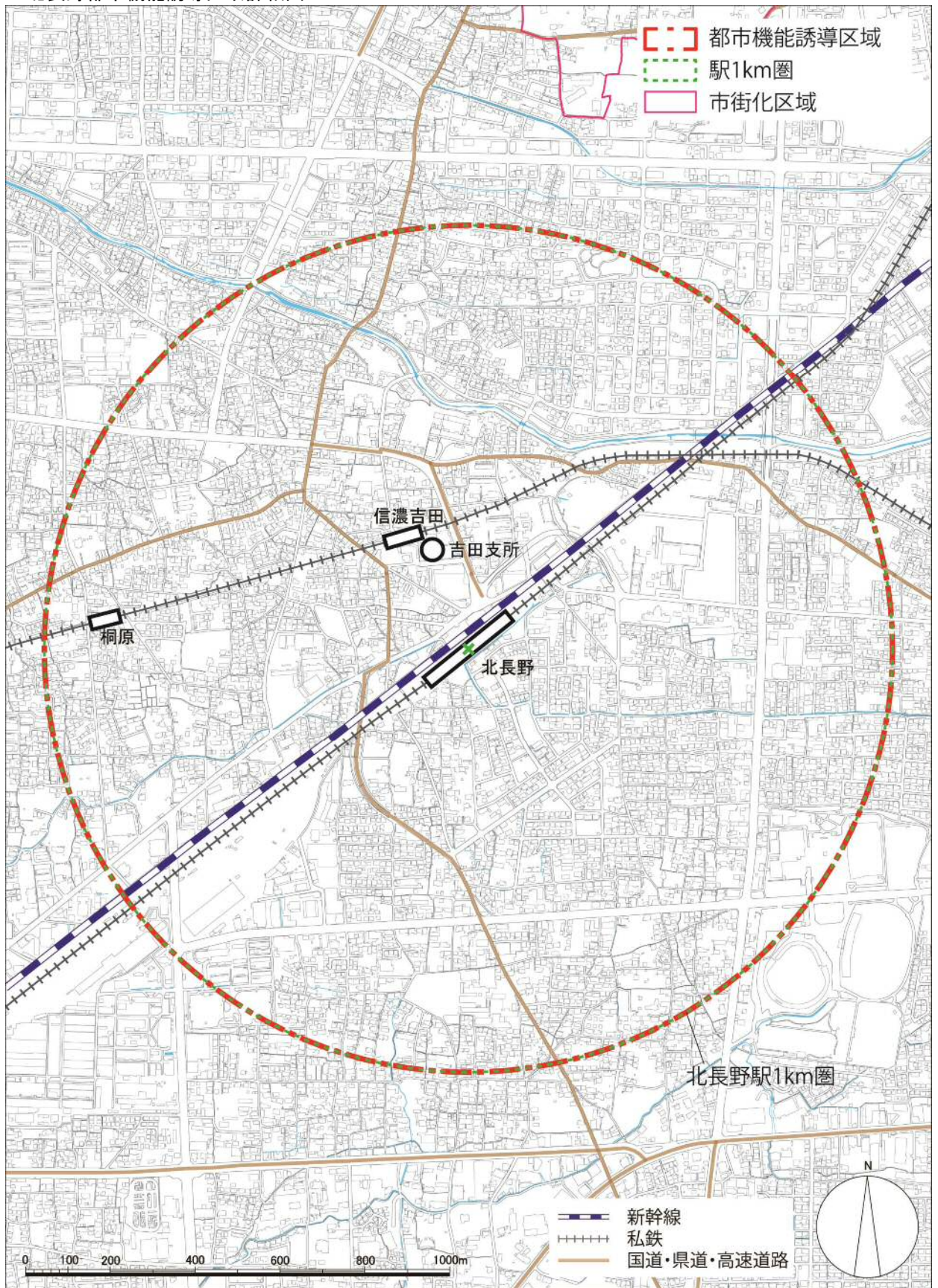
■篠ノ井都市機能誘導区域詳細図



■ 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



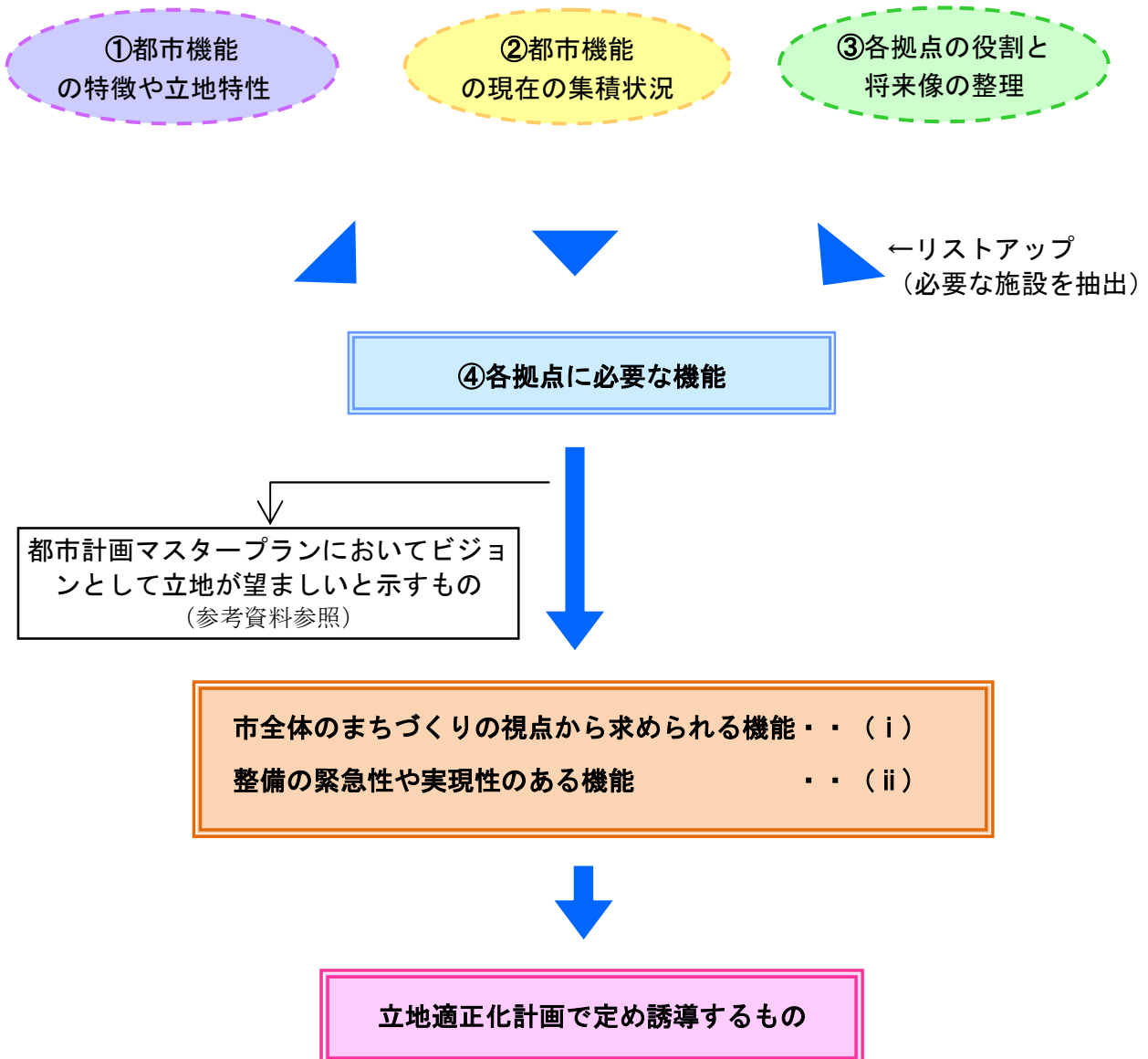
3 誘導都市機能（施設）

(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】



① 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られ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

② 都市機能の集積状況

各機能を拠点毎に誘導することの必要性を検討するためには、各機能の立地状況を把握することが必要である。ここでは、主要な都市機能について、各拠点の都市機能誘導区域または徒歩圏※における現在の立地状況について整理する。（参考資料参照）

※徒歩圏は中心となる駅または旧駅から半径800mと設定

1) 日常生活に関連する機能の立地状況

日常生活に必要な機能の立地状況を拠点別の誘導区域ごとに立地の有無を整理する。

◎：区域内に立地

△：区域内に、施設の徒歩圏（又は利用圏）が含まれる

×：区域内に、施設利用圏も含まれない

■ 日常生活に関連する機能の立地状況（商業・医療・金融）

地域名	拠点の中心	広域拠点、地域拠点における立地状況						
		商業機能			医療機能		金融機能	
		コンビニ	スーパー・生協	大規模商業施設 (生鮮食品・日用品)	診療所	歯科診療所	銀行 信用金庫 JA	郵便局
長野地区 中心市街地 (広域拠点)	長野駅	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
地域拠点	篠ノ井	篠ノ井駅	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	松代	旧松代駅	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	北長野	北長野駅	◎	◎	◎	◎	◎	◎

■ 日常生活に関連する機能の立地状況（公共）

地域名	拠点の中心	広域拠点、地域拠点における立地状況					
		教育機能		福祉機能		集客機能	
		小学校	中学校	子育て支援施設 (保育園・幼稚園・ 児童福祉施設)	老人福祉施設	公的集会施設	
長野地区 中心市街地 (広域拠点)	長野駅	◎	◎	◎	◎	◎	
地域拠点	篠ノ井	篠ノ井駅	◎	◎	◎	△	◎
	松代	旧松代駅	◎	◎	◎	◎	◎
	北長野	北長野駅	◎	◎	◎	◎	◎

2) 広域的な都市機能の立地状況

利用圏が広域的な都市機能の立地状況を拠点別の誘導区域ごとに立地の有無を整理する。

◎：区域内に立地

△：区域内に、施設の徒歩圏（又は利用圏）が含まれる

×：区域内に、施設利用圏も含まれない

■ 広域的な都市機能の立地状況（生活利便）

地域名	拠点の中心	広域拠点、地域拠点における立地状況				
		商業機能		医療機能	教育機能	
		百貨店・ 寄合百貨店・ 駅ビル	大規模買物施設 （専門店・ ホームセンター）	病院	専門学校 ・大学等	
長野地区 中心市街地 （広域拠点）	長野駅	◎	◎	◎	◎	
地域拠点	篠ノ井	篠ノ井駅		◎	△	×
	松代	旧松代駅		×	◎	×
	北長野	北長野駅		◎	◎	×

■ 広域的な都市機能の立地状況（文化）

地域名	拠点の中心	広域拠点、地域拠点における立地状況		
		集客機能		
		美術館・ 博物館・ 動物園	図書館	集客施設 （映画館・劇場など）
長野地区 中心市街地 （広域拠点）	長野駅	◎	◎	◎
地域拠点	篠ノ井	篠ノ井駅	◎	◎
	松代	旧松代駅	◎	◎
	北長野	北長野駅		

※立地状況の検証は各拠点の性格・役割から対象を定めた（セル内の斜線）

③ 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"> ・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 ・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
	地域拠点	篠ノ井	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
		松代	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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
		北長野	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・交通結節点でもあり駅前の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

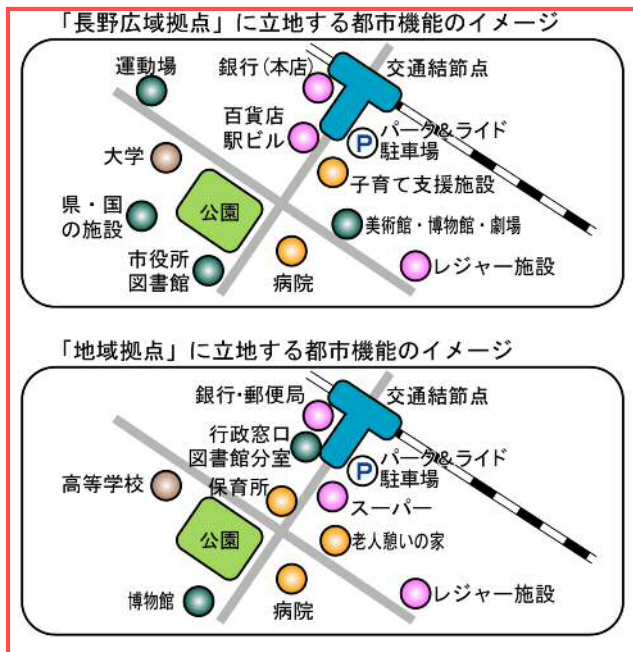
④ 各拠点の都市機能誘導区域に必要な（誘導又は維持すべき）機能の考え方

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検討していく。

■ 誘導都市機能設定の考え方



生活拠点等の交通便利エリアや居住地徒歩圏に立地する都市機能のイメージ



- ・居住地から徒歩圏を基本に立地することが望ましい、日々の生活に必要な機能。
- ・うち、小中学校や市役所支所等は、行政計画等により配置を計画的に行っている。

- ・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。

(2) 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 (p. 40手順フロー(i)に対応)

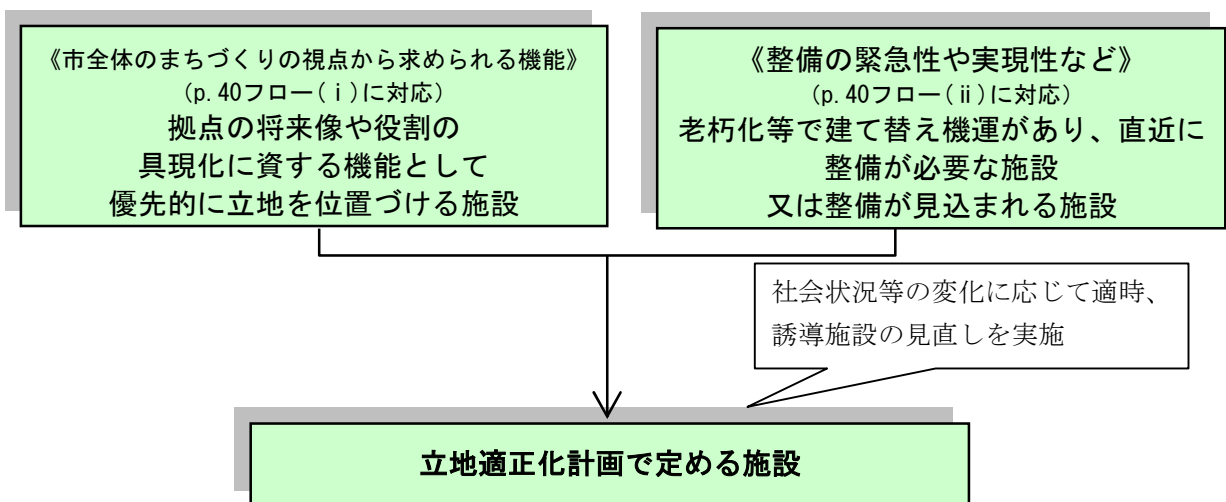
各拠点の共通事項として「長野市総合計画」や「長野市人口ビジョン」など本市の総合的な方針のもと、今後の人口減少や高齢化を克服し少子化に歯止めをかけるため、「安心して子供を産み育てることができる環境の整備」や「若い世代の流入促進と流出抑制への対応」が求められている。

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。

ii) 整備の緊急性や実現性など (p. 40手順フロー(ii)に対応)

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。

■都市機能誘導区域へ誘導する施設

● 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》

● 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》

第5章 誘導施策

1 居住や都市機能を誘導するための施策の考え方

本計画で定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地誘導・維持や、居住誘導区域への住宅の立地促進とともに、公共交通の利便性を向上させる施策を講じることで、本計画の目的である「コンパクトで暮らしやすい生活圏」の実現に向けて実効性を高める。

本市の様々な計画・施策と連携して、財政上、金融上、税制上の支援策等を活用し、関連する事業を実施する。

支援策には、国等が直接行う施策、国の支援を受けて本市が行う施策、本市が独自に行う施策があり、「居住機能」、「都市機能の誘導」、「公共交通等の充実」などの目的に応じて多角的、効果的に施策を展開する。

【居住や都市機能を誘導するための施策の体系図】

居住を誘導するための施策

- 住み替えの促進
- 住居環境の維持、向上
- ストックの有効活用
- 居住地の災害関連情報の周知

都市機能を誘導するための施策

- 拠点への都市機能の整備
- 中心市街地の機能集積の維持、強化
- 公共施設の誘導、再編等
- 税制、金融支援

公共交通の充実のための施策

- 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

2 居住を誘導するための施策

居住誘導区域においては、居住の維持、新たな居住者の流入を促進するため、転入促進施策、居住環境の維持・向上施策、空き地や公有地の有効活用施策などに取組む。

居住を誘導するための施策

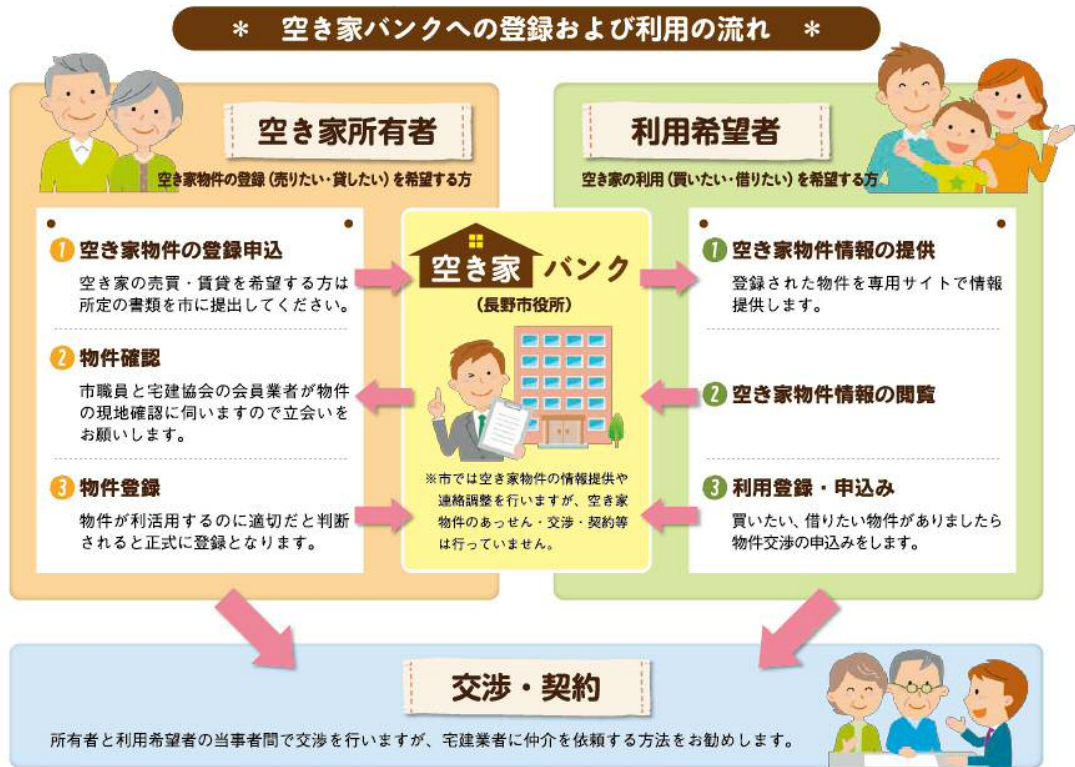
- 住み替えの促進
- 住居環境の維持、向上
- ストックの有効活用
- 居住地の災害関連情報の周知

(1) 住み替えの促進

① 住み替え情報の提供

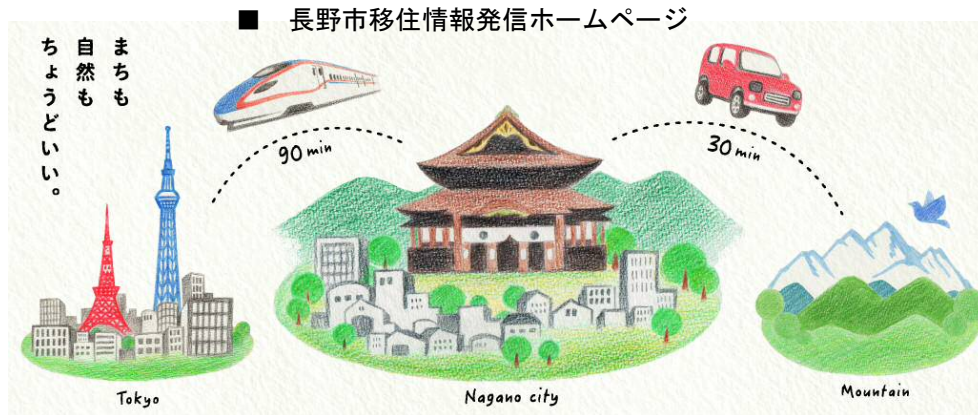
居住誘導区域内への住み替えを促進するとともに、区域内の空き家を有効活用するため、中古住宅の活用・流通を促進するため、長野市空き家バンク制度の活用を促進する。

■ 長野市空き家バンク



② 市外からの移住・定住支援

長野市への移住・定住を支援するため、情報の発信や地域での交流会等のイベントの開催、相談デスクの設置などを行う。



(出典：長野市移住手帖Nターンのすずめ)

③ 公共交通が便利な地域への居住誘導支援の検討

まちなかや公共交通の利便性が高いエリアへの住み替えを促進するために、市民や事業者への助成施策を検討する。

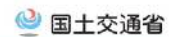
コラム

【助成施策の例】

■ まちなか居住推進事業／公共交通沿線居住推進事業（富山県富山市）

公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりの先行事例として挙げられる富山市では、誘導エリア内に共同住宅を建設する事業者への助成や、誘導エリア内に住宅を購入又は賃借する市民への助成を行っている。

富山市における公共交通を軸としたまちづくり



《まちなか居住推進事業(H17年7月施行)》

中心市街地の夜間人口を65人/haまでに回復させることを目的として、まちなか住宅の建設業者と購入者又は賃借する市民に対して助成を実施

目 標 今後10年間で約3,000戸の住宅を都心地区で供給
(H16:55.7人/ha → H26:65人/ha)

支援対象 まちなか住宅・居住環境指針(高さ、空地、景観等)に適合する住宅

建設事業者への助成

- ① 共同住宅の建設費への助成
- ② 優良賃貸住宅の建設費への助成
- ③ 業務・商業ビルから共同住宅への改修費助成
- ④ 共同住宅に設置する店舗、医療、福祉施設等の整備費用への助成
- ⑤ ディスポーザー排水処理システムの整備費用への助成

購入または賃借する市民への助成

- ① 戸建て住宅または共同住宅の購入費等の借入金に対する助成
- ② 都心地区への転居による家賃助成

富山市における公共交通を軸としたまちづくり

国土交通省

《公共交通沿線居住の推進》

都市マスタープランで位置づけた公共交通沿線居住推進地区への居住を推進するため、まちなか居住推進事業と同等な助成を実施(H19.10～)

(1) 公共交通沿線居住推進地区の設定

公共交通沿線居住推進地区内で住宅を建設・購入される方への支援制度を創出

※1:①鉄軌道の駅から半径500m以内の範囲もしくは、運行頻度の高いバス路線(1日概ね80本以上)のバス停から半径300m以内の範囲 かつ

②用途地域が定められている区域(工業地域・工業専用地域を除く)を対象とする。ただし、都心地区(約436ha)の区域は除く。

(2) 支援内容

市民向けの支援

- ・戸建て住宅・共同住宅の建設・取得に対する補助
- ・2世帯住宅の場合は上乗せ補助
- ・区域外からの転入の場合は上乗せ補助

事業者向けの支援

- ・共同住宅の建設費への補助
- ・地域優良賃貸住宅供給事業の対象地域の拡大

■補助対象範囲



出典：国土省「富山市における公共交通を軸としたまちづくり」(一部修正)

(2) 居住環境の維持・向上

① 道路や歩道等の整備

都市機能や生活利便施設へ、便利で安全な移動が可能となるよう、歩道の整備や自転車の走行環境の向上及び公共交通が運行しやすく、利用しやすくするための道路整備を進める。

② 緑地・公園等の整備

うるおいある生活が送れる、居心地のよい住環境を創出するため公園等の整備や適切な維持管理を進める。

③ 用途地域等の指定見直し

高度経済成長期に造成された大規模な戸建て住宅団地のなかには、土地利用規制によりコンビニエンスストアなどの日用品販売店が徒歩圏内に立地できない地区がある。このため、静かで良好な住環境と調和を図りつつ、高齢化などによる新たなニーズに対応するため、日用品販売店の立地を可能とする用途規制の見直しを検討する。

(3) ストックの有効活用

① 空き地の活用

空き地などの低・未利用地を活用した、生活利便施設の導入により良好な住環境を形成し地域の魅力を向上させる。

緑や農のある魅力的な居住環境形成を図るために、低・未利用地を公開性のある緑地等として整備する市民緑地等整備事業（国の支援制度）や市民農園整備事業（国の支援制度）の活用を検討する。

また、戸建ての住宅団地などで生じる空き地・空き家の有効活用策として、隣接する区画を購入して統合することにより、二世帯住宅等として建て替えたり、空き区画を菜園などとして活用することへの支援を検討する。

② 空き家活用支援

活用可能な空き家を新たな住民の居住に用いるために、空き家バンク制度の活用促進（前出）などにより中古住宅の流通を促進する。

③ 住宅（共同住宅）の維持・管理支援

分譲マンション等の共同住宅は、共用部などの適切な維持管理や建替えにより居住の継続や住み替えを促進することが重要であることから、管理組合等の適切な運営等に対する支援を検討する。

④ 老朽空き家の除却支援

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家等の除却により、良好で安全な住環境を保全するため、空き家再生等推進事業（国の支援制度）の活用を検討する。

(4) 居住地の災害関連情報の周知

ハザードマップ等の周知

居住誘導区域からは土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高いエリアを除外しているが、居住誘導区域内においても、災害のリスクは存在する。本市は多くの河川に囲まれた地域特性をもっており、長野市防災マップ、洪水などのハザードマップの周知や、地域の防災に関する情報の提供などにより、市民の意識向上や災害への備えを促進する。

■ 長野市防災マップとハザードマップ



3 都市機能を誘導するための施策

都市機能誘導区域においては、公共交通などを利用した、広域または周辺地域からのアクセスを想定し、賑わいの創出や文化・教育施設の立地を図るとともに、少子・高齢化に対応した子育て環境の充実、若い世代の転入促進・転出抑制などを目指し、居住誘導施策と併せて都市機能の維持、強化を図る。

都市機能を誘導するための施策

- 拠点への都市機能の整備
- 中心市街地の機能集積の維持、強化
- 公共施設の誘導、再編等
- 税制、金融支援

(1) 拠点への都市機能の整備

① 拠点での公共施設整備（都市再構築戦略事業の活用）

拠点性を高め、必要となる都市機能を誘導するために都市機能誘導施設の立地と合わせ道路基盤、公園・広場、歩行者空間、交通結節点等の総合的な整備を行う。

拠点全体の再構築方針を設定し、それに伴う都市機能の配置や必要となる誘導施設などについて都市再生整備計画を作成し、国の社会資本整備総合交付金の活用を図る。

【都市機能誘導施設整備の例】

■（仮）篠ノ井総合市民センター（支所・公民館・老人福祉センター）

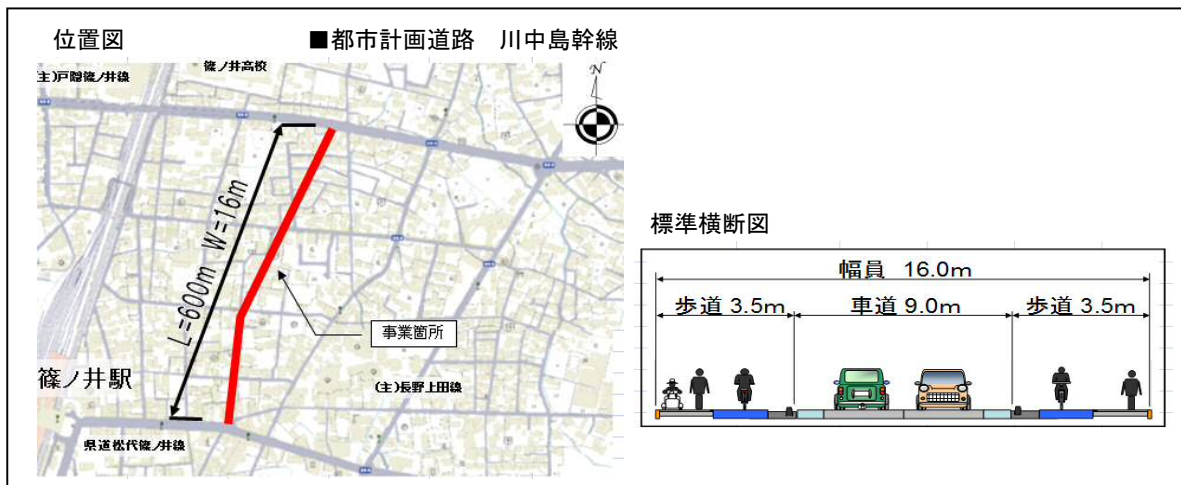


【公園・多目的広場整備と交通結節点としての都市基盤整備の例】

■ 駅東口第一公園及びユメリアバスパーク



【拠点へのアクセス性を向上させる道路基盤整備の例】



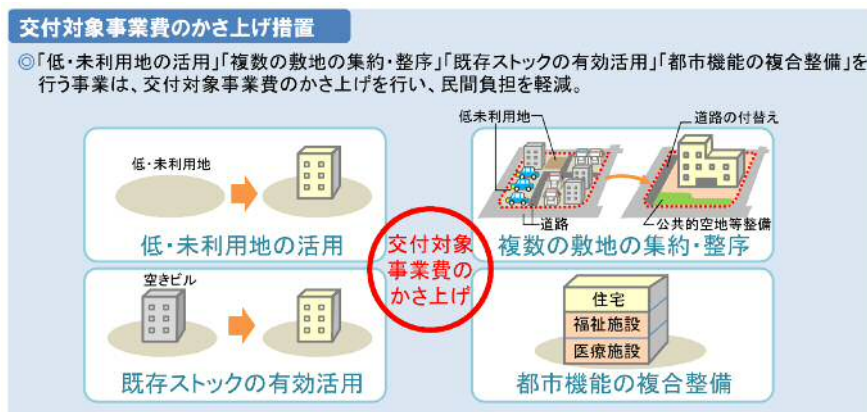
② 拠点への民間施設の立地誘導

1) 都市再生整備計画にもとづく民間施設の立地支援（都市再構築戦略事業の活用）

生活に必要な都市機能を確保する民間施設の立地誘導を図るため、立地適正化計画でとりまとめた内容を踏まえ、本市が策定する都市再生整備計画にもとづき、国の都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）を活用する。

民間事業者が整備主体で、長野市が間接交付を行う場合、「低・未利用地の活用」、「複数の敷地の集約・整序」、「既存ストックの有効活用」、「都市機能の整備」を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げにより、民間負担を軽減させる。

■ 交付金対象事業費のかさ上げ措置

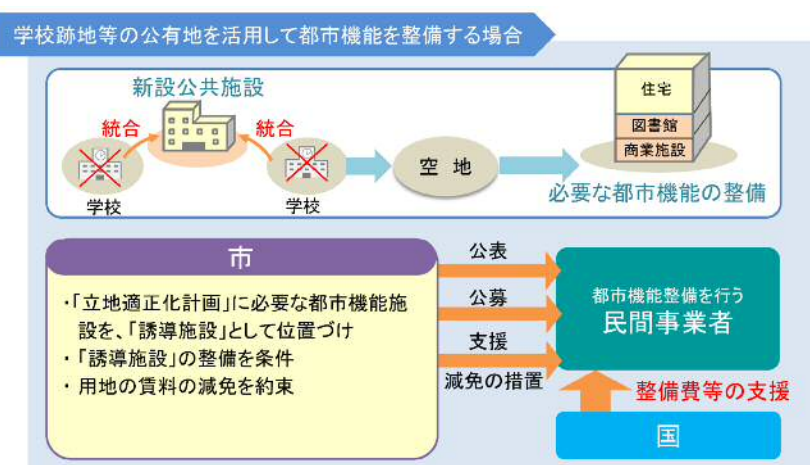


（出典：国土交通省資料）

2) 公的不動産を活用した民間施設の立地誘導（都市機能立地支援事業の活用）

公的不動産の有効活用等により、都市機能誘導区域に誘導すべき医療、社会福祉、教育文化等の施設を整備する民間事業者に対しては、国が民間事業者に直接補助する都市機能立地支援事業を活用する。

■ 都市機能立地支援事業の特徴



（出典：国土交通省資料）

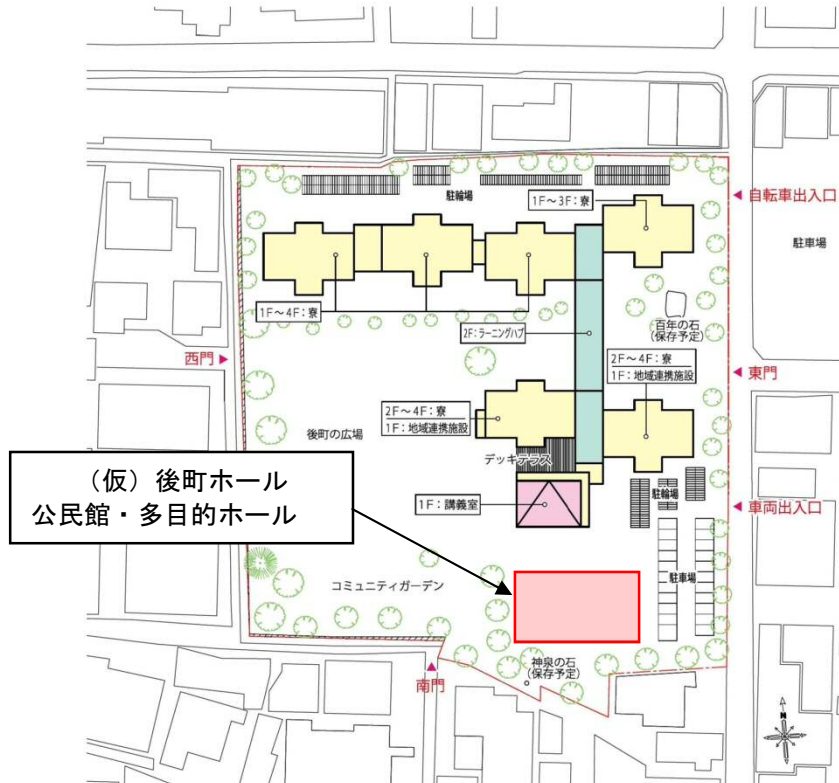
(2) 中心市街地の機能集積の維持・強化

① 中心市街地活性化

長野市中心市街地活性化基本計画に基づき、都市機能誘導区域でもある中心市街地内へ広域的な都市機能を整備・維持する。具体的な整備事業については、善光寺表参道地区都市再生整備計画などに基づき実施する。

【長野市中心市街地の整備事業の例】

■ 仮称後町ホール整備事業



【高質空間整備による拠点性向上の例】

■ 善光寺周辺の道路美装化



(出典：長野市資料)

② リノベーションまちづくりの推進

中心市街地等で、古民家、蔵、倉庫などの遊休不動産を改修(リノベーション)し、シェアオフィスやカフェなどに用途転換することで、新たなにぎわいや回遊性を創造する。これらの市民公益活動団体(NPO等)等が実施するリノベーションへの取組みを促進するための活動に対し支援を検討する。

■ リノベーション事例



(出典：長野市資料)

(3) 公共施設の誘導、再編等

① 公共施設の誘導

公共施設の再編・再配置にあたっては、施設の利便性などから都市機能誘導区域内に立地が望ましい公共施設については、都市機能誘導区域(及び居住誘導区域)内への施設立地を促進する。

■ 都市機能誘導区域への立地を見込む公共施設

- ・ 篠ノ井老人福祉センター (仮) 篠ノ井総合市民センターへ合築(篠ノ井地区)
- ・ 長野県立信濃美術館(長野地区)
- ・ 南部図書館(篠ノ井地区)
- ・ 真田宝物館(松代地区)

② 公共施設の再編・再配置にともなう用地の活用

公共施設の再編・再配置にあたっては、複合化・多機能化などを進め、再編により生み出された公共用地は、新たな都市機能施設の立地などに活用を検討する。

参考

■ 都市機能誘導区域へ誘導する施設との関係(第4章より)

《機能》	《具体的な施設》	《種別》
● 福祉機能	(篠ノ井地区) 老人福祉センター	公共
● 子育て支援機能	長時間・一時預かり施設等	公共または民間
● 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	公共または民間
● 文化機能	下記の通り地区ごとに定める	
	(長野地区) 美術館	公共
	(篠ノ井地区) 図書館	公共
	(松代地区) 博物館	公共

(4) 税制・金融支援

① 税制措置

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が定められている。

平成28年10月時点

税制措置	内容
<p>都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例</p> <div data-bbox="497 611 1141 674" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">適用イメージ(医療施設の外→内移転)</div> <div data-bbox="497 698 1204 1227"> </div>	<p>都市機能誘導区域外の資産を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合の課税の特例措置</p>
<p>誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例</p> <p>【本税制が適用される範囲】 適用対象事業が任意の民間再開発事業であることが前提 ※次頁の特定民間再開発事業又は特定の民間再開発事業の要件を満たすものであること。</p> <div data-bbox="272 1489 719 1686"> </div>	<p>都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置（特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業）</p> <div data-bbox="730 1400 1433 1686"> </div>

(図出典：国土交通省資料をもとに作成)

税制措置	内容
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	立地適正化計画に係る取組みに参画する都市再生推進法人に対して土地等を提供した場合の課税の特例措置
誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税の特例	国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画において、誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設に係る課税の特例措置

(図出典：国土交通省資料をもとに作成)

② 金融支援

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する都市開発事業に対して、民間都市開発推進機構（MINTO機構）が出資して支援する。

4 公共交通の充実のための施策

居住誘導区域への居住機能や生活利便施設等の立地、都市機能誘導区域への都市機能の誘導とあわせて、集約型の都市構造を支える公共交通網の充実を図る。

都市計画マスタープラン及び長野市交通ビジョンにもとづき、長野市地域公共交通網形成計画を作成し、公共交通網の整備・維持に取り組む。

公共交通の充実のための施策

- 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

(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

中心市街地への自動車の流入を抑制し、自動車利用から公共交通利用への転換を図り、健康増進にも寄与する「まち歩き」を推進するため、中心市街地の一定区域において、交通セルシステム、歩行者優先道路（トランジットモール）、及びゾーン30^{*1}を推進する。

■ 中央通り歩行者優先道路事業

● 整備の状況



整備前



整備後

● 活用の状況



↑ 石畳化され歩行者優先となった道路では、伝統的な屋台巡行などの祭りが復活した。



← 歩道を拡幅し、ベンチ等を整備した道路では、来街者が憩う姿が見られる。



(出典：長野市資料)

*¹ ゾーン30：歩行者の安全向上のため、自動車の最高速度を時速30 k mに規制する区域。

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

複数の交通モードの乗り入れと乗り換えに配慮した拠点整備を行うとともに、移動目的に応じて利用者が迷わず乗車できる案内環境整備を交通事業者ともに進める。

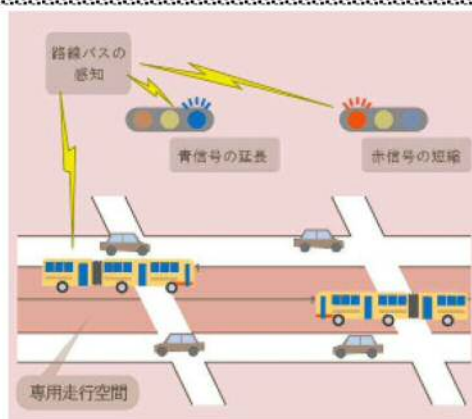
幹線バスと支線バスを乗り継ぐ結節機能の強化を図るため、「ミニバスターミナル」等の乗継停留所を整備する。

南北基幹公共交通軸における新たな交通システム導入の検討と並行して、バス専用レーン、優先レーンの整備、公共車両優先システム（PTPS）導入による定時性、速達性の確保について検討する。

■公共車両優先システム（PTPS）

交差点に路線バス等の公共車両が接近すると、公共車両を優先した信号制御になる仕組みです。

また、道路上にバス専用または優先レーンを終日または通勤時間帯に限定して設定することによって、バス運行の定時性が確保され、公共交通の利便性が高まります。



（出典：長野市公共交通ビジョン（平成27年））

③ 自転車利用と公共交通との連携

自転車を公共交通へのアクセス手段として利用しやすくするための環境の整備や、違法駐輪や自転車に関する事故の減少に向け、駐輪場の整備や自転車専用レーンの設置などの取組みを進める。

バス停留所周辺に、公有地あるいは民間施設の活用を含めたパーク&ライド用駐車場、サイクル&ライド用駐輪場の整備を進める。

■民間施設を活用したサイクル&バスライド用自転車駐車場の事例

写真は、郊外商業施設に併設されたサイクル&バスライド用自転車駐車場（出典 山口市 HP）



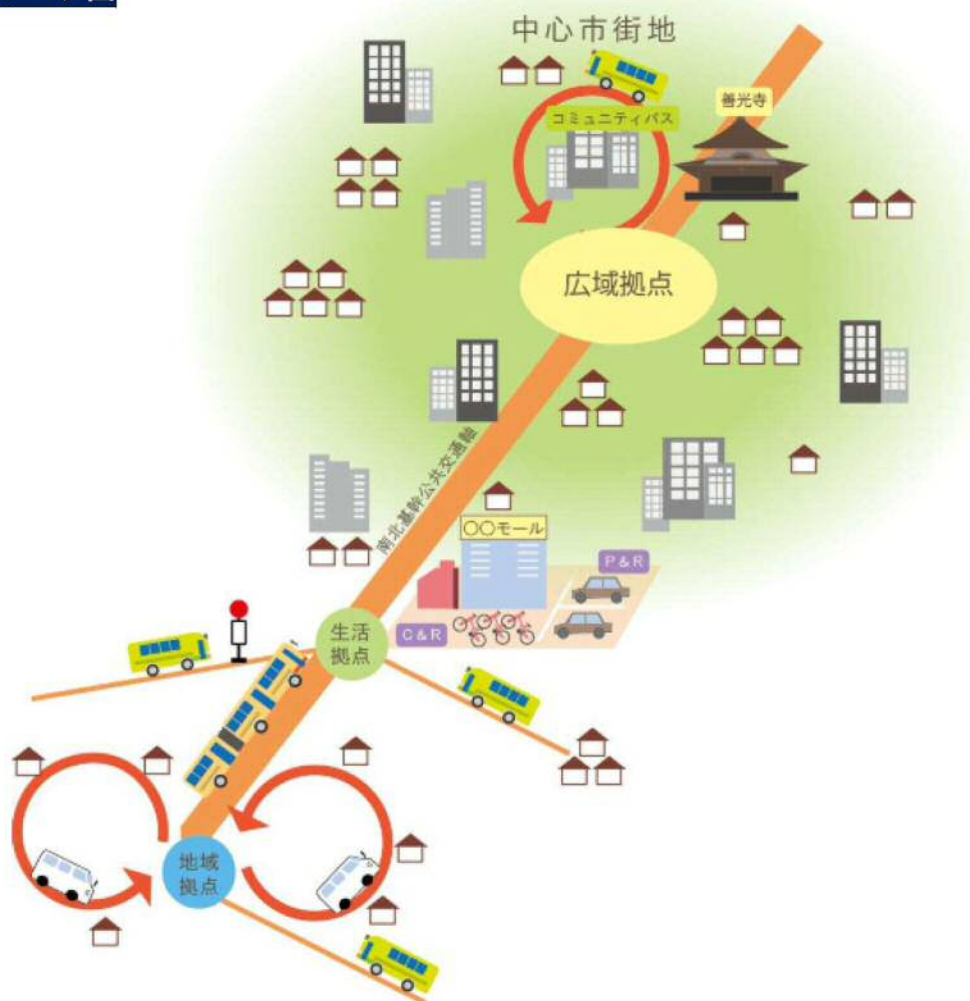
（出典：長野市公共交通ビジョン（平成27年））

(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

輸送能力の大きな鉄道等の公共交通で移動サービスを提供する「基幹公共交通軸」を骨格とし、基幹公共交通軸や広域拠点まで、生活拠点からアクセスする「地域公共交通軸」など、それぞれの地域特性や需要の大きさに応じた交通サービスを提供するように面的に再構築を進める。

イメージ図



(出典：長野市公共交通ビジョン（平成27年）)

② 都市計画（道路・市街地開発等）連携した効率的なバス路線の見直し

公共交通の走行ルートとなる道路や、公共交通を利用してアクセスする拠点的な施設などの整備と合わせて、バス路線の見直しや停留所・ターミナルの整備を進める。

(3) 分かりやすく利用しやすい公共交通利用環境の整備

利用しやすい公共交通機関とするための環境整備として、バス停留所や鉄道の旅客施設等のバリアフリー化を事業者及び道路管理者とともに進める。

情報通信技術を活用し、携帯電話、スマートフォン向けにバスの運行情報を提供するバスロケーションシステムを導入し、バスの利用環境の向上を図る。

バス待合所の屋根、腰掛の設置により、快適な待合環境の整備を促進する。



乗降口の補助ステップ



■バスロケーションシステム

GPS等を用いてバスの位置情報を収集し、バス停留所の表示板や携帯電話、パソコンに情報提供するシステム。渋滞や雨などの理由によりバスが遅れているときのバス待ちのイライラを解消できます。



埼玉県バス運行状況システム「バス coi (こい)」(出典：埼玉県 HP)

(出典：長野市公共交通ビジョン(平成27年))

第6章 数値目標と評価方法

1 数値目標

本計画や都市計画マスタープランに位置づけられた都市づくりの目標や基本方針を実現するため、定量化された指標を用いて実施される施策の効果を把握したうえ、より効率的な達成を実現するため数値目標を次のように定める。

目標は中間評価年（平成33年（2021年））における数値とし、実施される施策の効果を定量的に評価する評価指標（アウトプット指標）と、「目指すべき都市の姿」への実現度を評価する成果指標（アウトカム指標）をそれぞれ設けることとする。

指標は第五次長野市総合計画との整合を図るため、同計画の都市整備分野の目標指標のうち、「いきいきと暮らせる魅力あるまちづくりの推進」と「拠点をつなぐネットワークの充実」に関する次のものを採用する。

◎ いきいきと暮らせる魅力あるまちづくりの推進

評価指標 1)

居住誘導区域内の人口密度		50.9 人/ha
	現状値 平成 27 年 (2015 年)	目標 平成 33 年 (2021 年)
居住誘導区域内の人口密度(人/ha)	50.9	50.9
住民基本台帳 GIS* ¹ データをもとに区域内人口を抽出して算出		現状値の維持

※現状値：居住誘導区域の面積及び人口は、GIS計測による。

成果指標 1)

まちづくりアンケートによる市民満足度（市民が思う割合）の向上	
	現状値 平成 27 年 (2015 年)
中心市街地や鉄道駅(旧松代駅を含む)周辺は、総合的に見ると買い物、医療機関、金融機関、福祉施設などが集まり、利便性が高い地域である	49.4%
	5年後
	目標 平成 33 年 (2021 年)
	5ポイント以上の向上

*¹ GIS：(Geographic Information System：地理情報システム) 位置や空間に関する様々な情報を、コンピュータを用いて重ね合わせ、情報の分析・解析をおこなったり、情報を視覚的に表示させるシステム

◎ 拠点をつなぐネットワークの充実

評価指標 2)

市民1人あたりの公共交通の利用回数		132.1 回/人
	現状値 平成 26 年 (2014 年)	目標 平成 33 年 (2021 年)
市民 1 人あたりの利用回数 ^{※1} (回/人)	128.5	5年後 → 132.1

※平成27年は御開帳の開催期間が含まれるため、平成26年を現状値として採用する

成果指標 2)

まちづくりアンケートによる市民満足度（市民が思う割合）の向上		
	現状値 平成 27 年 (2015 年)	目標 平成 33 年 (2021 年)
公共交通の利用により、市内を移動できる環境が整っている	35.7%	5年後 → 5ポイント以上の向上

※1 市内における電車・バス・タクシーの年間の利用総計を人口で除して算出。現在の公共交通サービス水準を将来に亘り提供するには、市民一人ひとりが「地域の公共交通を支える」という意識のもと、公共交通の利用促進が必要であることから実績値を基に設定。

2 評価方法

立地適正化計画は、記載された施策等について、社会・経済状況等の変化に適時適切に対応するアクションプランとして運用を図るため、おおむね5年ごとに調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討する。

具体的には、基本方針や目標に基づき、各種施策や事業を活用して計画を実施し、その取組みの進捗及び効果を継続的に評価・検証する。PDCAサイクルによる適切な進行管理により、本計画による効果的な街づくりを目指す。

また社会情勢の変化や関連する計画の見直し等により必要がある場合は、立地適正化計画およびこれを実現するために必要な都市計画の変更を検討する。

■ PDCAサイクルのイメージ

