

3. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

3.1 まちづくりの方向性

本市における都市の課題等を踏まえ、まちづくりの方向性を以下のように定めます。

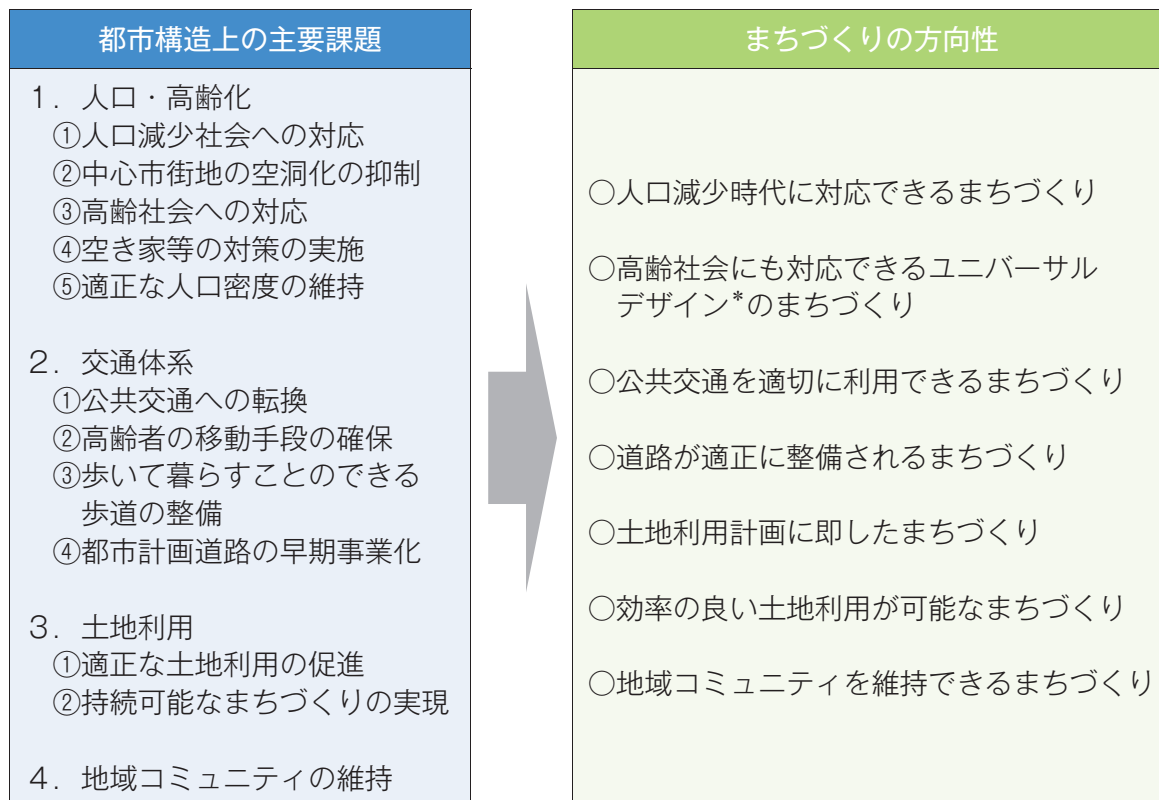


図 都市構造上の主要課題とまちづくりの方向性



地域のつながりを活かしたセントラルパークについて考えるワークショップ

3.2 まちづくりの方針・基本理念・課題解決のための誘導方針

1) まちづくりの方針

まちづくりの方向性を勘案し、立地適正化計画におけるまちづくりの方針を以下のように定めます。

まちづくりの方針
①伊那市駅、伊那北駅周辺等を主要拠点とした医療・福祉・産業・観光・商業の連携による魅力的な都市機能の集積と地域の伝統的な居住スタイルとの交流の実現
②高遠町中心部を拠点とし、観光・商業の連携と、地域住民の生活の利便性向上を目指した主要拠点との連携の充実
③居住・都市機能、生活サービス機能がバランスよく配置された子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい都市の形成
④旧町村部の地域コミュニティの維持と、主要拠点、拠点との連携による生活環境の維持

2) まちづくりの基本理念

まちづくりの方針を受け、基本理念を以下のように設定します。

立地適正化計画の基本理念
上伊那地域の主要都市として 多様な機能の集積と 快適な生活スタイルを実現する 集約型都市構造の形成

本市は、上伊那地域の主要都市として、様々な行政機能や商業施設等が集積している一方、豊かな自然と多くの文化にも恵まれています。

今後さらに多様な機能の集積を図りつつ、豊かな自然や多くの文化を守り、活用し、コンパクトなまちづくりと公共交通を基本とした円滑な移動により、誰もが快適で多様な生活スタイルを実現するため、集約型都市構造を形成することを基本理念とします。

3) 課題解決のための誘導方針

まちづくりの方針と基本理念を実現するために必要な、課題解決のための誘導方針を以下のように定めます。

課題解決のための誘導方針
①伊那市駅や伊那北駅周辺、高遠町中心部等の主要拠点への都市機能の集約と魅力の向上
②住み替え・移住希望者の適正な誘導と居住地として選ばれる環境づくり
③誰もが安心して暮らし続けるために必要な機能の適正配置
④公共交通の利便性の向上

3.3 目指すべき都市の骨格構造

1) 伊那市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

将来都市構造は、都市を構成する骨格的要素である「ゾーン」、「拠点」、「軸」を基本に構成されます。伊那市都市計画マスタープランでは、各ゾーン・拠点・軸を次のとおり定めています。

表 ゾーンの定義及び配置・整備方針

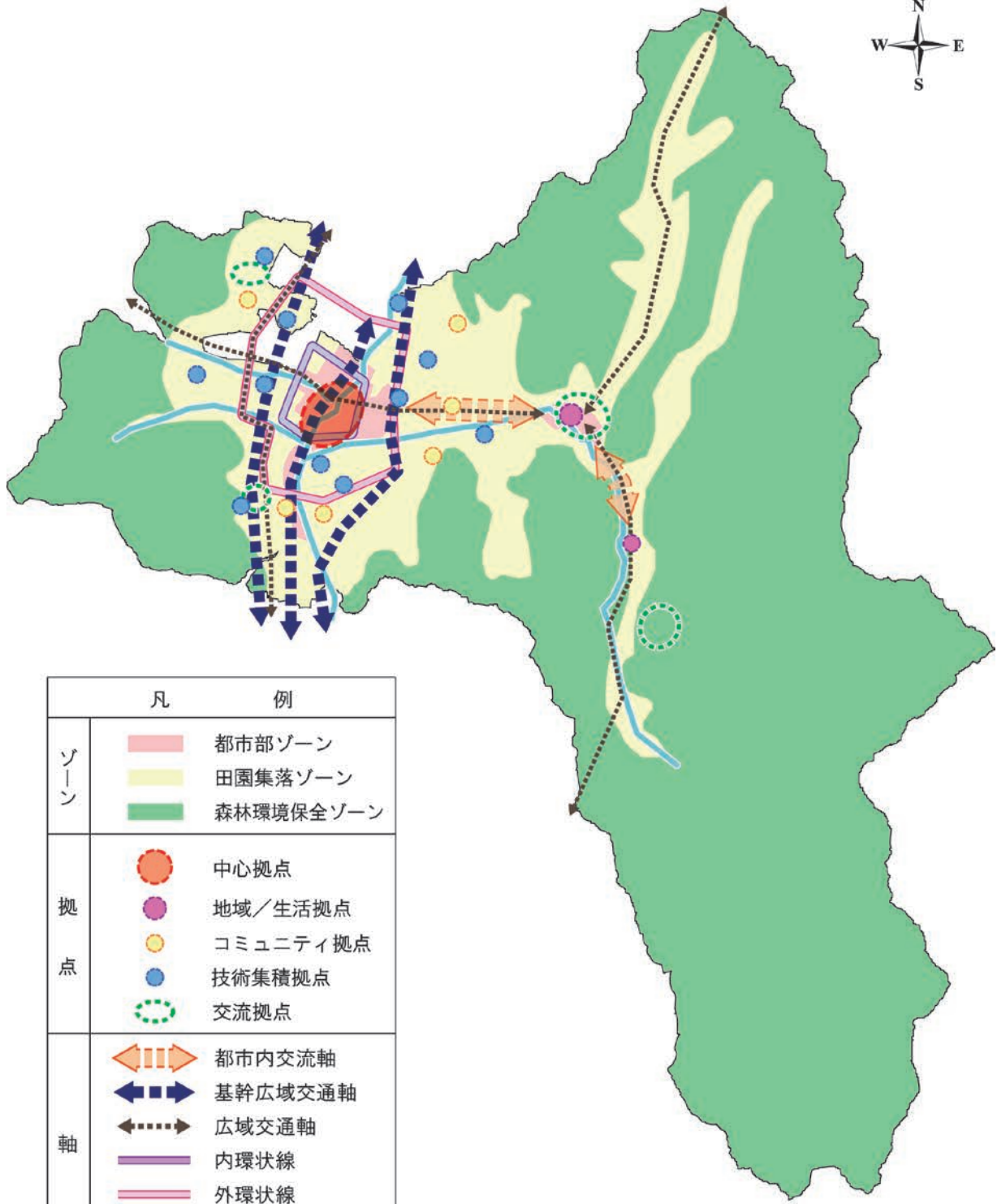
ゾーン	定義及び配置・整備方針
都市部ゾーン (市街地として維持・整備していく地域)	◎用途地域指定区域及び小黒川～藤沢川までの天竜川右岸 用途地域指定区域については人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、市街地の活性化を図りつつ、地域の実情を踏まえながら、都市のコンパクト化を考慮し、集約型のまちづくりを進めます。 小黒川～藤沢川までの天竜川右岸については、産業の動向、周辺の土地利用状況を勘案し、適正な都市的土地利用を図ります。
田園集落ゾーン	◎都市部と森林地域間の田園地帯及び中山間地 自然環境と調和した持続可能で豊かな暮らしを実現するため、良好な営農環境、田園風景や生活環境の保全と向上を図ります。 土地利用の転換については、人口や産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本*の整備状況、その他自然的社会的条件を勘案して、適正に行います。
森林環境保全ゾーン	◎田園集落ゾーンと隣接する、市域を取り巻く森林地域 災害防止等の公益的機能や、市の魅力につながる機能など、森林環境・自然環境の恩恵を享受するとともに、次世代へ継承することができるよう積極的に保全を図ります。

表 拠点の定義及び配置・整備方針

拠点	定義及び配置・整備方針
中心拠点	◎伊那市駅～伊那北駅周辺、天竜川左岸の国道361号沿線、市役所周辺 本市の中心的役割を担う拠点とし、商業・業務機能の活性化や、本市及び上伊那圏域の中心地にふさわしい都市基盤の整備と都市機能の充実を図ります。
地域／生活拠点	◎高遠町総合支所及び長谷総合支所周辺 中心拠点と連携し、一部の機能を分担する拠点として、都市基盤の整備と都市機能の充実を図ります。
コミュニティ拠点	◎各支所周辺 各地域コミュニティの中心地として、日常生活に必要なサービス機能や都市基盤の維持を図ります。
技術集積拠点	◎既存の工業団地、産業団地及び今後工業団地化が見込まれる箇所 工場・流通業務機能等を適切に誘導し、景観や環境に配慮しながら集積・集団化を図ります。
交流拠点	◎観光資源がある程度集積しており、市内外の人々の交流の場となる箇所 高遠城跡を中心とした歴史的資源、南アルプス観光の拠点となる施設などの観光資源を保全・活用するための基盤整備を行います。

表 軸の定義及び配置・整備方針

軸		定義及び配置・整備方針
交流軸	都市内交流軸	◎中心拠点から長谷総合支所周辺にかけての地域 中心拠点と高遠町地域・長谷地域の地域 / 生活拠点を結び、市内の地域間連携を強化する軸とします。
	基幹広域交通軸	◎中央自動車道、鉄道（JR飯田線）及び国道のうち広域圏・上伊那圏域の連携に重要な路線（国道153号、国道153号伊那バイパス、国道153号伊駒アルプスロード） 市の中心部やその周辺を南北方向に走る中央自動車道・鉄道・主要道路を、天竜川右岸・天竜川沿い・天竜川左岸の3本の基幹広域交流軸と位置づけ、主として広域的な連携や上伊那圏域内の連携を強化する軸とします。
交通軸	広域交通軸	◎主要道路のうち伊那地域—高遠町地域—長谷地域間及び本市と他圏域の市町村を連絡する道路（国道152号、国道361号、広域農道） 市の中心部と高遠町地域、長谷地域及び木曾・諏訪・下伊那圏域を連絡する国道を広域交流軸とし、伊那地域—高遠町地域—長谷地域及び本市と他圏域との連携のための軸とします。
	内・外環状線	◎都市内の円滑な交通実現のための内・外環状線 市内に点在する技術集積拠点・商業集積地や、市街地の周辺部に位置しているコミュニティ拠点や公共施設をつなぎ、中心拠点の都市機能への円滑なアクセスの確保にも資する環状の道路軸として、早期実現を目指します。
	主要道路	◎本市と周辺市町村及び市内の各「拠点」間を結ぶ、広域圏または市内の骨格をなす道路（主要地方道、一般県道、都市計画道路） 基幹広域交流軸・広域交流軸を構成あるいは補完し、周辺都市との連携の強化や交流の拡大及び市民の都市活動の円滑化などの役割を担う路線と位置づけ、既存路線の維持・改良を図るとともに、計画路線については早期実現を目指します。
環境軸	水と緑の環境軸	◎河川とそれに隣接する緑地等（図には示さないが中小河川も含む） 自然環境の主軸とし、河川及び段丘緑地など周辺緑地の景観と環境の保全を図り、自然との触れ合いの場とします。



凡 例	
ゾ ン	 都市部ゾーン
	 田園集落ゾーン
	 森林環境保全ゾーン
拠 点	 中心拠点
	 地域／生活拠点
	 コミュニティ拠点
	 技術集積拠点
	 交流拠点
軸	 都市内交流軸
	 基幹広域交通軸
	 広域交通軸
	 内環状線
	 外環状線
 水と緑の環境軸	

※交通軸については、主要なものを記載

図 伊那市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

2) 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

本計画は、伊那市都市計画マスタープランの高度化版であり、同計画を補完する計画と位置づけられていることから、本計画における目指すべき将来の都市構造は、伊那市都市計画マスタープランの将来都市構造を踏襲しつつ、以下の方針に従って定めます。

都市機能等の生活利便の現状と適切な配置の誘導、災害の恐れのある区域の状況、農業関連施策との調整、公共交通網の現状等を考慮し、また、現況の居住の集積状況等にも配慮し、用途地域指定区域に都市機能誘導区域および居住誘導区域を定めます。また、用途地域の指定のない区域及び都市計画区域外についても、既存の生活拠点の現状に配慮しつつ、地域コミュニティの維持等、当該エリアのあり方について検討します。

また、これらの拠点について公共交通による連携を図り、コンパクトで誰もが歩いて暮らすことのできる、住みやすい環境を創出します。

また、下表に示した「立地適正化計画策定の手引き（国土交通省都市局、令和3年10月改訂）」による拠点地区のイメージから、本計画における拠点は伊那市都市計画マスタープランの「中心拠点」及び「地域／生活拠点」とします。ただし、上記の方針により、長谷総合支所周辺への誘導区域の設定は行わないこととします。

基幹的な公共交通軸については、中心拠点である伊那市街地を循環する路線バス及び、中心拠点と高遠町総合支所周辺とを結ぶ路線バスを「主要公共交通軸」と位置付けます。

また、伊那市都市計画マスタープランにおける「コミュニティ拠点」については、日常生活に必要な機能の維持を図る地域とし、公共交通等の「地域連携軸」により中心拠点や地域／生活拠点と連携します。

表 拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ

各拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特徴	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中核機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する	<ul style="list-style-type: none"> ▶特に人口が集積する地区 ▶各種の都市機能が集積する地区 ▶サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ▶各種の都市基盤が整備された地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区 等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ▶周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ▶日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ▶徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ▶周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区 等

基幹的な公共交通軸のイメージ

	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
基幹的な公共交通	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	<ul style="list-style-type: none"> ▶一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ▶中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

出典：立地適正化計画策定の手続き（国土交通省都市局、令和3年10月改訂）

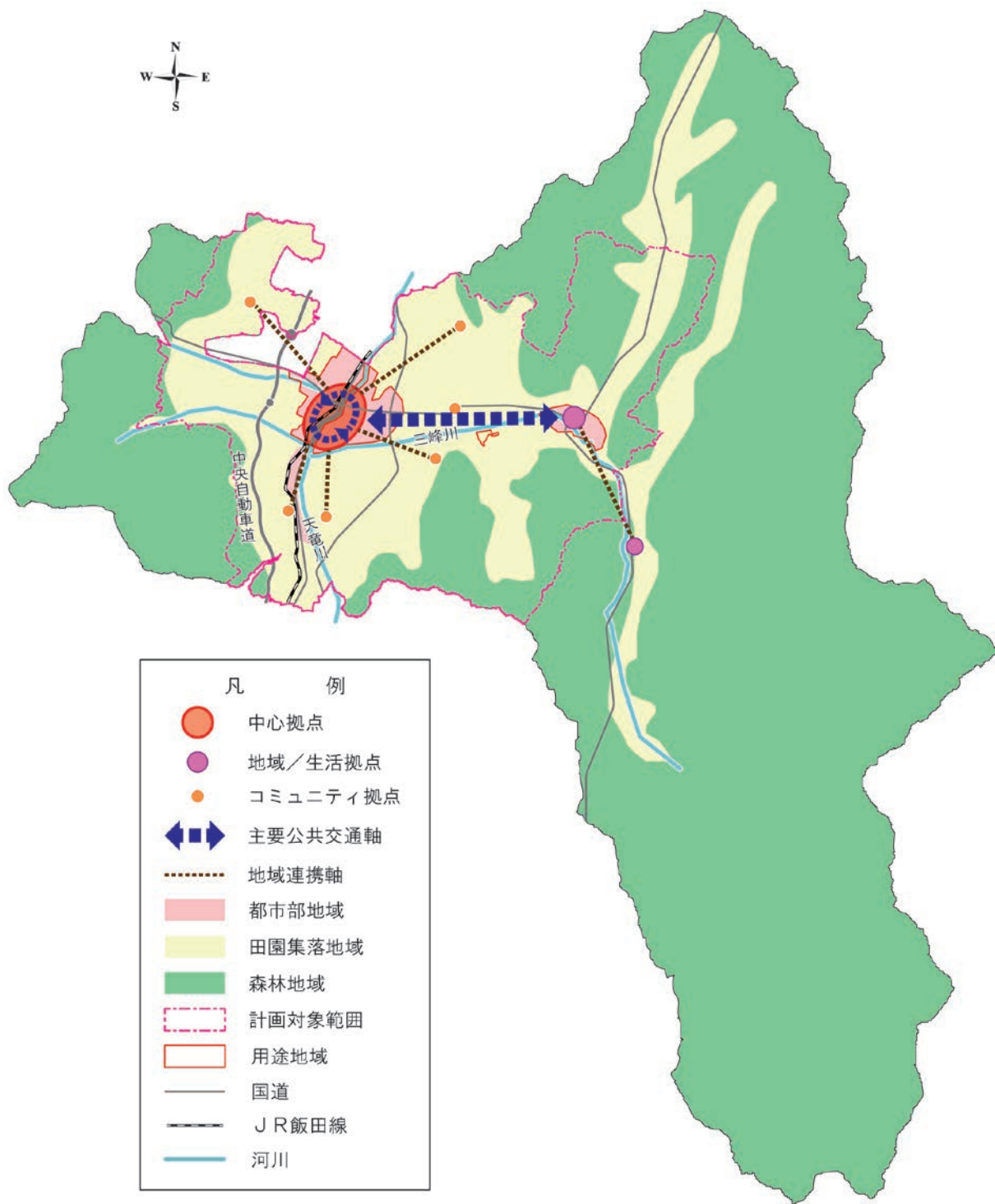


図 目指すべき都市の骨格構造

3.4 誘導区域及び誘導施設の設定方針

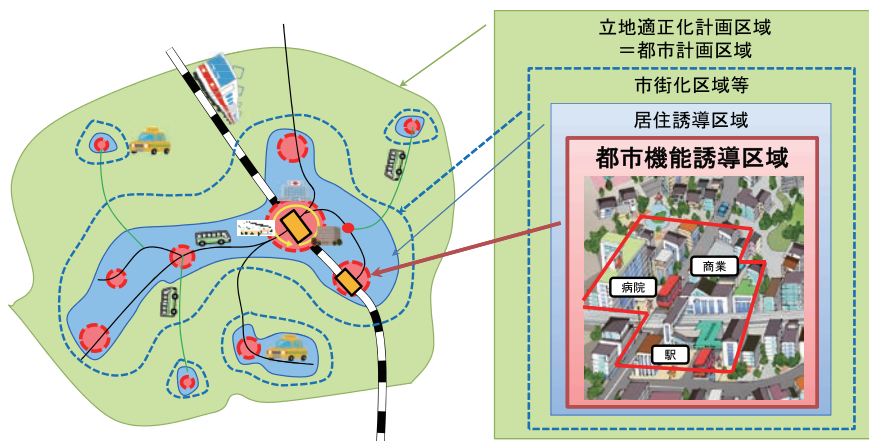
本計画では、まとまりがあり、コンパクトな都市を実現するために、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域内には、「誘導施設」を設定します。さらに、居住機能や生活利便機能の適切な配置を誘導するために、用途地域指定区域内に都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めます。

1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、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を図る区域です。

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ・ 鉄道駅に近い商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ・ 都市の拠点となるべき区域



出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省都市局都市計画課）

図 都市機能誘導区域の配置イメージ

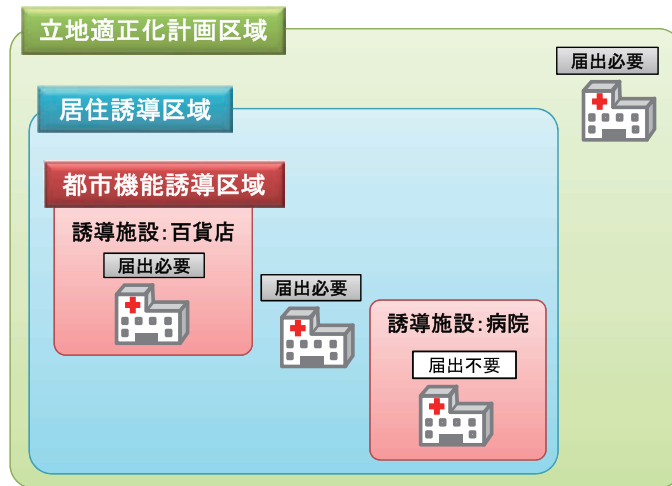
2) 誘導施設とは

誘導施設とは、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す。

都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来人口の人口推計、施設の充足状況や配置を勧告し、必要な施設を定めることが望ましいとされます。

【誘導施設として定めることが想定される施設】

- ・ 高齢化の中で需要が高まる
…病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター等
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる
…幼稚園や保育所、小学校等
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す…図書館、博物館等、スーパーマーケット等
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設



出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省都市局都市計画課）

図 誘導施設のイメージ

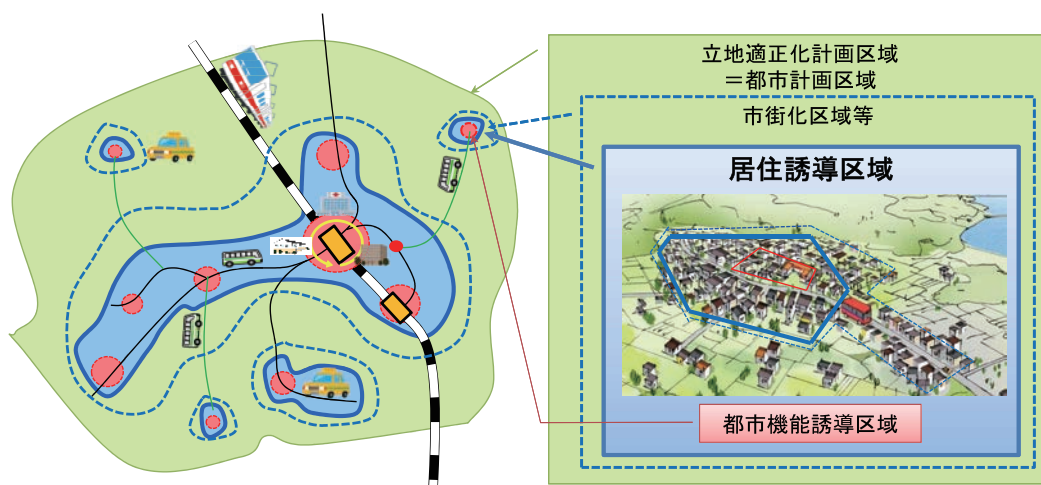
3) 居住誘導区域とは

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、居住を誘導すべき区域です。

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べきものです。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- ・ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、それぞれの拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省都市局都市計画課）

図 居住誘導区域のイメージ

4) 誘導区域から除外すべき区域についての方針

都市機能誘導区域及び居住誘導区域について、都市再生特別措置法第 81 条第 11 項及び同法施行令、都市計画運用指針等において、それぞれの区域に含まない区域として都市計画法*における市街化調整区域、建築基準法*における災害危険区域等が示されています。

本市におけるこれらの区域の有無を下表に整理しました。

表 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域の検討対象

	区 域 名 等	伊那市における該当の有無 (○：該当あり ×：該当なし)
①含まない*1	ア 市街化調整区域	×
	イ 建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	×
	ウ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域	○農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域又は農地法の農地若しくは採草放牧地の区域
	エ 自然公園法の特別地域 森林法の保安林の区域 自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区 森林法の保安林予定森林の区域 森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	○自然公園法の特別地域 ○森林法の保安林の区域 ×自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区 ×森林法の保安林予定森林の区域 ×森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区
	オ 土砂災害特別警戒区域	○土砂災害特別警戒区域
②原則含まない*2	イ 津波災害特別警戒区域	×
	ウ 災害危険区域【①イ除く】	×
	エ 地すべり防止区域	○地すべり防止区域（農政、林務、土木）
	オ 急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域
	ア 土砂災害警戒区域	○土砂災害警戒区域
③適当でないと判断される場合は含まない*3	イ 津波災害警戒区域	×
	ウ 浸水想定区域	○浸水想定区域
	エ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	×
	オ ③ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	○地すべり危険箇所（農政部） ○地すべり危険箇所（建設部） ○地すべり危険地区（林務部） ○山腹崩壊危険地区 ○崩壊土砂流出危険地区 ○民有林林道における災害発生危険箇所 ×なだれ危険箇所（林務部） ×雪崩危険箇所（建設部） ○土砂崩壊危険箇所（農政部） ○急傾斜地崩壊危険箇所 ○土石流危険渓流 (上記は「長野県地域防災計画（H31.1）」より） ○液状化の可能性がある地域
	ア 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	○工業専用地域
④慎重に判断を行うことが望ましい*4	イ 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	×
	ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	×
	エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	×
⑤その他慎重に判断を行うことが望ましい		○工業地域、準工業地域のうち、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域

*1 居住誘導区域に含まない（都市再生特別措置法及び同法施行令による）

*2 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針による）

*3 それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針による）

*4 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい（都市計画運用指針による）

このうち本市の用途地域指定区域に存在するものについて、都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針を以下のとおりとします。これにより、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「浸水想定区域の一部（表の方針参照）」、「工業専用地域」を都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域とします。

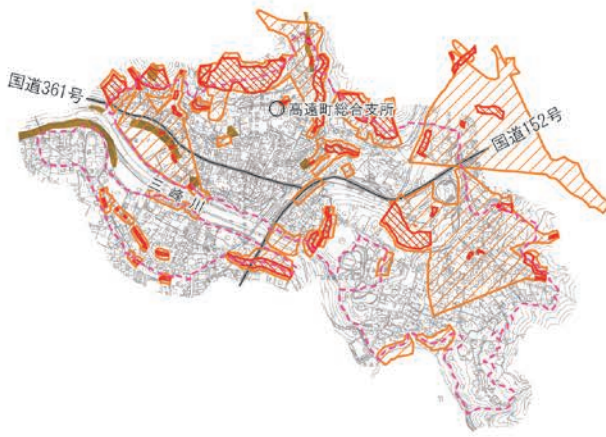
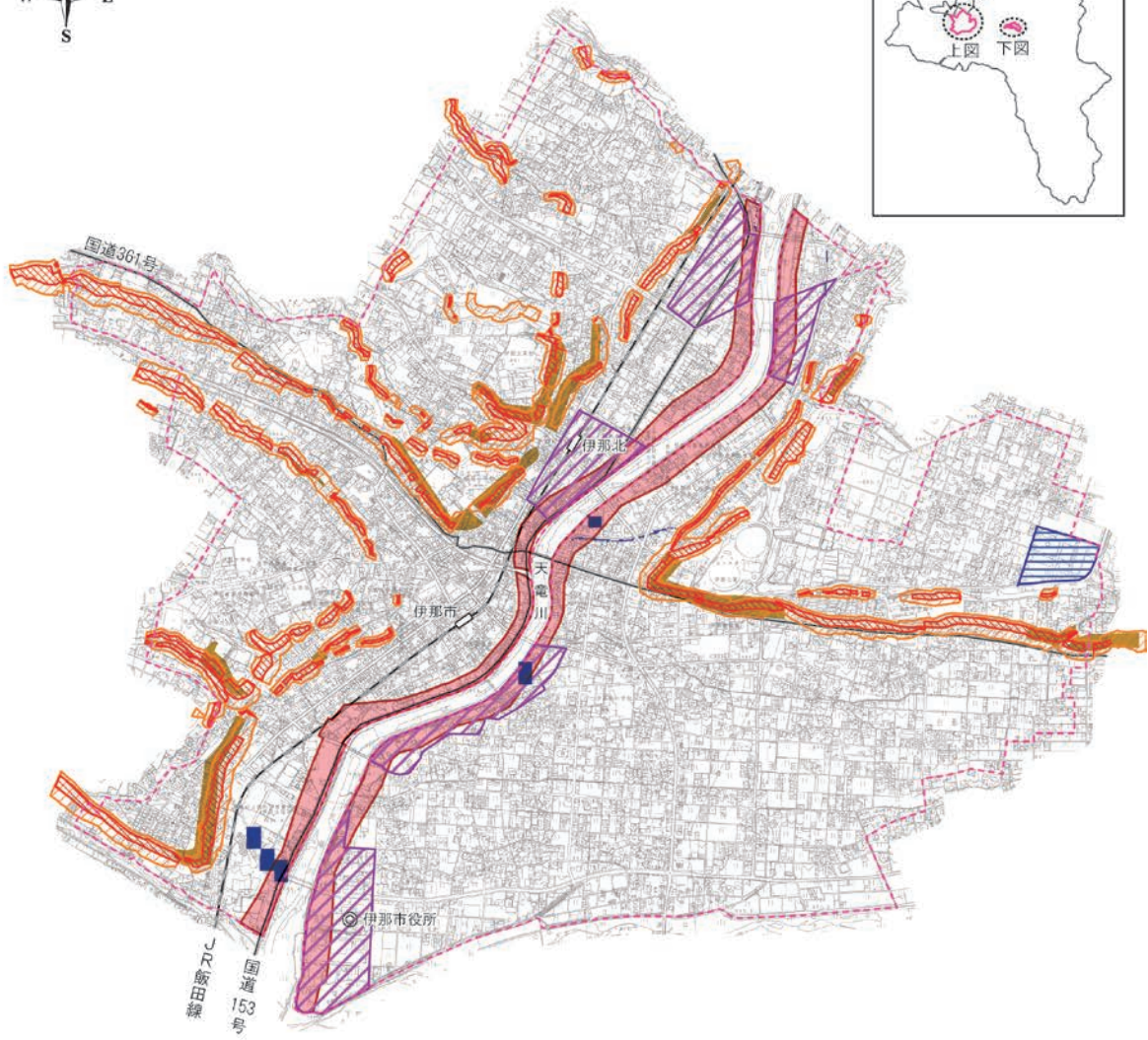
表 都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針

	区域名等	都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外についての方針
②原則含まない ※1	ア ○土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生したときに、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれの特に高い地域であるため、 除外する
	オ ○急傾斜地崩壊危険区域	
③適当でないと判断される場合は含まない ※2	ア ○土砂災害警戒区域	土砂災害が発生したときに、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれのある地域であるため、 原則除外する
	ウ ○浸水想定区域	国管理河川…計画規模（L1） 県管理河川…100年確率の1時間雨量の降水を想定した上で、垂直避難の可能性を考慮し 想定浸水深3m以上の箇所を除外する 想定浸水深3m未満の箇所は除外しない また、想定最大規模（L2）の降水で 天竜川の家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる箇所は原則除外する
	オ ③ア・イほか調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	開発・建築行為等の制限がないことから、地域バランスを考慮し、除外しない防災体制の整備により対応する
④慎重に判断を行うことが望ましい ※3	ア ○法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域）	法令により住宅の建築が制限されているため、 除外する
⑤その他慎重に判断を行うことが望ましい	○工業地域、準工業地域のうち、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	2ヶ所指定されている工業地域及び6ヶ所指定されている準工業地域について個別に判断し、誘導施設や居住の誘導を図ることが適切でない、まとまった工業用地については 除外する

※1 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針による）

※2 それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針による）

※3 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい（都市計画運用指針による）



凡 例	
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	L1・想定浸水深3m以上の浸水想定区域
	L2・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
	L2・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
	工業専用地域
	用途地域

図 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域