

諏訪市立地適正化計画



コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる
快適生活都市 諏訪



2019年3月
諏 訪 市

諏訪市立地適正化計画の策定にあたって

本市は、明治 38 (1905) 年の J R 中央東線の開通による上諏訪駅の開業、昭和 56 (1981) 年の中央自動車道西宮線の開通など、都市基盤整備が進み発展を遂げてまいりました。それに伴い、土地改良や農地の宅地化、工業団地の立地に伴う土地開発、土地区画整理事業による宅地化などが進み、現在の市街地が形成されました。

しかしながら、本市の人口は、平成 12 (2000) 年の約 5.4 万人をピークに減少に転じ、2045 年には 3.8 万人余、高齢化率については 39.8% と推計されています。

人口減少や高齢化率の上昇は、社会の活力低下を招くばかりではなく、生活サービスの質の低下や、行政においては、社会保障費や拡散したインフラの維持・管理、更新に係るコストが増大し、後世への過重な負担が懸念されています。この問題は、長い目で見ると都市の持続可能性を揺るがすことに繋がりがかねません。そこで、様々な問題が顕在化しないうちから長期的なビジョンを描き、将来の人口規模に見合った効率的な都市基盤整備や機能集約など、持続可能な集約型の都市構造へ転換していくことが求められています。

こうしたことから、本市では、市民・関係各位の意見交換等を経て、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方に基づき、「諏訪市立地適正化計画」を策定いたしました。

本計画では、「上諏訪駅周辺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都市内交流の実現」「居住・都市機能、生活サービス機能がバランス良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」「公共交通ネットワークによる利便性の確保」の 3 つを基本方針と定めています。

本計画をコンパクトシティ実現のための指針とし、持続可能で快適な都市づくりに向け、各種事業に取り組んでまいります。

この度の、本計画策定にあたり「諏訪市都市計画マスタープラン改定委員会」や「諏訪市都市計画審議会」の委員の皆さまをはじめ、住民アンケートやワークショップ等を通して、貴重なご意見・ご提言をいただきました全ての皆さまに心から感謝を申し上げます。今後も本市の都市づくりは、市民の皆さまとの相互理解、相互協力により進めて参りたいと思いますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

2019 年 3 月

諏訪市長
金子ゆかり



目 次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1 立地適正化計画とは	1
2 計画策定の目的	2
3 目標年度	2
4 計画の対象範囲	2
5 計画の位置づけ	2
第2章 諏訪市の現況と課題	4
1 諏訪市の概要	4
2 諏訪市の現況	6
3 住民意向の把握	15
4 課題の整理	17
第3章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針	18
1 立地適正化計画におけるまちづくりの方向性	18
2 立地適正化計画におけるまちづくりの方針と課題解決のための誘導方針	19
3 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造	21
第4章 居住誘導区域	25
1 居住誘導区域とは	25
2 居住誘導区域設定の基本的な考え方	26
3 居住誘導区域の設定	28
4 居住誘導区域外における届出制度	42
第5章 都市機能誘導区域と誘導施設	43
1 都市機能誘導区域及び誘導施設とは	43
2 都市機能誘導区域及び誘導施設設定の基本的な考え方	45
3 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	46
4 誘導施設の届出制度	61
第6章 誘導施策	62
1 居住を誘導するための施策	62
2 都市機能を誘導するための施策	64
3 公共交通に関する施策	65
第7章 数値目標と評価方法	66
1 数値目標	66
2 評価方法	69

附 属 資 料	70
1 諏訪市都市計画マスタープラン・諏訪市立地適正化計画の検討過程	70
2 諏訪市都市計画マスタープラン改定委員会委員名簿	75
3 諏訪市都市計画マスタープラン・諏訪市立地適正化計画の検討体制	76
4 用語集	77

本文中、*マークの付いた用語の解説は、巻末「附属資料」の「4 用語集」に掲載しています。

第1章 立地適正化計画の概要

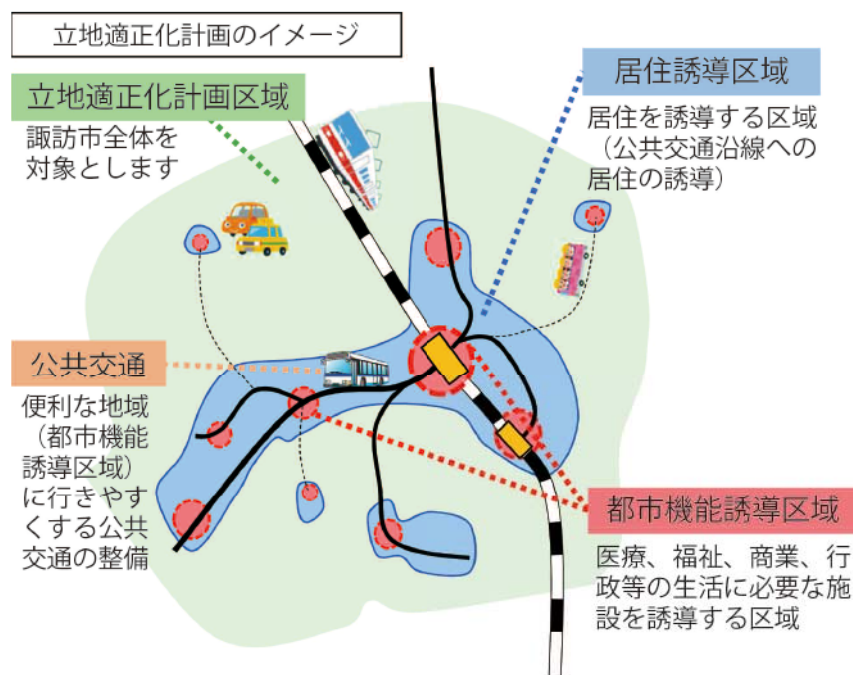
1 立地適正化計画とは

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、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ます。

一方、立地適正化計画とは、市町村が策定する都市計画分野の計画のひとつで、居住・医療・福祉・商業・公共施設など、都市の生活に必要な施設の基本的な配置等を定めるものです。

近年、本市でも人口減少や少子高齢社会の到来、公共施設・都市施設等の老朽化や大規模災害への備えなど、まちづくりに求められる課題は多様化しています。また、人口減少はまちの活力の低下を招き、結果として本市の財政を圧迫することになります。こうした多様かつ、複合的な課題に対応するために、本市では、諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略*や諏訪市公共施設等総合管理計画*を策定し、これらの課題解決に積極的に取り組んでいます。さらに、これらに示された施策に加え、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通*の充実に関する包括的なマスタープランを作成するとともに、民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）が求められています。

諏訪市立地適正化計画は、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方を推進するとともに、市民・民間事業者・行政が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組み、持続可能な地域社会を形成していくための土台となる計画として位置づけられます。



参考：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）

図 立地適正化計画のイメージ

2 計画策定の目的

日本の人口は、国勢調査開始以来、平成 27（2015）年に初めて減少に転じ、今後もこの減少傾向が続くものと想定されます。国は、今後のまちづくり施策の根幹に「集約型都市構造*」、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク*」を位置づけています。

平成 26（2014）年 8 月に施行された都市再生特別措置法等の一部を改定する法律では、市町村が住宅及び医療、福祉、商業、その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための「立地適正化計画」を定めることができるとしています。

本市では本計画を策定することにより、将来の人口規模に見合った効率的な都市基盤*の整備や機能集積、まちなか居住の促進、公共交通網の再編等との連携による持続可能な集約型都市構造の実現を目指すこととします。

3 目標年度

本計画は、居住の誘導や都市機能の誘導といった施策の展開を計画的に行うものです。

一方、居住を誘導する際に必要となる住宅の建設を含む市民の居住場所の移動、公共施設や医療機関等の都市機能の誘導については、短期間でなし得るものではなく、長期的視野に基づいて行うことが必要です。

諏訪都市計画基礎調査によると、平成 23（2011）年度から平成 27（2015）年度の 5 ヶ年度で新築された住宅の件数は約 1,100 件であることから、コンパクトなまちづくりを目指すために人口が移動するには一定の時間が必要なことがうかがえます。

そこで、本計画では、長期的なまちづくりの視点から、概ね 20 年程度を計画期間と定め、諏訪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針*（以下、「諏訪都市計画区域マスタープラン」という。）の目標年次を勘案し、2033 年度を目標年度とします。

4 計画の対象範囲

本計画は、諏訪都市計画区域（諏訪湖を除く本市全域）を対象とします。

5 計画の位置づけ

本計画は、第五次諏訪市総合計画*後期基本計画（以下、「諏訪市総合計画」という。）や国土利用計画第二次諏訪市計画*、諏訪都市計画区域マスタープランに基づき、諏訪市都市計画マスタープランを補完する計画です。

また、諏訪市まち・ひと・しごと創生総合戦略等との整合と連携・調整を図ります。

本計画により、無秩序な都市の拡大を抑制するとともに、コンパクトシティ・プラス・ネットワークを実現するための指針を示す計画として位置づけます。

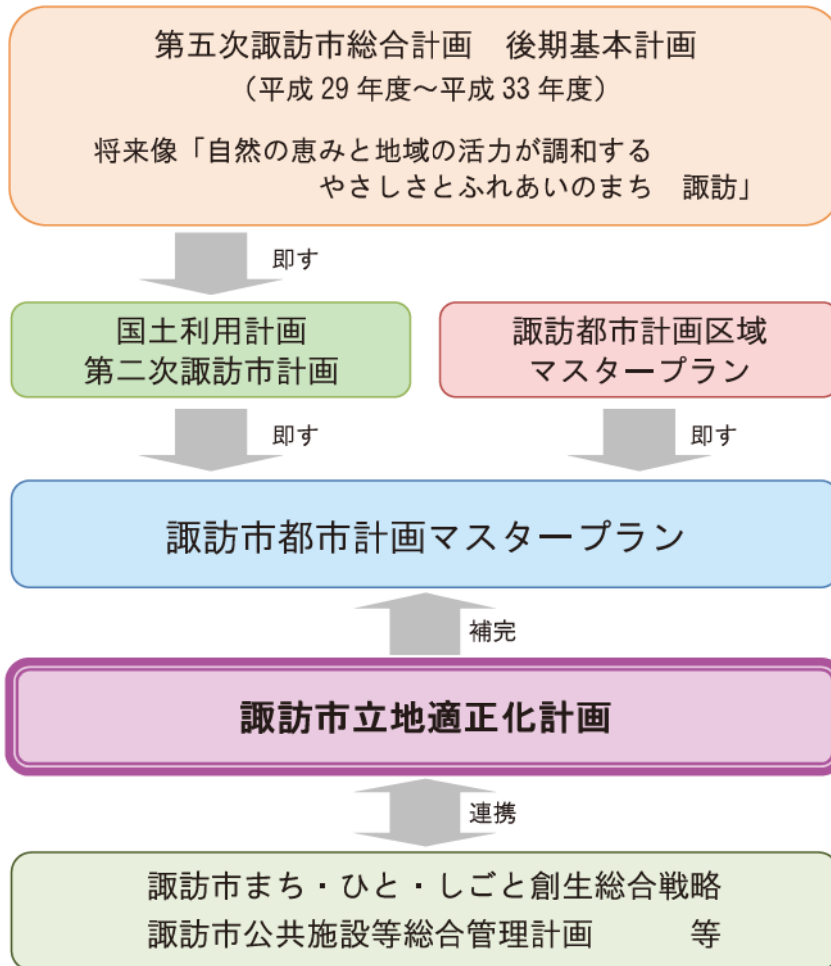


図 諏訪市立地適正化計画の位置づけ

第2章 諏訪市の現況と課題

1 諏訪市の概要

1) 位置・地勢

本市は、本州及び長野県のほぼ中央、諏訪湖の東南側に位置し、岡谷市、下諏訪町、茅野市、上伊那郡などと接する、標高 761.45m（諏訪市役所）、面積 109.91km²、人口約 5 万人の内陸都市です。本市は平坦地とそれを囲む山地・丘陵地からなる盆地の地形を基盤としており、西の一部で諏訪湖に接し、北東には霧ヶ峰高原、南東に八ヶ岳連峰を望み、豊富に湧き出る温泉に恵まれた観光都市として発展しています。



図 諏訪市の位置

2) 沿革

本市は、昭和 16（1941）年に旧上諏訪町、旧四賀村及び旧豊田村の 1 町 2 村が合併し、誕生しました。その後、昭和 30（1955）年に旧中洲村及び旧湖南村が合併し現在に至っています。

表 諏訪市の沿革

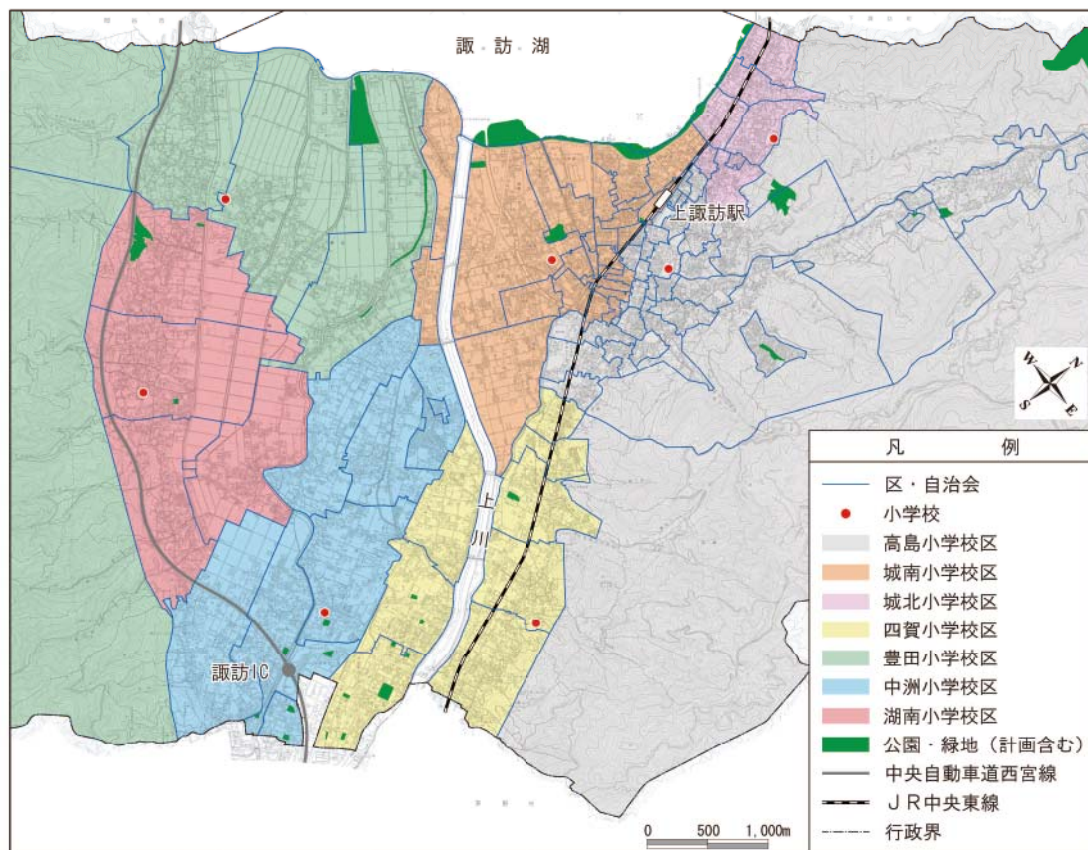
昭和 16（1941）年 8 月 10 日	諏訪郡上諏訪町・四賀村・豊田村が合併し、市制施行
昭和 30（1955）年 4 月 1 日	諏訪郡中洲村・湖南村を合併

3) 市街地の成り立ちと地域コミュニティ

本市の集落は、鎌倉から戦国時代に東側、西側の山裾を通る鎌倉街道沿いに多く発達しました。江戸時代になると旧甲州街道に上諏訪宿が設けられ、また、高島城下町の整備も進みました。明治初期には、宿場町・城下町を基盤に発達した市街地以外は、ほとんどが農村地帯で、旧街道沿いや水田地帯に集落が点在する以外は、田園風景が広がっていました。その後、近代から現代になると、JR中央東線の開通や国道20号をはじめとする道路網の整備、中央自動車道西宮線の開通などの基盤整備*が次々と進み、都市化が進展しました。それに伴い土地改良と農地の宅地化が急速に進められ、また、工業団地の立地に伴う平坦地の住宅団地の整備や眺望を売りにした斜面地の住宅開発などが進み、現在の市街地が形成されました。

このような市街地の成り立ちのなかで地域コミュニティ*が形成され、現在は90の区・自治会を基本に7つの小学校区があり、これらは地域コミュニティの基本単位となっています。

また、公園は地域コミュニティにおいて人々が交流するオープンスペースとして重視されており、地域コミュニティの基本となる場所です。加えて、東日本大震災以降、公園は地域コミュニティが活動する災害時の拠点としても重要視されています。



資料：平成28年度諏訪都市計画基礎調査、小中学校通学区域（諏訪市立小・中学校の通学区域に関する規則 別表）

図 区・自治会と小学校区

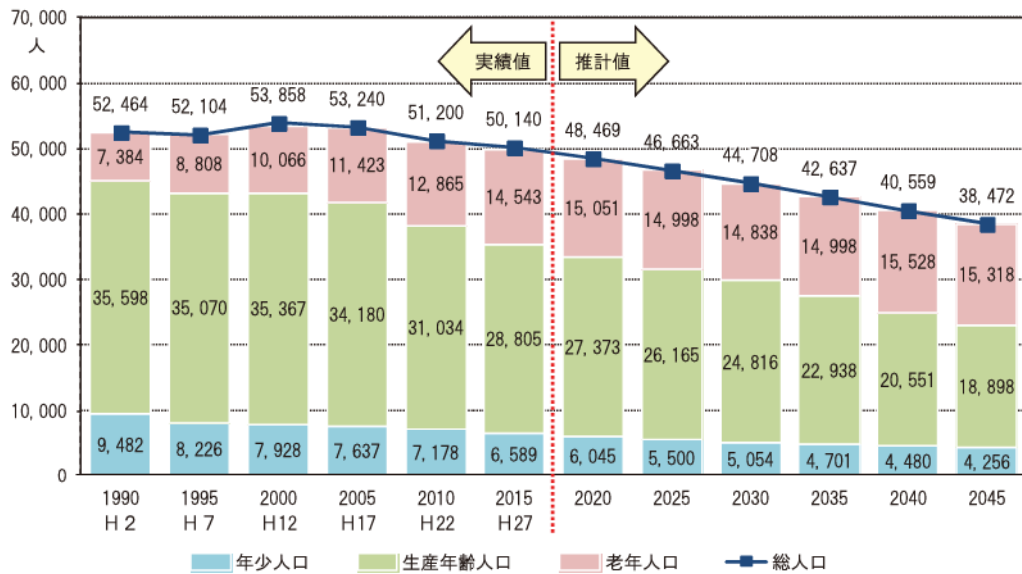
2 諏訪市の現況

1) 人口

① 諏訪市の人口

本市の人口は平成 12 (2000) 年以降減少しており、2045 年には 38,472 人と平成 27 (2015) 年の約 23%の減少になると予測されています。

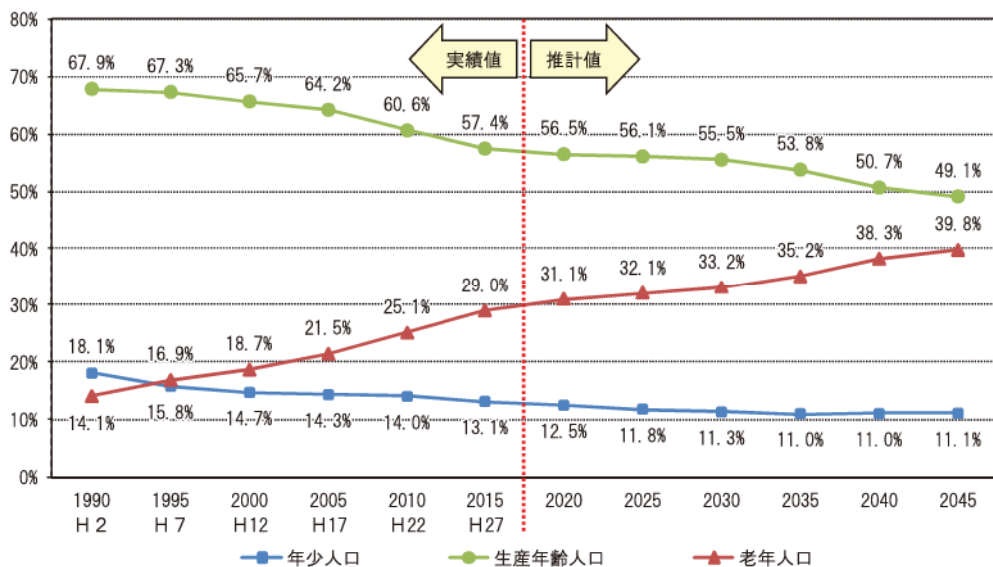
また、年齢 3 区分別の人口割合は、年少人口 (15 歳未満) 割合と生産年齢人口 (15 歳以上 65 歳未満) 割合は減少が予測される一方、老年人口 (65 歳以上) 割合は増加を続け、2045 年には 39.8%になると予測されています。



※総人口に不詳を含む。

資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口 (平成 30 (2018) 年推計) (国立社会保障・人口問題研究所)

図 年齢 3 区分別人口の推移と推計



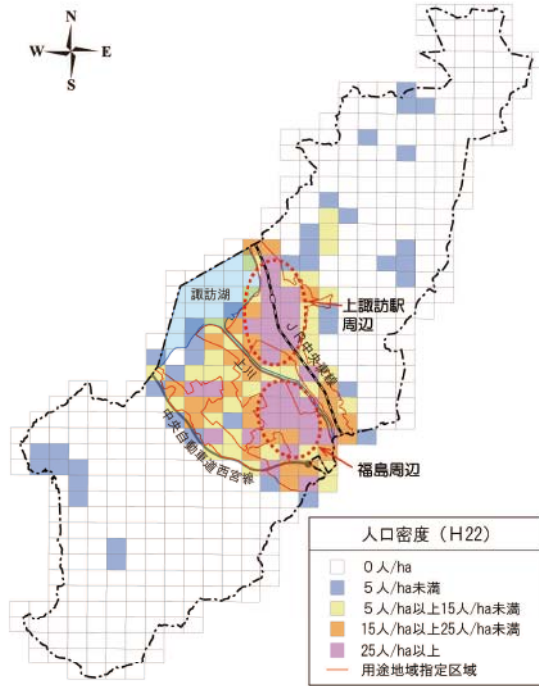
資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口 (平成 30 (2018) 年推計) (国立社会保障・人口問題研究所)

図 年齢 3 区分別人口割合の推移と推計

② 現在の人口分布

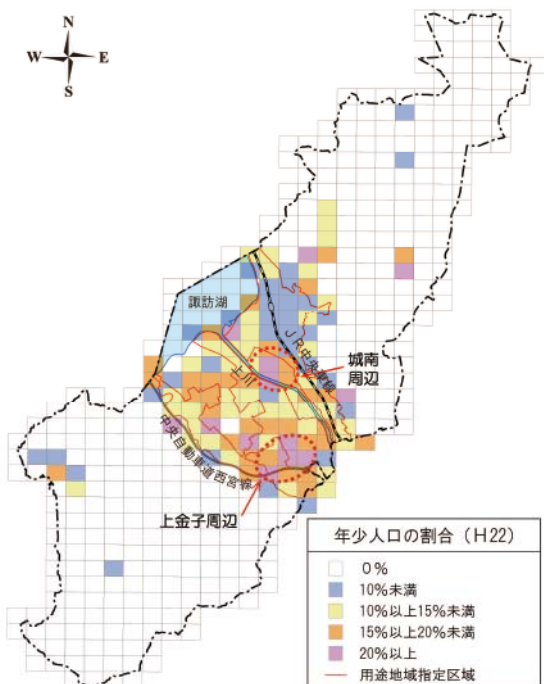
平成 22 (2010) 年の国勢調査による人口密度の分布をみると、上諏訪駅周辺や中洲福島周辺では人口密度が 25 人/ha 以上と高くなっています。

年齢構成は、中洲上金子周辺や城南周辺では年少人口(15 歳未満)の割合が高くなっていますが、上諏訪駅周辺や西山山麓では老年人口(65 歳以上)の割合が高くなっています。



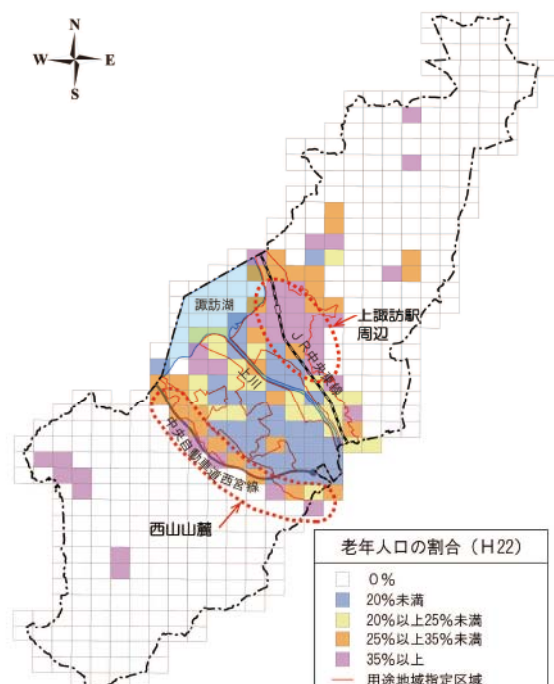
資料：平成 22 年国勢調査メッシュデータ

図 人口密度の分布 (500mメッシュ)



資料：平成 22 年国勢調査メッシュデータ

図 年少人口割合の分布 (500mメッシュ)



資料：平成 22 年国勢調査メッシュデータ

図 老年人口割合の分布 (500mメッシュ)

③将来の人口分布

国立社会保障・人口問題研究所が行う推計に準拠した仮定値を用いて行った将来推計の結果、2030年の人口密度の分布は上諏訪駅周辺や中洲福島・中金子周辺で高く、市街地の外縁部で低くなることが予測されます。

また、平成22(2010)年から2030年にかけての人口密度増減をみると、用途地域内での人口減少が顕著になると予測されます。

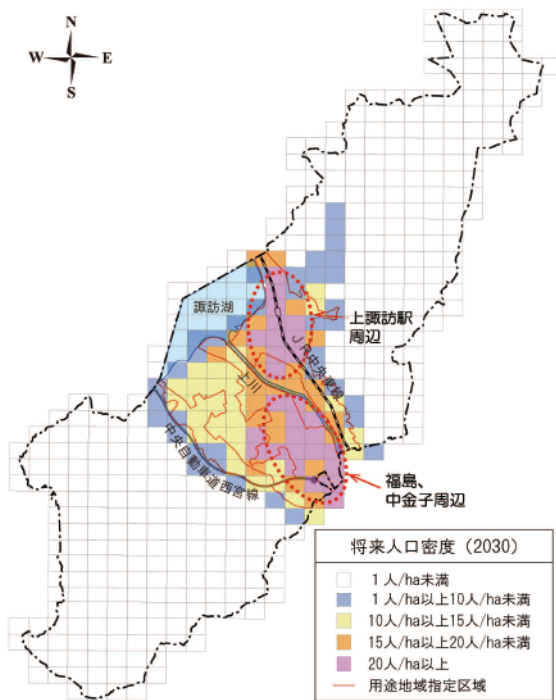


図 将来人口密度の分布 (500mメッシュ)

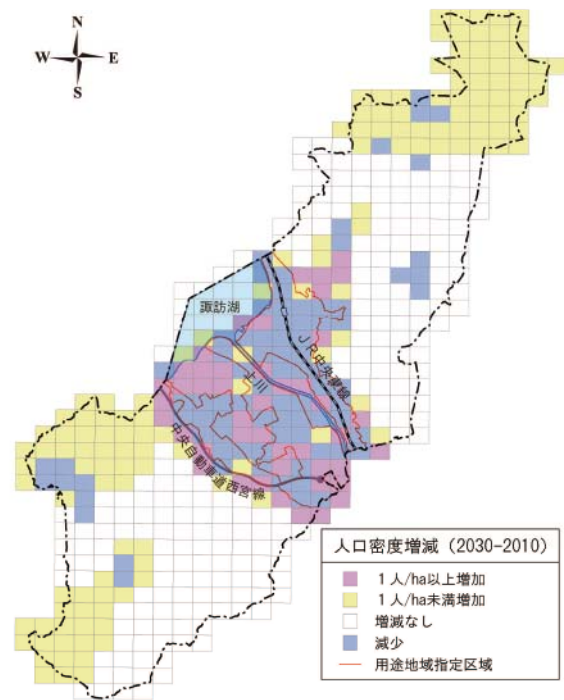


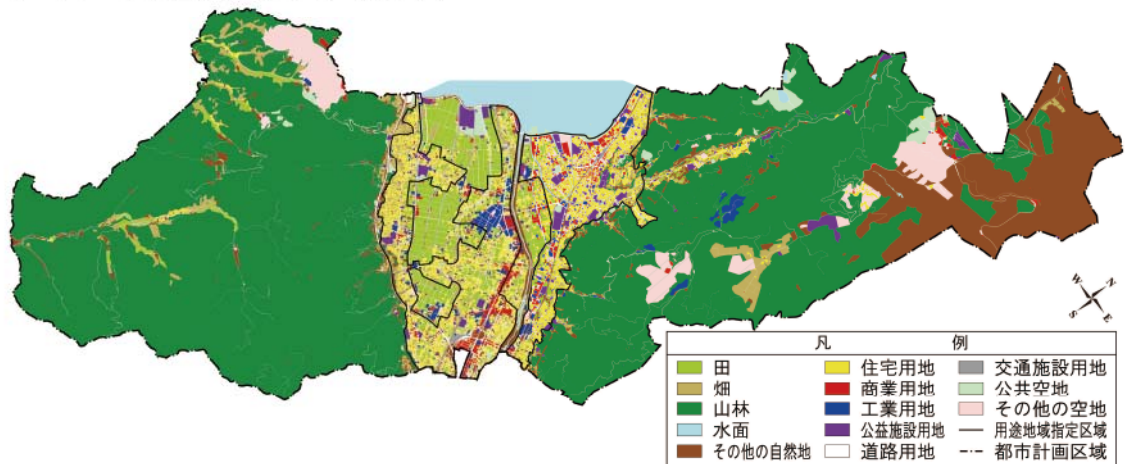
図 人口密度増減の分布 (500mメッシュ)

2) 土地利用

①土地利用現況

本市の土地利用は、中央の平坦地が市街地、市街地の東西が山林地域となっています。

市街地の土地利用をみると、用途地域内では住宅用地・商業用地・工業用地の宅地が大部分を占めています。豊田・湖南・中洲地域における用途地域の指定のない区域ではまとまった農地が広がっていますが、上川沿いの上諏訪・四賀地域における用途地域の指定のない区域では住宅用地や商業用地が染み出しています。

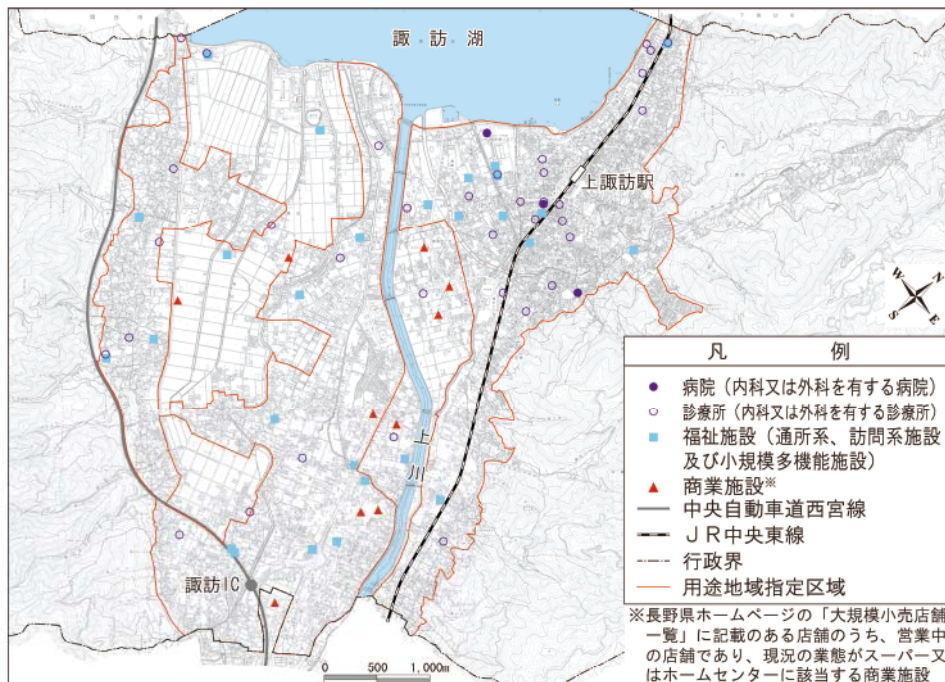


資料：平成 28 年度諏訪都市計画基礎調査

図 土地利用現況

②施設の分布状況

施設の分布状況は、医療施設及び福祉施設は上諏訪駅周辺に集中しているものの、市街地に満遍なく分布しています。一方、商業施設の多くは上川沿いに分布しています。



資料：国土数値情報 H26 医療施設、厚生労働省 介護サービス情報公開システム（H28.7 時点）、大規模小売店舗一覧（H29.3.31 現在）

図 施設の分布状況

3) 市街地

① 中心市街地

本市の中心市街地が位置する上諏訪地域は、上諏訪駅を中心に市街地を形成してきた地域で、市の4割近くの人口が集中しています。中心市街地には、市役所や文化センター等の公共施設、交通ターミナル、諏訪赤十字病院等の都市機能が集積しており、諏訪湖畔には上諏訪温泉旅館街や諏訪市湖畔公園等多くの観光・レクリエーション施設が位置しています。また、上諏訪駅周辺では商業機能が集積していますが、近年は百貨店の閉店や空き店舗の増加等により商業機能の低下がみられます。



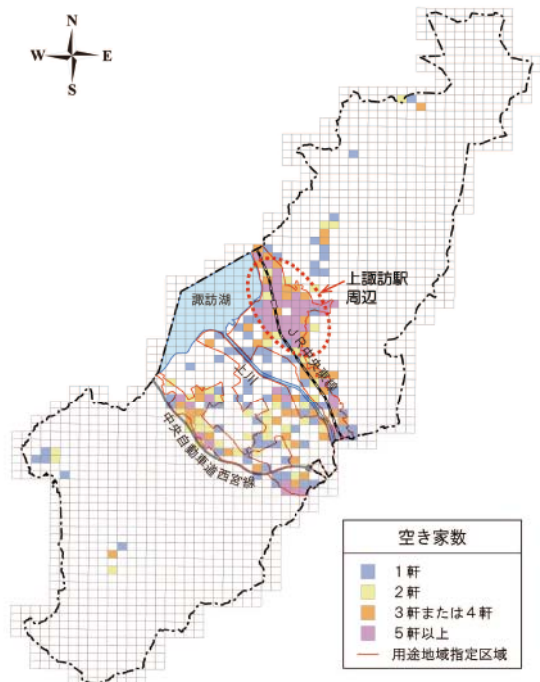
上諏訪駅東口周辺

現在、民間による上諏訪駅前開発が行われており、商業施設等が開業することから、中心市街地の賑わいの再興が期待されています。

さらに、諏訪赤十字病院に隣接する旧東洋バルヴ諏訪工場跡地*について、市有地として取得に向け「諏訪市旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得基金」を設置しており、跡地利用の検討を行っています。

② 空き家等

市内には広く空き家が分布しており、特に上諏訪駅周辺に多くなっています。適切な管理が行われていない空き家等の増加は、地域コミュニティの維持や防犯、景観などの点で問題が生じることが懸念されます。



資料：平成 27 年度諏訪市空き家実態調査

図 空き家の分布 (250mメッシュ)

4) 道路・交通

①主要道路の断面交通量と混雑度

主要道路の断面交通量*は、中央自動車道西宮線で1万5千台以上、国道20号や主要地方道岡谷茅野線、一般県道諏訪湖四賀線等で1万台以上1万5千台未満と、交通量が多くなっています。

混雑度をみると、国道20号で1.75以上と慢性的な混雑が生じており、主要地方道岡谷茅野線や一般県道諏訪湖四賀線等では1.25以上1.75未満と、ピーク時間を中心に混雑する状況となっています。



資料：平成27年度全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査報告書

図 主要道路の断面交通量



※混雑度による交通状況の目安は下記のとおり。

- 1.00 未満：昼間12時間を通して道路が混雑することなく円滑に走行できる。
- 1.00～1.25：道路が混雑する可能性があるのは、昼間12時間のうちピーク時の1～2時間程度。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
- 1.25～1.75：ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が増加する可能性が高い。
- 1.75 以上：昼間12時間を通して慢性的な混雑状態となっている。

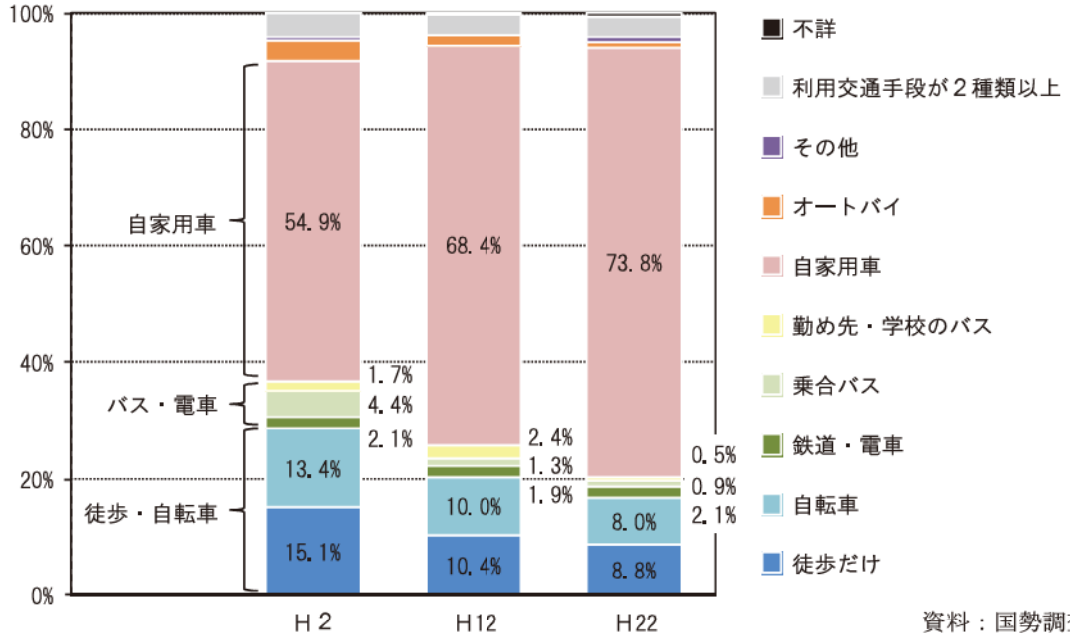
資料：平成27年度全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査報告書

図 主要道路の混雑度

②自動車利用と公共交通の状況

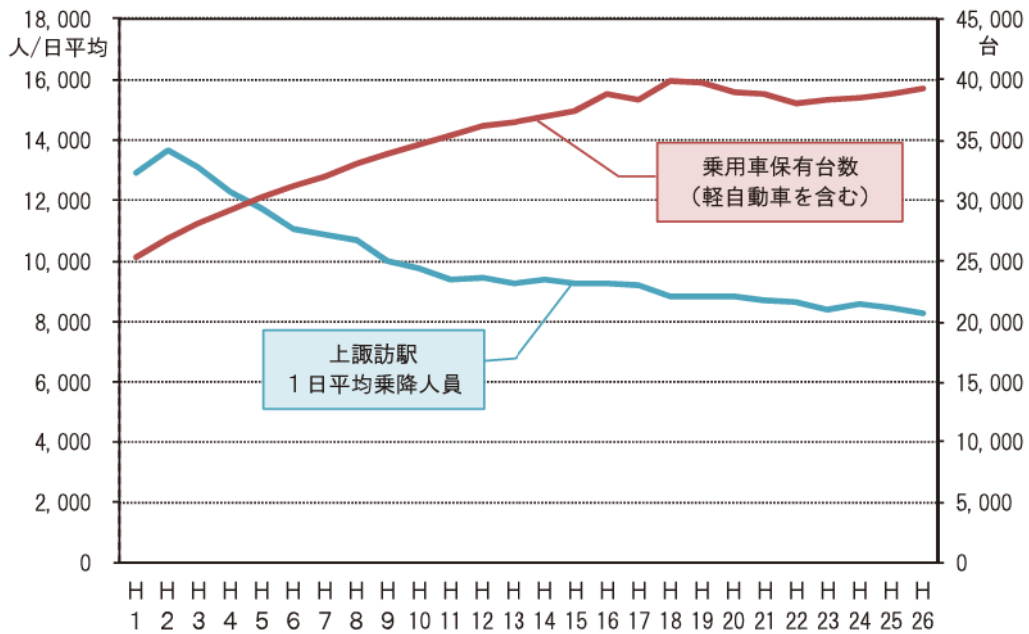
本市の就業者・通学者の利用交通手段の推移をみると、徒歩・自転車やバス・鉄道の利用率が低下している一方、自家用車の利用率の増加が著しくなっています。

加えて、上諏訪駅の一日平均乗降人員は減少傾向にあり、乗用車保有台数（軽自動車を含む）は増加傾向にあることから、自動車依存社会*の高まりがうかがえます。



資料：国勢調査

図 常住地による自宅外就業者・通学者の利用交通手段



資料：平成28年度諏訪都市計画基礎調査、長野県統計書

図 上諏訪駅乗降人員と乗用車保有台数の推移

5) 災害

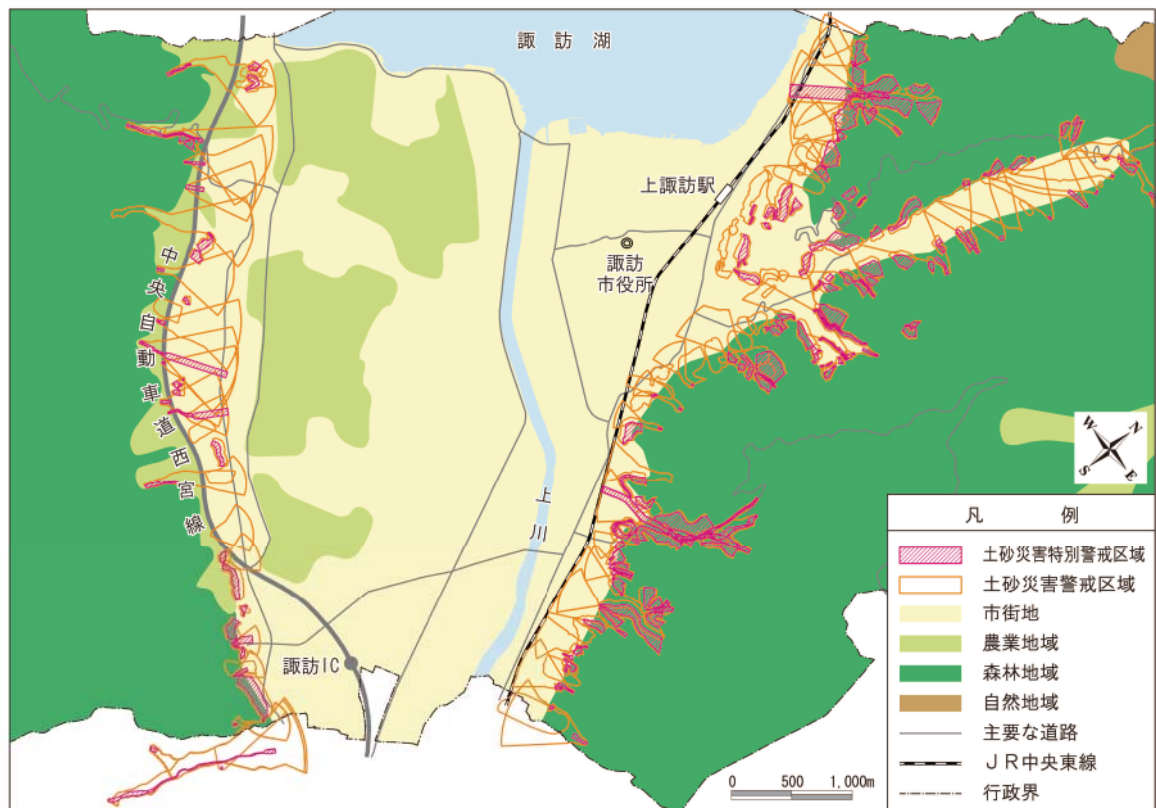
本市は、諏訪湖に流入する河川の流域面積が広く、平野部周辺では地形が急峻であるため、雨水が短時間に諏訪湖に集まり、水位が急激に上昇しやすい特徴があります。そのため、諏訪湖や流入河川の氾濫、土砂災害が過去に多数発生しています。近年では、豪雨により平成 18 (2006) 年 7 月及び平成 21 (2009) 年 8 月に大きな被害もたらされています。

また、南海トラフ*や糸魚川ー静岡構造線断層帯*に起因する大規模地震による被害も懸念されます。

さらに、市内の東部、西部の山沿いには、土砂災害の危険箇所が多く分布しており、また、市の中心部には洪水氾濫の危険がある箇所が広く分布しています。これらの区域では豪雨や長雨の際に災害の発生が危惧され、その規模が大きくなると、市民等の生命が危険にさらされるばかりか、市民生活にも多大な影響を及ぼすことが懸念されます。



住宅地に流入した土砂

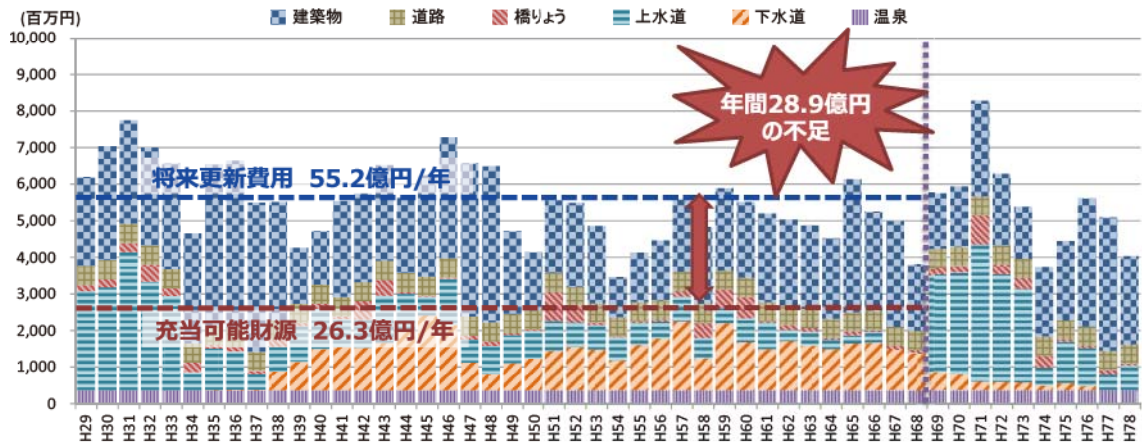


資料：諏訪市マルチハザードマップ、諏訪建設事務所

図 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の位置

6) 公共施設の更新等にかかる費用

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ます。今後、公共施設や都市基盤を全て現状のまま維持した場合、公共施設の更新等に係る費用は年間 55.2 億円になると見込まれており、年間 28.9 億円の財源不足になると予測されています。



出典：諏訪市公共施設等総合管理計画

図 充当可能な財源見込み及び将来更新費用との比較（長寿命化等対策前）



市営住宅水戸代団地（建て替え後）

3 住民意向の把握

諏訪市都市計画マスタープラン改定及び諏訪市立地適正化計画策定に際し、住民の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

1) 平成 28 (2016) 年度アンケート調査

①調査の目的

諏訪市都市計画マスタープラン改定及び諏訪市立地適正化計画策定に際し、住民の意向及び現況を確認することを目的としました。

②調査の概要

調査対象	平成 28 (2016) 年 9 月現在の住民基本台帳より、無作為に抽出した満 18 歳以上の男女 3,000 人
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成 28 (2016) 年 9 月 30 日 (金) ~平成 28 (2016) 年 10 月 17 日 (月) (投函締め切り日)
回収状況	有効回収数 1,167 通 (回収率 38.9%)

③主な住民意向及び現況

項目	主な住民意向及び現況
人口・高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 人口の減少により防犯上の問題が生じたり(約 41%)買い物が不便になったり(約 39%)している。 ◆ 今後、人口の減少により社会保障費の増大(約 69%)や買い物する場所が無くなること(約 42%)、居住環境の悪化(約 37%)などが懸念されている。 ◆ 高齢社会において、既存のバスを便利で使いやすしたり(約 56%)、地域の身近な店舗を維持・再生させたりすること(約 53%)が望まれている。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 少子高齢社会において、将来市民が住むのにふさわしい場所として、約 69%が公共サービスが充実したエリアを選択している。 ◆ 一方で、回答者の約 66%は現在と同じ場所に住み続けると回答している。 ◆ 秩序ある土地利用については、約 76%が重要、やや重要と回答している。 ◆ 高齢社会における重点的な取り組みとして、約 48%の回答者が駅等の周辺に住宅や店舗、公共施設を集積させることを望んでいる。
都市基盤	<p><道路></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 道路ネットワークの形成や安全性の高い道づくりについては約 95%が重要、やや重要と回答している。 ◆ 豊かな歩行者空間のネットワークの形成は約 86%が重要、やや重要と回答している。 <p><公園・緑地></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都市公園の整備、水と緑のネットワーク形成について、約 83%が重要、やや重要と回答している。 <p><下水道></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 下水道の整備については、約 94%が重要、やや重要と回答している。
市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 計画的な市街地整備について、約 88%が重要、やや重要と回答している。 ◆ 中心市街地の整備について、約 86%が重要、やや重要と回答している。
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 電車の利用頻度は、約 53%が年に数回程度である。 ◆ バスの利用頻度は、約 30%が年に数回程度と回答しており、その他と回答した約 61%のうち、多くは利用しないと回答している。 ◆ 約 88%の回答者が、電車やバスなどの公共交通の利用のしやすさが重要、やや重要と回答している。

項目	主な住民意向及び現況
防災	◆ 災害に強い安全なまちづくりについて、約 97%が重要、やや重要と回答している。
今後のまちづくり	◆ 今後のまちづくりの方向として、健康福祉のまちづくり（約 32%）、上諏訪駅周辺に賑わいのあるまちづくり（約 29%）、災害に強いまちづくり（約 28%）が望まれている。

2) 平成 29 (2017) 年度お出かけ意向調査 (若者向けアンケート調査)

①調査の目的

平成 28 (2016) 年度アンケート調査の結果、有用なデータを得ることができましたが、若者の意見がやや不足する結果となりました。そこで、子育て世代及び高校生を対象に追加でアンケート調査を行い、若者の意見を補完することを目的としました。

②調査の概要

調査対象	① 子育て世代：市内保育園5園（城南保育園、中洲保育園、こなみ保育園、豊田保育園、赤沼保育園）の保護者1,340人 ② 高校生：長野県諏訪実業高等学校3年生23人
調査方法	保育園又は高校を通じた配布・回収
調査期間	平成 29 (2017) 年 6 月
回収状況	① 子育て世代：有効回収数 653 通（回収率 48.7%） ② 高校生：有効回収数 23 通（回収率 100.0%）

③主な住民意向及び現況

項目	主な住民意向及び現況
人口・高齢化	◆ 人口減少により小中学校の児童数や生徒数の減少・クラス数の減少（子育て世代約 33%、高校生約 52%）が生じている。 ◆ 今後、人口減少により子育て世代では約 65%の回答者が社会保障費の増大を、高校生では約 52%の回答者が働き手の減少による人材不足を懸念している。 ◆ 高齢社会において、既存のバスを便利で使いやすくしたり（子育て世代約 61%、高校生約 48%）、地域の身近な店舗を維持・再生させたりすること（子育て世代約 43%、高校生約 26%）が望まれている。
土地利用	◆ 人口減少社会、少子高齢社会にあっても、諏訪市が引き続き発展を遂げていくための方策として、子育て世代の約 48%及び高校生の約 39%が、徒歩や公共交通等で移動できる範囲に店舗、病院、公共施設等を集めることを選択している。 ◆ 少子高齢社会において、将来市民が住むのにふさわしい場所として、子育て世代の約 67%及び高校生の約 91%が、公共サービスが充実したエリアを選択している。 ◆ 高齢社会における重点的な取り組みとして、子育て世代では約 46%の回答者が、高校生では約 57%の回答者が、駅等の周辺に住宅や店舗、公共施設を集積させることを望んでいる。
公共交通	◆ 路線バスを使いやすくする方法として、便数を増やすこと（子育て世代約 29%、高校生約 65%）、路線を使いやすくすること（子育て世代約 23%、高校生約 13%）、利用料金を安くすること（子育て世代約 8%、高校生約 17%）が望まれている。
今後のまちづくり	◆ 今後のまちづくりの方向として、子育て世代では、健康福祉のまちづくり（約 31%）、道路等が整備され住みやすいまちづくり（約 29%）、災害に強いまちづくり（約 27%）が望まれており、高校生では、上諏訪駅周辺に賑わいのあるまちづくり（約 65%）が望まれている。 ◆ 少子高齢化の進展のなか望ましいまちづくりとして、子育て世代の約 69%及び高校生の約 78%が若い人が住みやすく、子育てもしやすいまちづくりを望んでいる。

4 課題の整理

本市の現況及び住民意向を踏まえ、都市づくりの課題を整理すると以下のとおりとなります。

表 諏訪市における都市づくりの課題

項目	都市づくりの課題
人口・高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少を抑制する必要がある。 ● 高齢社会に対応したまちづくりが必要である。 ● 少子化の進行による保育園、小中学校の適正配置の検討が必要である。 ● 人口減少社会にあっても、適正な人口密度と年齢構成を維持する必要がある。 ● 用途地域内の適正な人口密度の実現が必要である。
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 適正な土地利用の推進が必要である。 ● 医療施設、福祉施設、商業施設等の適正な配置が必要である。 ● 効率の良い土地利用により、持続可能なまちづくりが可能となることから、コンパクトなまちづくりが課題である。
道 路	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道 20 号諏訪バイパスの早期実現が必要である。 ● 都市計画道路の早期事業化が必要である。 ● 快適で、高齢者や子どもにとって身近な道路の安全性を高めるための歩行者空間の創出が必要である。 ● 道路交通における慢性的な混雑の解消が必要である。 ● 既存ストック*を活用した道路・橋梁の適正な維持・管理が必要である。
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住環境を向上させるために公園等の整備が必要である。 ● 既存ストックを活用した公園等の適正な維持・管理が必要である。
その他 都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存ストックを活用した下水道等都市施設の適正な維持・管理が必要である。
市 街 地	<ul style="list-style-type: none"> ● 上諏訪駅周辺の魅力の向上が必要である。 ● 中心市街地の空洞化を抑制する必要がある。 ● 空き家等の対策が必要である。
交 通	<ul style="list-style-type: none"> ● 自動車依存社会から、公共交通利用への転換が必要である。 ● 高齢社会における移手段の確保が必要である。 ● 効率の良い公共交通の運営が必要であるとともに、公共交通の利用促進と利用しやすさの向上が必要である。
防 災	<ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害、地震などに対して、災害に強いまちづくりが必要である。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地の有効活用が課題である。

第3章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

1 立地適正化計画におけるまちづくりの方向性

本市の現況や住民意向、都市づくりの課題を整理した結果、本計画におけるまちづくりの方向性を以下のように定めます。

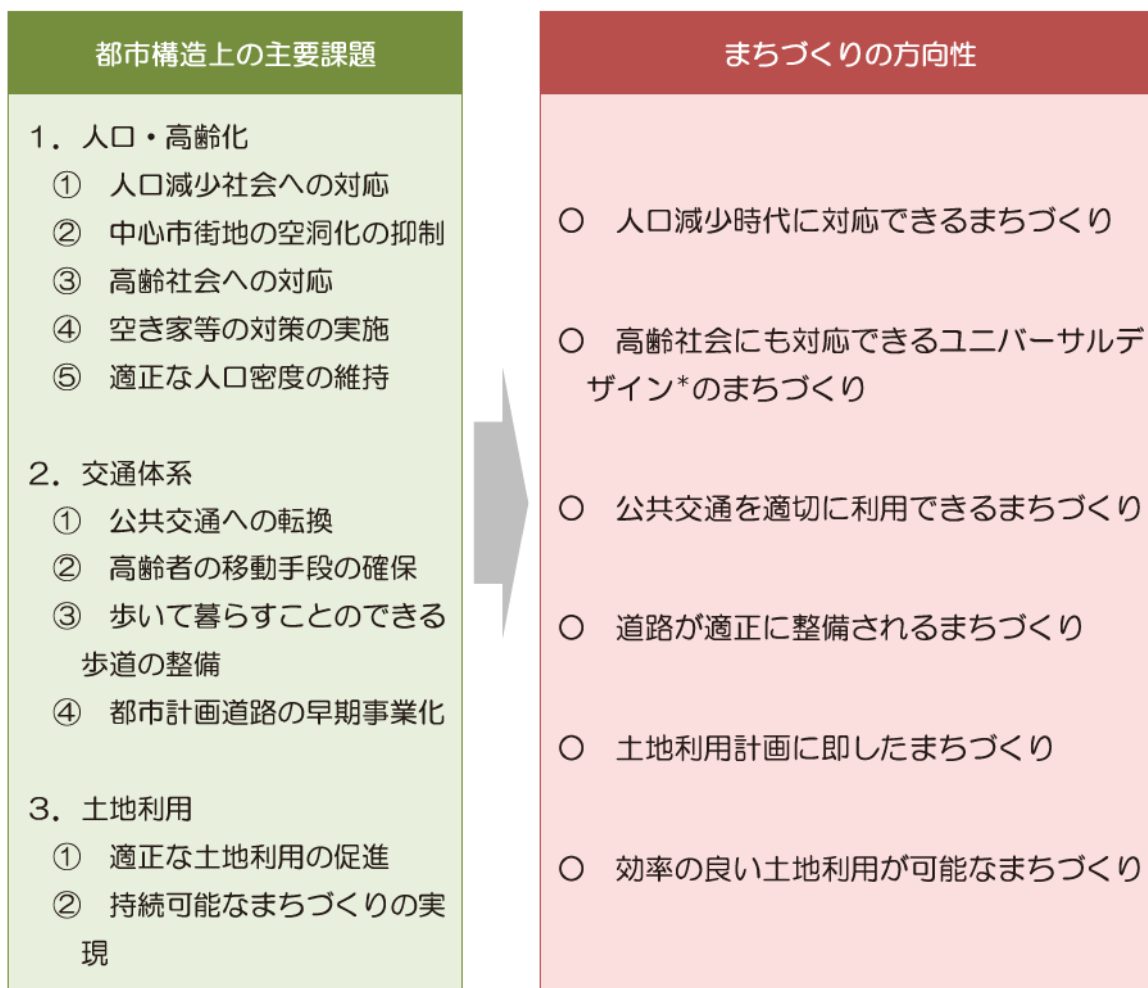


図 立地適正化計画におけるまちづくりの方向性

2 立地適正化計画におけるまちづくりの方針と課題解決のための誘導方針

1) 諏訪市都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念と都市の将来像

諏訪市都市計画マスタープランの基本的な考え方となる都市づくりの理念は、本市の自然、歴史、文化、温泉などを活かし、人口減少・高齢化の進行など本市を取り巻く環境や社会・経済状況の変化に対応するため、次のように設定しています。

- ◆ 新たな時代に対応したコンパクトな 諏訪市
- ◆ 地域の特性を活かした個性的で住みやすい 諏訪市
- ◆ 誰もが安心して暮らし続けることのできる 諏訪市
- ◆ 「輝くSUWA」を創生するための社会基盤が整った 諏訪市

また、都市の将来像は計画の一貫性を図る観点から、諏訪市総合計画の基本構想に示されている都市の将来像を踏襲するとともに、諏訪市都市計画マスタープランが目指す将来像について、具体的な将来の本市をイメージしやすくするため、目指すべきまちづくりのイメージを以下のように定めています。

<都市の将来像>

自然の恵みと地域の活力が調和する やさしさとふれあいのまち 諏訪

「自然の恵みと地域の活力が調和する」
市民一人ひとりが地球的な視点に立ち、省資源・省エネルギー・リサイクル、再生可能エネルギー*の利活用を実践することにより、自然環境への負荷を軽減しながら豊かな自然の恵みを大切に守り、次世代に引き継ぎます。 「ふるさと」への愛着と誇りを感じ、先人たちが築いてきた諏訪のかけがえのない財産を守り育み、多彩な地域資源を効果的に活用しながら、にぎわいや活力に満ちた地域の創出に努めます。
「やさしさとふれあいのまち 諏訪」
あたたかなふれあいと四季折々に彩る美しい自然に市民や来訪者が癒され、元気に喜びを分かちあえるまちづくりをめざします。 人々の価値観が尊重され、豊かな生きがいや心の安らぎが得られるとともに、安全・安心な暮らしができるような「ともに生きるまちづくり」を目指します。

<目指すべきまちづくりのイメージ>

コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる 快適生活都市 諏訪

「コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる」
誰もが住みたくくなるような、交流と活気あるまちづくりを進め、その結果、多くの人がまとまりのある地域に居住地を求める、コンパクトな都市づくりを目指します。
「快適生活都市 諏訪」
多くの施設が集積することで、誰もが公共交通を乗り継ぎ、また、歩くことで日常の生活に必要なサービスを享受することができる快適生活都市を目指します。

2) 立地適正化計画における基本理念

本計画における基本理念は、諏訪市都市計画マスタープランにおける都市の将来像・目指すべきまちづくりのイメージを踏襲し、次のとおり定めます。

基本理念

自然の恵みと地域の活力が調和する
やさしさとふれあいのまち 諏訪

～コンパクトなまちに交流と活気がみなぎる
快適生活都市 諏訪～

3) 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

まちづくりの方針とは、効果的な施策を実施するための基本方針ともいえるものです。

基本理念の下、都市が抱える課題を解決するため、本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。

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

- ① 上諏訪駅周辺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都市内交流*の実現
- ② 居住・都市機能、生活サービス機能がバランス良く配置された、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい都市の形成
- ③ 公共交通ネットワークによる利便性の確保

4) 課題解決のための誘導方針

まちづくりの方針を明確にした上で、その実現に取り組むためには、課題解決のための誘導方針を具体的に構築していくことが重要です。

まちづくりの方針を実現するため、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 上諏訪駅周辺をはじめとする中心市街地の魅力の向上
- ② 誰もが暮らしやすい都市施設・日常サービス施設の適正配置
- ③ 公共交通の利便性の向上

3 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

1) 諏訪市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

都市構造は、面的な広がりを持つ「拠点」と带状の機能を現す「軸」によって構成されます。諏訪市都市計画マスタープランにおいて、「拠点」及び「軸」は次のように配置されています。

表 諏訪市都市計画マスタープランにおける拠点の考え方

拠点名	拠点設定の考え方	具体的な箇所
中心市街地	上諏訪駅周辺や市役所付近等の公共施設や商業機能の集積地を「中心市街地」として設定する。	○ 諏訪市中心市街地活性化基本計画*における中心市街地
郊外型商業拠点	自動車依存社会に対応するため、郊外の主要な道路沿いに集積したまとまりのある商業地を「郊外型商業拠点」として設定する。	○ 県道諏訪湖四賀線沿い ○ 都市計画道路湖岸武津線沿い
駅周辺拠点	交通結節点として公共交通等が集積し、また、諏訪市の顔として中心市街地の核をなすエリアを「駅周辺拠点」として設定する。	○ 上諏訪駅周辺地域
工業・流通拠点	工業団地、流通団地等、諏訪市における工業や流通の集積地を「工業・流通拠点」として設定する。	○ 第一精密工業団地 ○ 諏訪市総合物流団地 ○ セイコーエプソン本社付近 ○ 諏訪市公設地方卸売市場
スポーツ・レクリエーション拠点	市民がスポーツを楽しんだり、レクリエーションを行う場や地域住民の憩いの場として機能する公園のうち、主要な公園を「スポーツ・レクリエーション拠点」として設定する。	○ 諏訪中央公園 ○ 諏訪市湖畔公園 (諏訪湖ヨットハーバー) ○ 諏訪湖スタジアム ○ 清水町野球場 ○ 西山運動場 ○ すわっこランド ○ 夢の海公園 ○ 白狐公園 ○ 西山公園 ○ 立石公園 ○ 高島公園 ○ 沖田公園
観光拠点	主に観光の用に供する施設が集積しているエリアや観光資源を「観光拠点」として設定する。	○ 諏訪湖畔 ○ 片倉館 ○ 高島城(高島公園) ○ 高島藩主諏訪家墓所 ○ 歴史的街並み・酒蔵 ○ 諏訪市美術館 ○ 原田泰治美術館 ○ 北澤美術館 ○ サンリツ服部美術館 ○ SUWAガラスの里 ○ 諏訪市博物館 ○ 諏訪大社上社 ○ 霧ヶ峰高原
医療・福祉拠点	諏訪圏域の医療の中核をなす医療機関及び健康増進や福祉活動のための基幹施設を「医療・福祉拠点」として設定する。	○ 諏訪赤十字病院 ○ 諏訪市保健センター ○ 諏訪市総合福祉センター ○ 諏訪市児童センター
その他施設	市民生活を維持していくうえで欠かすことのできない都市施設等を「その他施設」として設定する。	○ 諏訪市役所 ○ 諏訪湖流域下水道豊田終末処理場 ○ 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地 ○ 諏訪市文化センター周辺 ○ 諏訪湖サービスエリアに設置が検討されているスマートインターチェンジ*

表 諏訪市都市計画マスタープランにおける軸の考え方

軸名	軸設定の考え方	具体的な箇所
都市構造軸 (主要道路軸)	広域連携軸	<p>周辺市町を含む、広域的な連携を支援する道路を「広域連携軸」として設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国道 20 号諏訪バイパス ○ 国道 20 号 ○ 主要地方道岡谷茅野線 ○ 主要地方道諏訪辰野線 ○ 都市計画道路大手豊田線 ○ 都市計画道路四賀上諏訪線 ○ 都市計画道路新川線 ○ 都市計画道路岡谷茅野線
	主要観光軸	<p>観光客の多くが市内を移動する際に利用することが想定される道路を「主要観光軸」として設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 主要地方道諏訪辰野線 ○ 一般県道神宮寺諏訪線 ○ 一般県道諏訪湖四賀線 ○ 都市計画道路湖周線 ○ 都市計画道路中央幹線 ○ 都市計画道路神宮寺線
	地域生活軸	<p>主に地域住民が市内を移動する際に利用する道路のうち、主要なものを「地域生活軸」として設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 主要地方道岡谷茅野線 ○ 主要地方道諏訪辰野線 ○ 都市計画道路白狐東線 ○ 都市計画道路湖岸武津線 ○ 都市計画道路白狐西線 ○ 都市計画道路岡谷茅野線 ○ 都市計画道路広瀬橋線
水辺環境軸	<p>諏訪湖畔及び市内を流れる主要な河川沿いは、憩いのスペース、都市内緑化のための緑地等の機能を有するため「水辺環境軸」として設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 諏訪湖畔 ○ 上川 ○ 宮川 ○ 新川 ○ 衣之渡川 ○ 中門川 ○ 島崎川 ○ 角間川 	

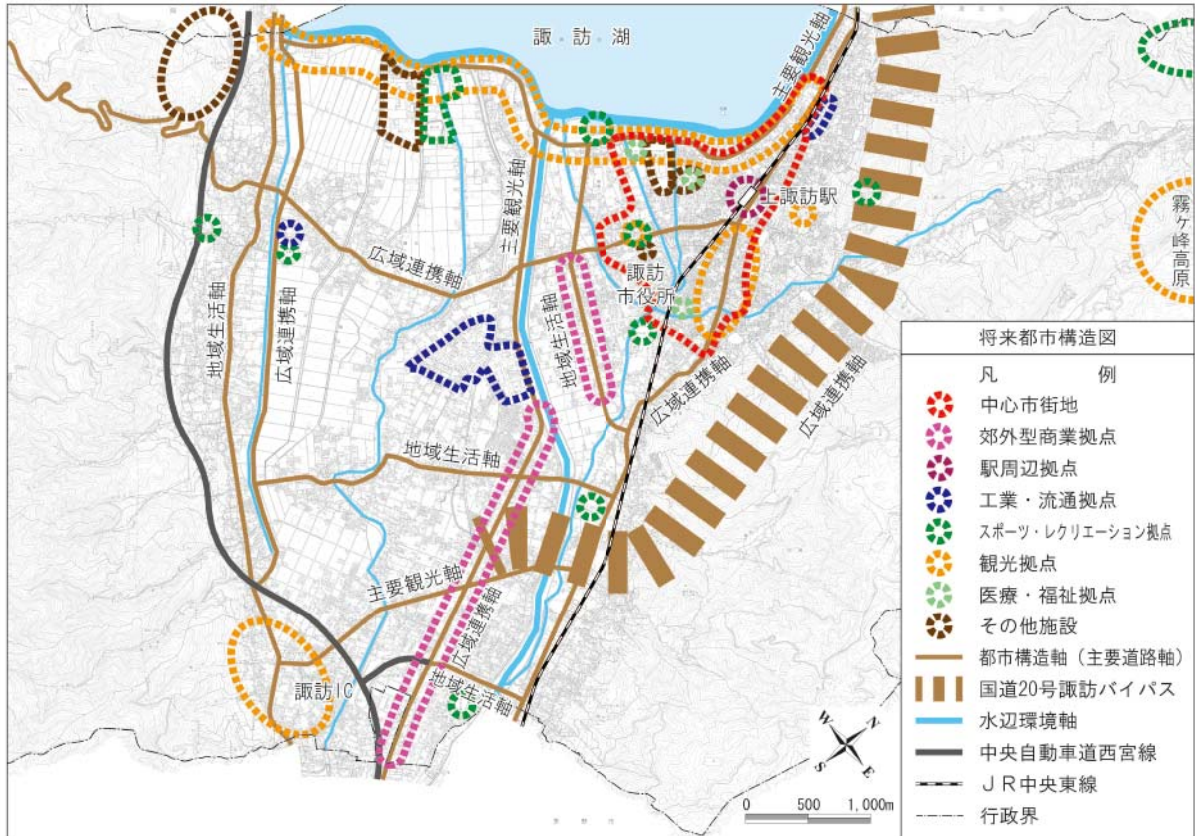


図 諏訪市都市計画マスタープランにおける将来都市構造

2) 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画は都市計画マスタープランの高度化版であり、都市計画マスタープランを補完する計画と位置づけられることから、本計画における目指すべき都市の骨格構造は、諏訪市都市計画マスタープランにおける将来都市構造を基本とします。ただし、「立地適正化計画作成の手引き」や長野県の指導等により、用途地域の指定のない区域を誘導区域に定めるべきではないとされているため、本計画における拠点及び誘導区域は用途地域内に設定することとします。

また、「立地適正化計画作成の手引き」に示された拠点地区のイメージから、本計画における拠点は、諏訪市都市計画マスタープランにおける中心市街地及び用途地域内の郊外型商業拠点とします。前者に該当する上諏訪駅周辺を「中心拠点」、後者に該当する諏訪インターチェンジ周辺を「地域/生活拠点」と位置づけます。

さらに、諏訪市都市計画マスタープランの将来都市構造において拠点が設定されており、かつその拠点や拠点の周辺に既存の日常生活に関連の深い施設が一定程度集積している地域も本計画における拠点とします。これに該当する諏訪大社上社周辺と豊田小学校周辺も「地域/生活拠点」に位置づけます。

また、これらの拠点を結ぶ基幹的な公共交通軸を「拠点間軸」に設定し、かりんちゃんバス市内循環内回り線・外回り線を公共交通軸とします。

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	地区の特性	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、行政中枢機能、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拠点	<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、主として日常的な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	
基幹的な公共交通軸	対象となる公共交通路線の考え方
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：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）

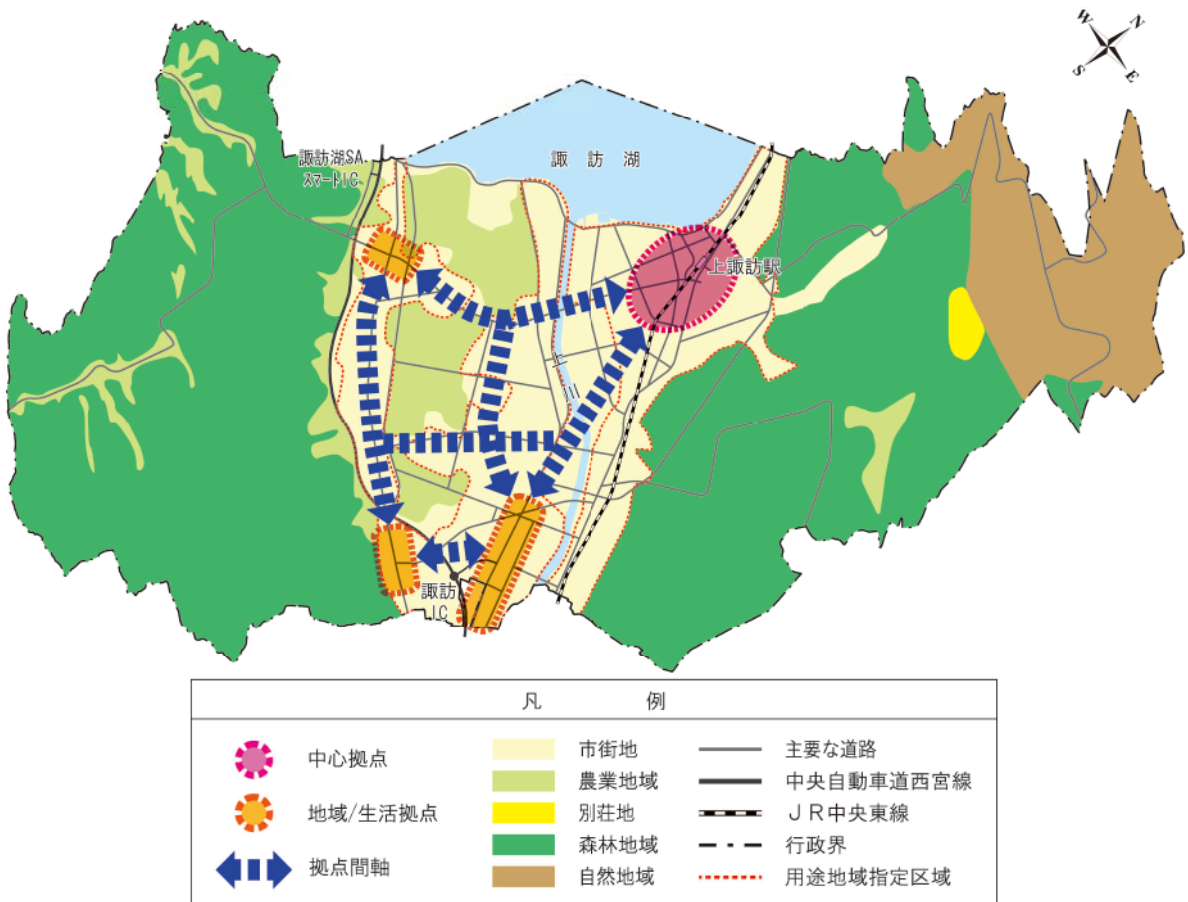


図 目指すべき都市の骨格構造

第4章 居住誘導区域

1 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を指します。

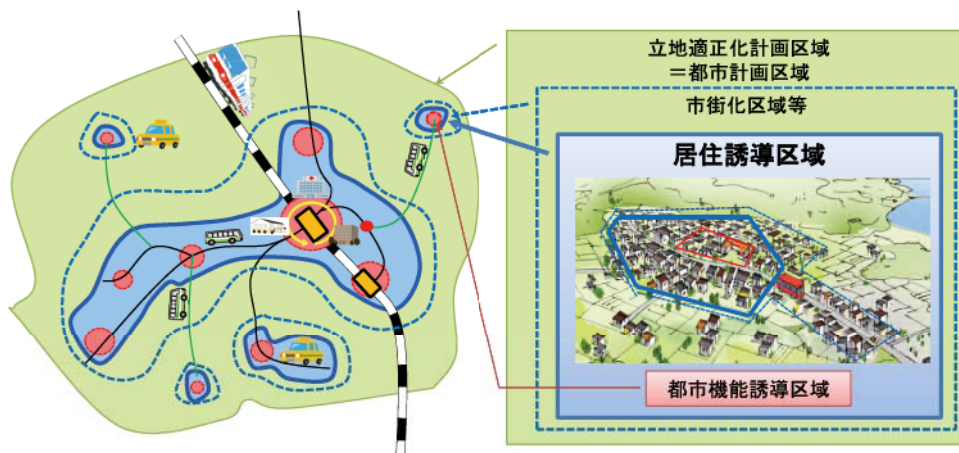
このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきものです。

【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、都市の中心拠点及び生活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

【居住誘導区域に含まないこととされる区域】

- 農用地、保安林、工業専用地域など居住に適さない法規制が指定されている区域
- 急傾斜など災害時に著しい被害が想定される区域



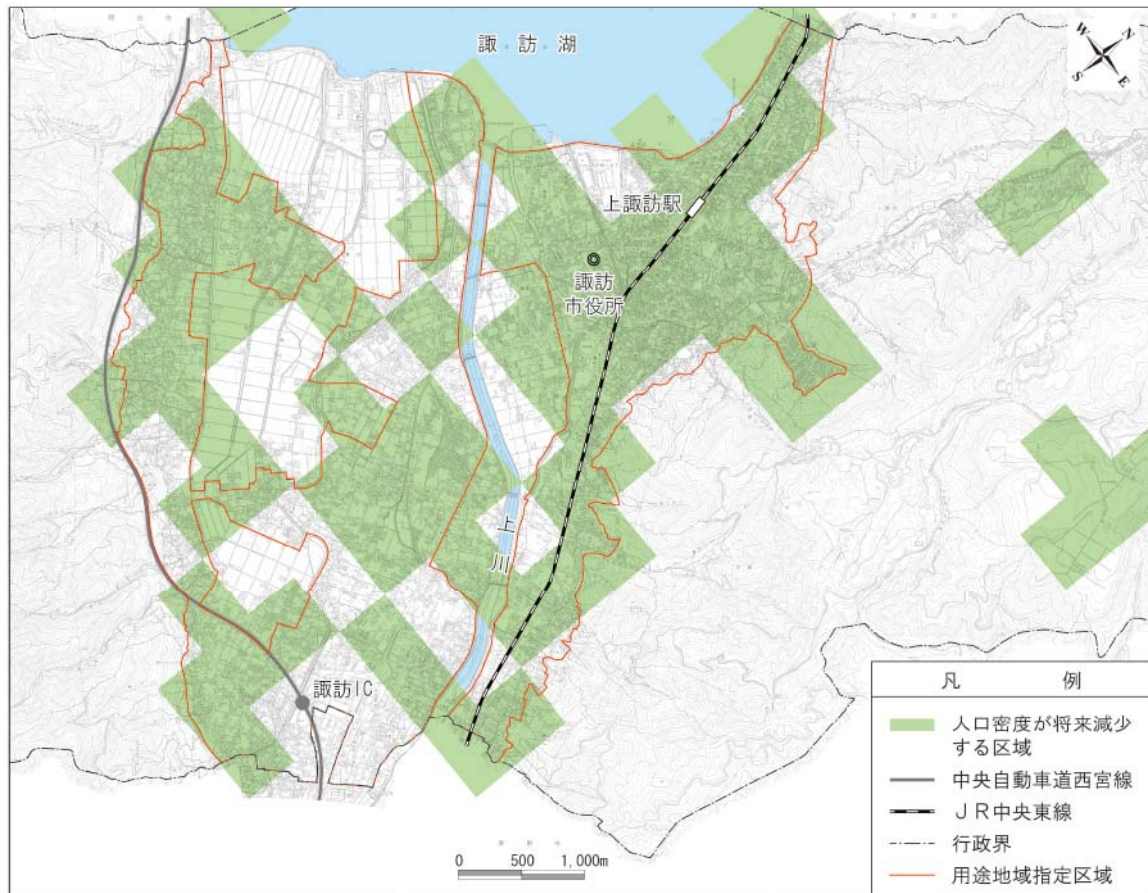
出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省都市局）

図 居住誘導区域のイメージ

2 居住誘導区域設定の基本的な考え方

1) 将来人口の見通し

都市の無秩序な拡大を防ぎ、コンパクトなまちづくりに取り組み、持続可能な地域社会を形成していくという本計画の趣旨から、居住誘導区域を設定する際には、人口密度が将来減少する区域に配慮する必要があります。



※国立社会保障・人口問題研究所準拠の仮定値を用いて小地域ごとに将来人口を推計し、メッシュごとの将来人口密度を算出した後、人口密度が減少（2030年の人口密度－2010年の人口密度）するメッシュを図化したもの

図 人口密度が将来減少する区域

2) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定については、「居住誘導区域＝含むべき区域－除外すべき区域」と考え、以下のフローに沿って区域設定を行います。

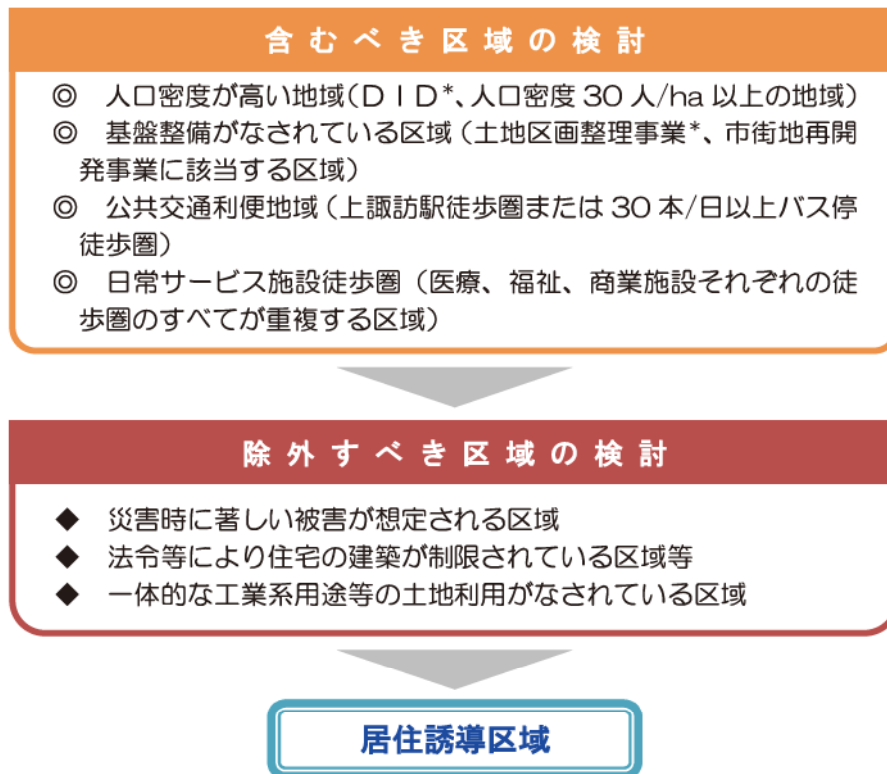


図 居住誘導区域設定の流れ

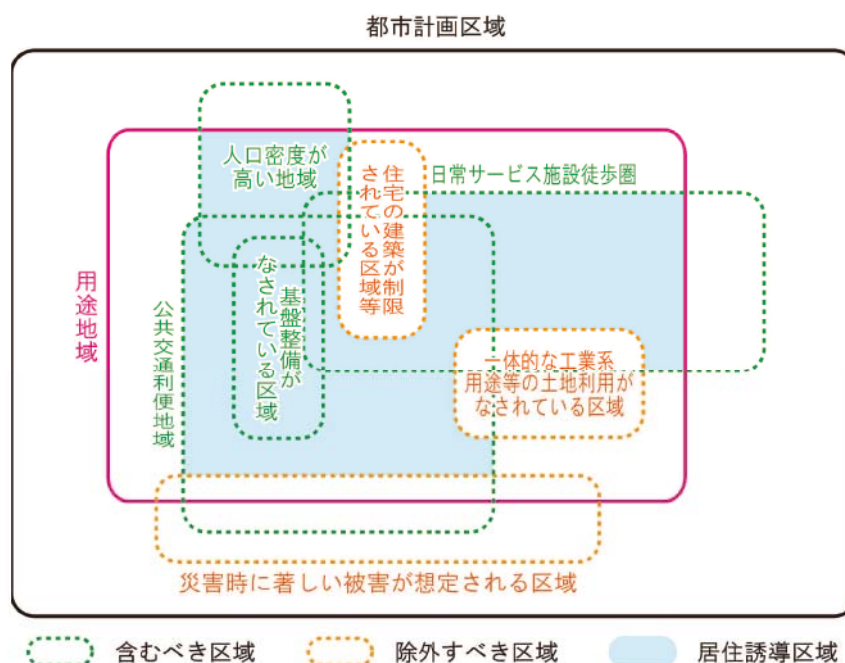


図 居住誘導区域設定の流れに基づく区域の概念図

3 居住誘導区域の設定

1) 含むべき区域

①人口密度が高い地域

人口減少社会にあっても、道路や下水道等の社会基盤を維持していくため、一定以上の人口密度を保つ必要があります。そのため、現在人口が集積している区域である平成27(2015)年国勢調査における人口集中地区を含むべき区域とします。

また、用途地域の平均人口密度は29.4人/ha^{*1}であることから、人口密度が30人/ha以上に該当する500mメッシュ^{*2}は人口が一定程度集積した人口密度の高い地域と捉え、含むべき区域とします。

※1 平成28年都市計画基礎調査結果より算出した平成22年の値。

※2 平成22年国勢調査500mメッシュデータをもとに算出。

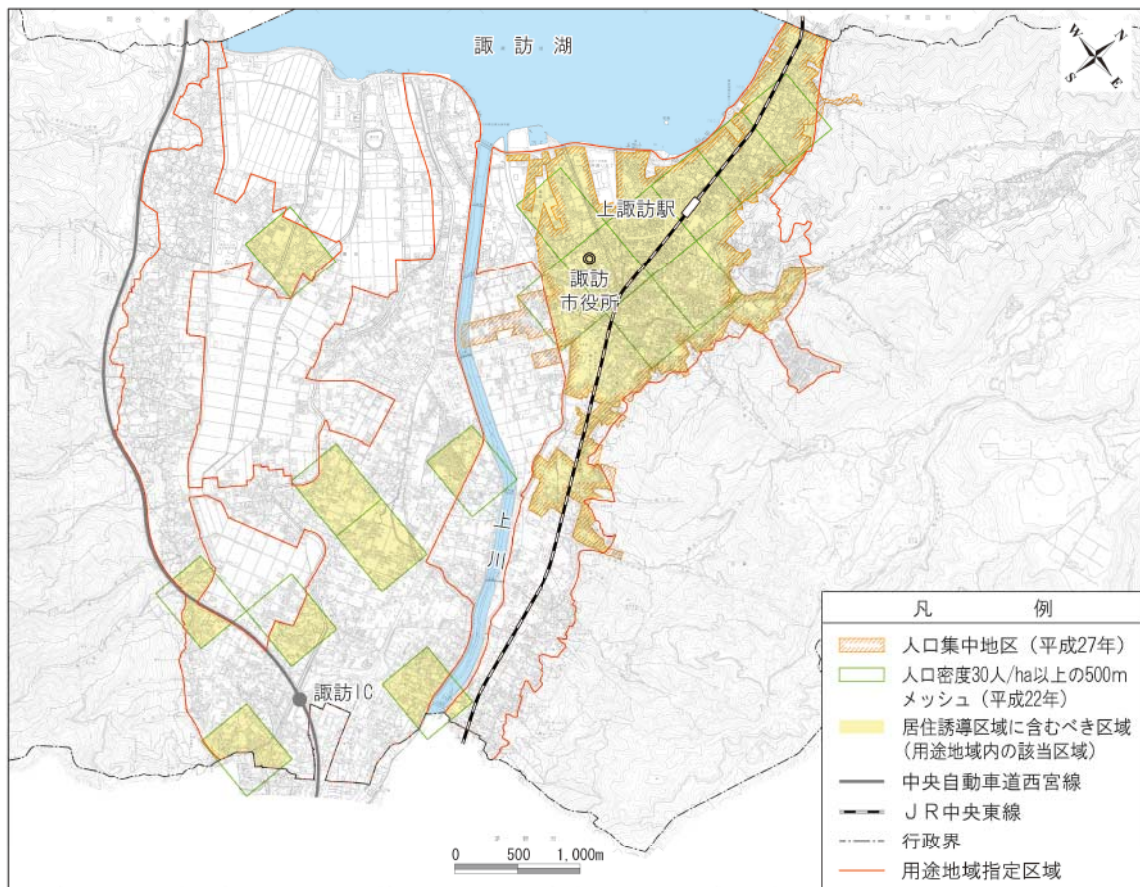


図 人口密度が高い地域

②基盤整備がなされている区域

土地区画整理事業は道路、公園、土地の区画等を整備・改善し宅地利用の増進を図る事業であり、市街地再開発事業は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業であることから、これら事業が実施された区域は含むべき区域とします。

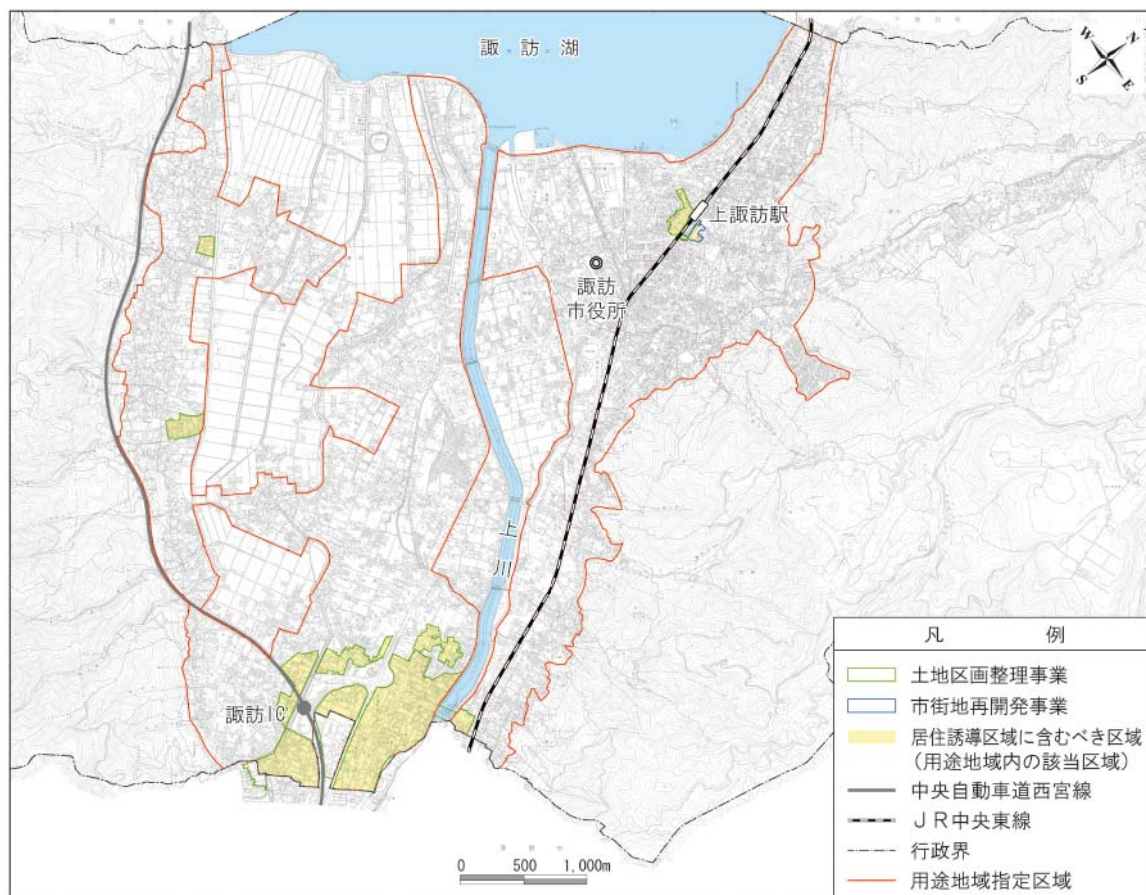


図 基盤整備がなされている区域

③公共交通利便地域

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を有した区域が適切であることから、公共交通利便地域を含むべき区域とします。

公共交通利便地域は、上諏訪駅徒歩圏※¹または日30本以上のサービス水準を有するバス停※²の徒歩圏※¹とします。

※1 「徒歩圏」は、一般的な徒歩圏である半径800mを採用。バス停は誘致距離*を考慮し300m（都市構造の評価に関するハンドブック）。

※2 バスの運行回数は平成28年9月末時点のものであり、運行回数をカウントする際、循環路線は往路・復路の区別を付けず、すべての運行回数をカウント。

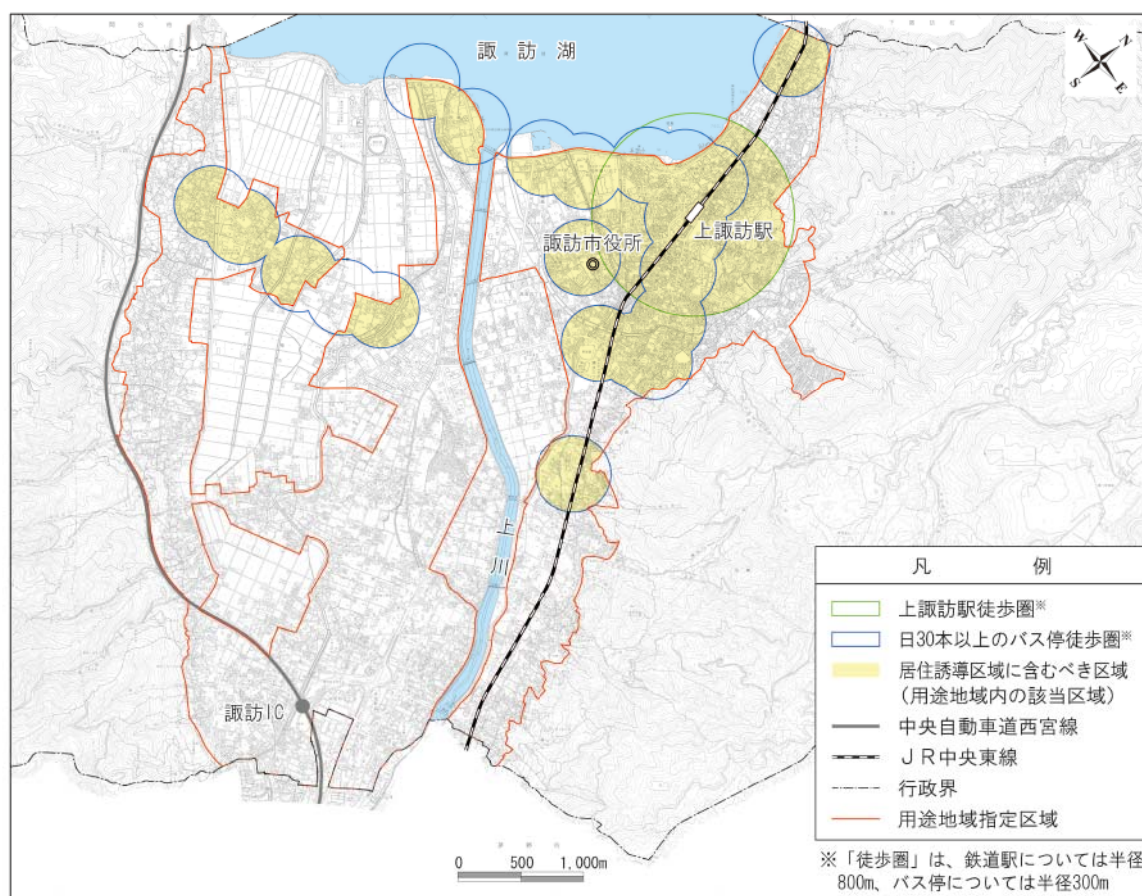


図 公共交通利便地域

④日常サービス施設徒歩圏

生活利便性が確保され、生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内に区域設定すべきであることから、日常サービス施設徒歩圏を含むべき区域とします。

日常サービス施設徒歩圏は、医療、福祉、商業施設それぞれの徒歩圏※のすべてが重複する区域とします。なお、各施設の徒歩圏の概要は下表のとおりとなります。

※「徒歩圏」は、一般的な徒歩圏である半径 800mを採用（都市構造の評価に関するハンドブック）

表 各施設の徒歩圏の概要

	内 容	資 料・時 点
医療施設	医療施設(内科又は外科を有する病院・診療所)から半径800mの圏域	国土数値情報 H26医療施設
福祉施設	福祉施設(通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設)から半径800mの圏域	厚生労働省 介護サービス情報公開システム(H28.7時点)
商業施設	商業施設(専門・総合スーパー、百貨店)を有する500mメッシュの中心から半径800mの圏域	H26商業統計メッシュデータ

なお、子育て支援施設については、利用者に幼児を含むため、徒歩圏は半径 200～300mと考えられ、また、平成 29 (2017) 年度お出かけ意向調査(若者向けアンケート調査)結果から、保育園の多くの利用者は自家用車または自転車での送迎が主であることが明らかになりました。このため、子育て支援施設は日常サービス施設と位置づけられますが、本計画では徒歩を基本とすることから、今回は含まないこととしました。

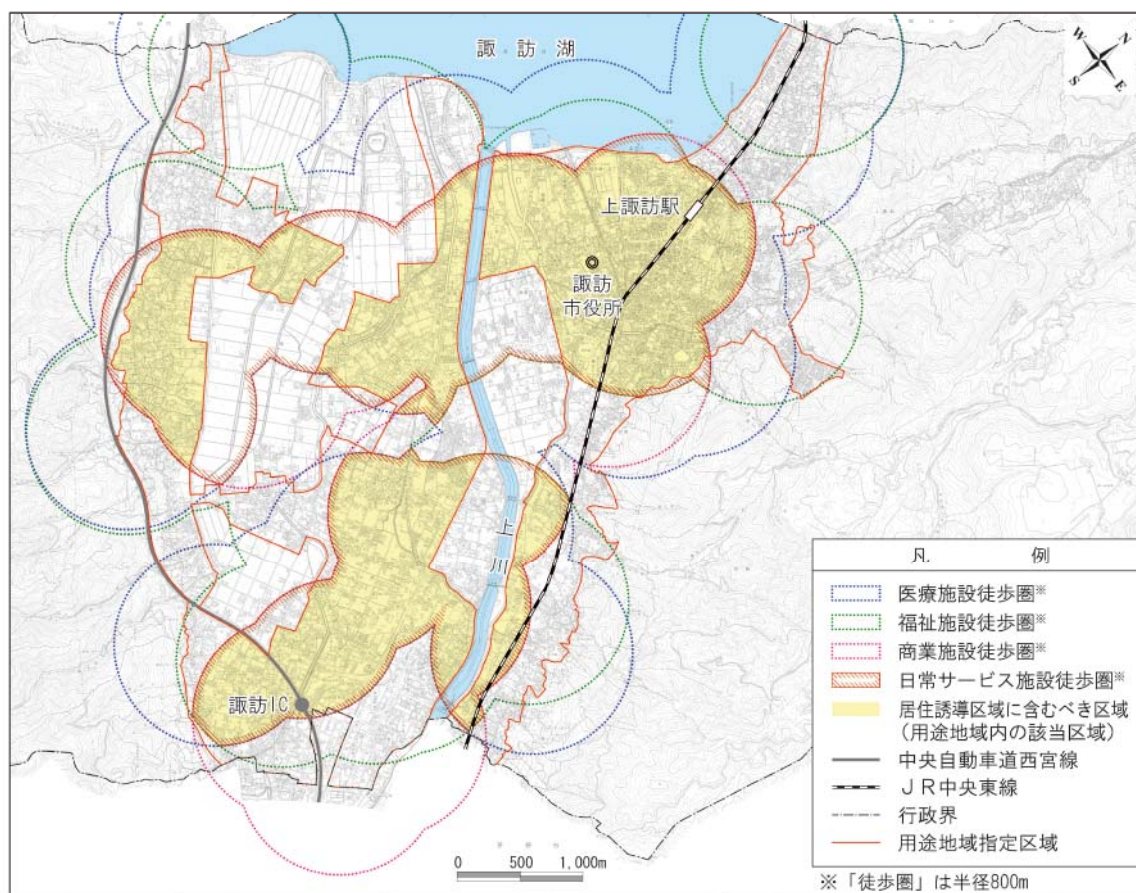


図 日常サービス施設徒歩圏

⑤含むべき区域の検討結果

以上から、含むべき区域を検討した結果、下図のとおりとなります。

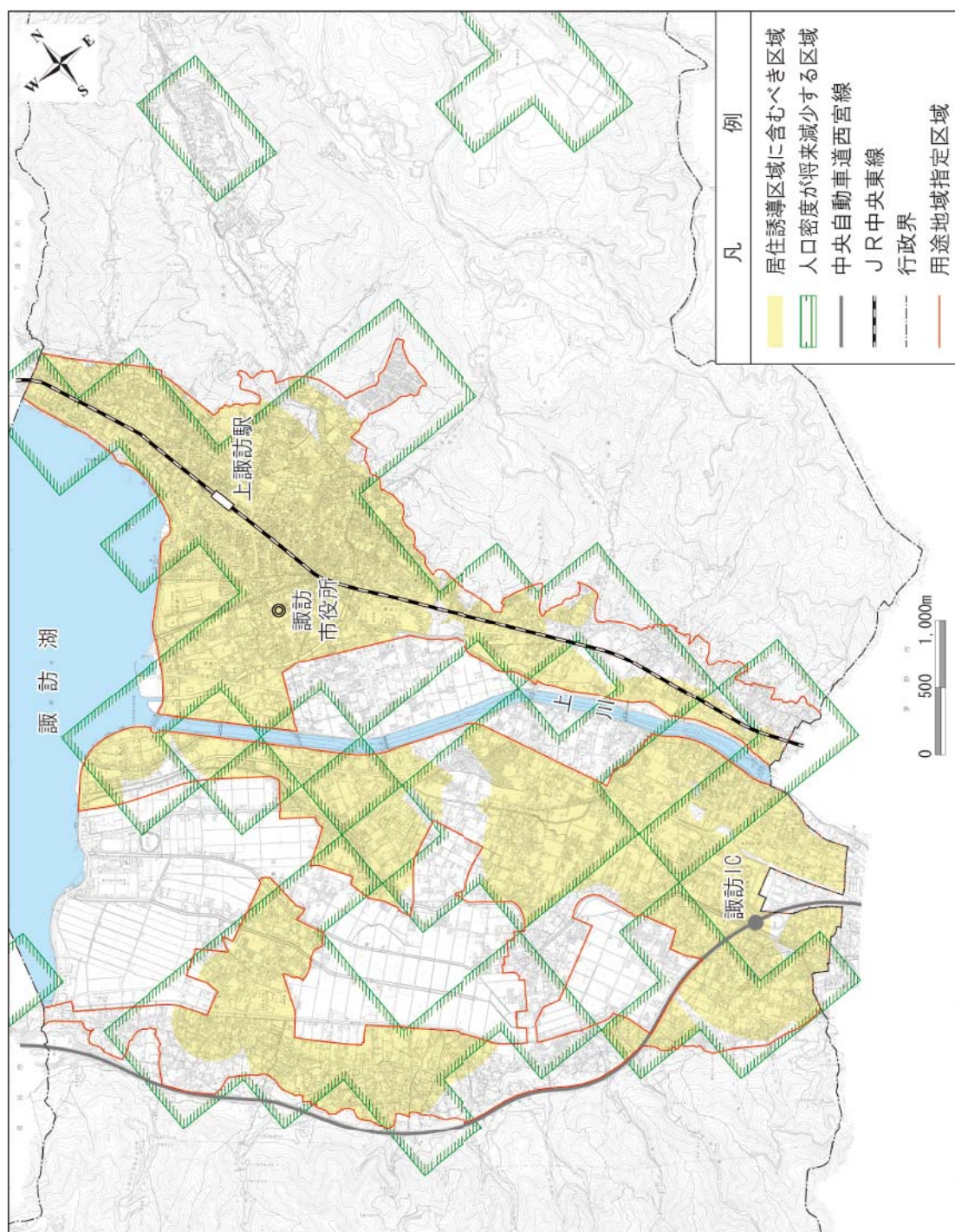


図 居住誘導区域に含むべき区域の検討結果

2) 除外すべき区域

①居住誘導区域に含まない区域と諏訪市における該当の有無

農用地、保安林、工業専用地域など居住に適さない法規制が指定されている区域や急傾斜など災害時に著しい被害が想定される区域は居住誘導区域に含まないこととされています。居住誘導区域に含まない区域及び本市における該当箇所の有無は次のとおりとなっています。

表 居住誘導区域に含まない区域と諏訪市における該当の有無

	区 域 名 等	諏訪市における該当箇所の有無 (○：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	○自然公園法の特別地域（八ヶ岳中信高原国定公園） ○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
	オ 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	×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
②原則含まない※2	ア 土砂災害特別警戒区域	○県指定の土砂災害特別警戒区域
	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	×
	オ 急傾斜地崩壊危険区域	○急傾斜地崩壊危険区域
③適当でないとは判断される場合は含まない※3	ア 土砂災害警戒区域	○県指定の土砂災害警戒区域
	イ 津波災害警戒区域	×
	ウ 浸水想定区域	○県指定の浸水想定区域
	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 ○重要水防区域 （上記は「長野県地域防災計画（H28.3）」より） ○液状化の可能性のある地域
④慎重に判断を行うことが望ましい※4	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
	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）	○地区計画（住宅の建築が制限されているもの） 南衣ノ渡地区A地区、中洲三ツ俣地区
	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	○旧東洋バルブ諏訪工場跡地
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、又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）

②居住誘導区域に含まない区域の誘導方針

前項の居住誘導区域に含まない区域のうち、本市における該当項目の誘導方針を下記のとおりとします。

なお、都市再生特別措置法及び同法施行令により居住誘導区域に含まないとされるものは、用途地域内に該当箇所が無いため、ここでは除いています。

表 居住誘導区域に含まない区域の誘導方針と理由

分類	居住誘導区域に含まない区域のうち諏訪市における該当項目（「①含まない」を除く）	誘導方針	誘導方針の理由
◆災害発生の危険がある区域	②原則含まない	○県指定の土砂災害特別警戒区域 ○急傾斜地崩壊危険区域	除外する 土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあることから、除外とする。
	③適当でないと判断される場合は含まない	○県指定の土砂災害警戒区域 ○県指定の浸水想定区域 ○地すべり危険箇所（建設部） ○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 ○急傾斜地崩壊危険箇所 ○土石流危険渓流 ○重要水防区域 ○液状化の可能性がある地域	個別に判断 ハザードマップを全戸及び転入者に配布するとともに、諏訪市ホームページにおいても常時公開し、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域等の周知に努めている。さらに、諏訪湖や河川の氾濫、土砂災害の発生が予想される際の情報伝達体制も構築している。 また、全ての災害について、地域防災計画に示された災害予防の考え方にに基づき、各区への自主防災組織の設置や避難行動を含めた防災訓練の実施等、地域防災力を向上させることにより、災害の軽減に努めている。 上記の理由により、すべての当該区域について、開発行為や建築物等建築行為は制限されていないことから、除外としない。
◆法令等により住宅の建築が制限されている区域等	④慎重に判断を行うことが望ましい	○工業専用地域 ○地区計画（住宅の建築が制限されているもの） 南衣ノ渡地区A地区、中洲三ツ俣地区 ○旧東洋バルヴ諏訪工場跡地	工業専用地域、中洲三ツ俣地区については、法令等により住宅の建築が制限されているため、除外とする。 南衣ノ渡地区A地区は住宅の建築が制限されているが、諏訪圏域の基幹病院である諏訪赤十字病院が立地しているため、除外としない。 旧東洋バルヴ諏訪工場跡地は、市有地として取得に向け「諏訪市旧東洋バルヴ諏訪工場跡地取得基金」を設置しており、今後都市機能増進施設の立地について検討することとしているため、除外としない。
◆一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	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	個別に判断 工業地域は5ヶ所、準工業地域は14ヶ所指定されている。これら地域のうち、大規模な事業所が集積し、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域については、居住を誘導すべき区域としてふさわしくないと考え、除外とする。

③除外すべき区域

居住誘導区域に含まない区域の誘導方針に基づき、除外すべき区域としたものを分類別に図示すると次のとおりとなります。

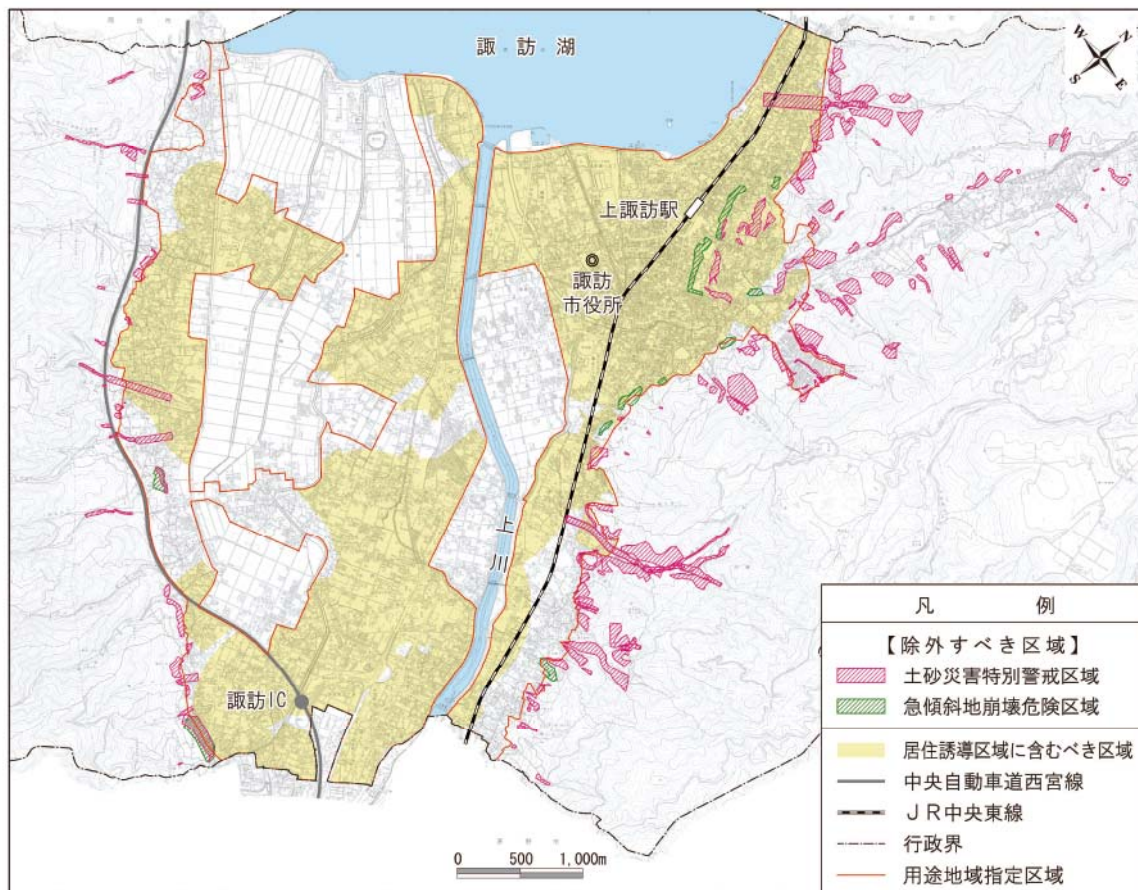


図 災害時に著しい被害が想定される区域

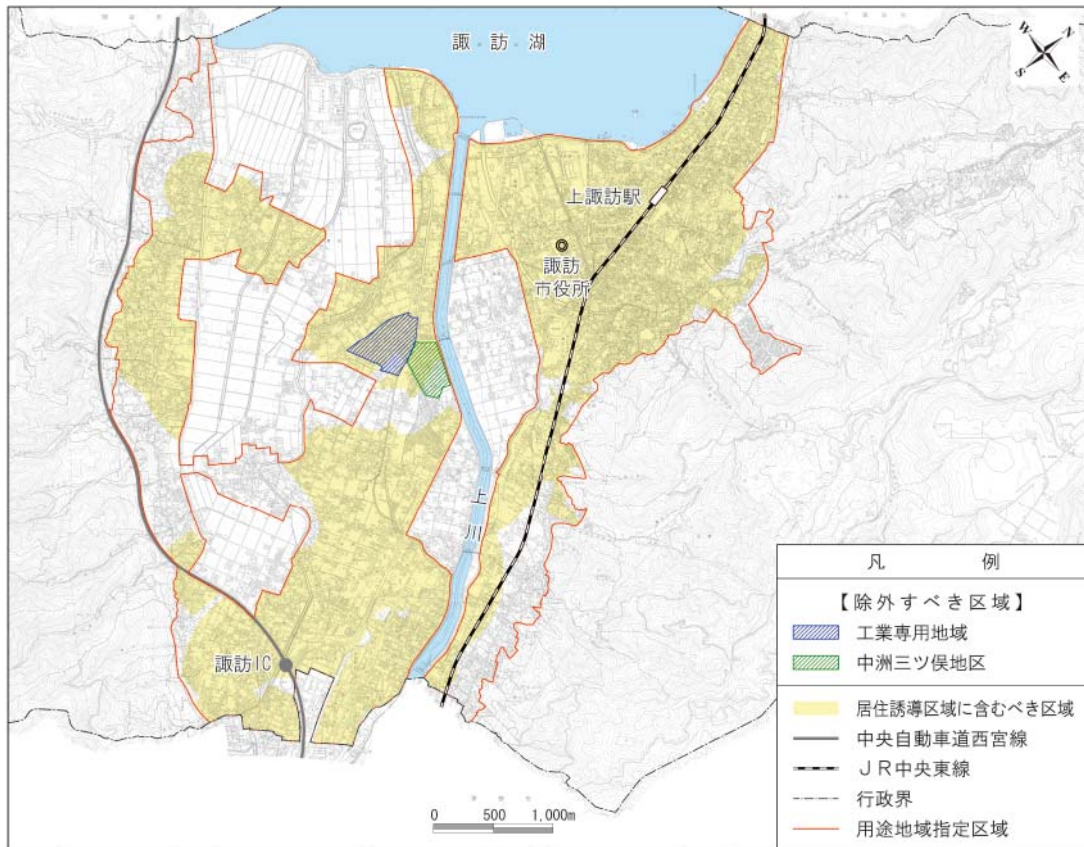


図 法令等により住宅の建築が制限されている区域等

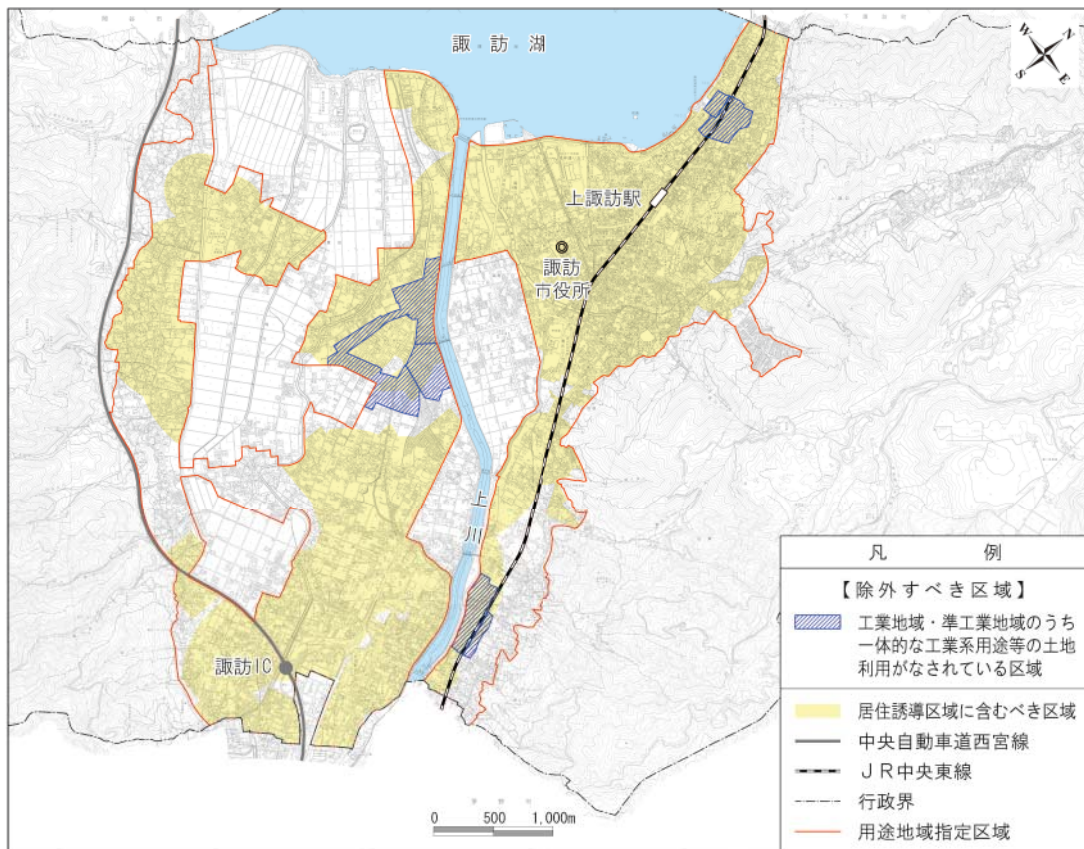


図 一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域

④除外すべき区域の検討結果

以上から、除外すべき区域を検討した結果、下図のとおりとなります。

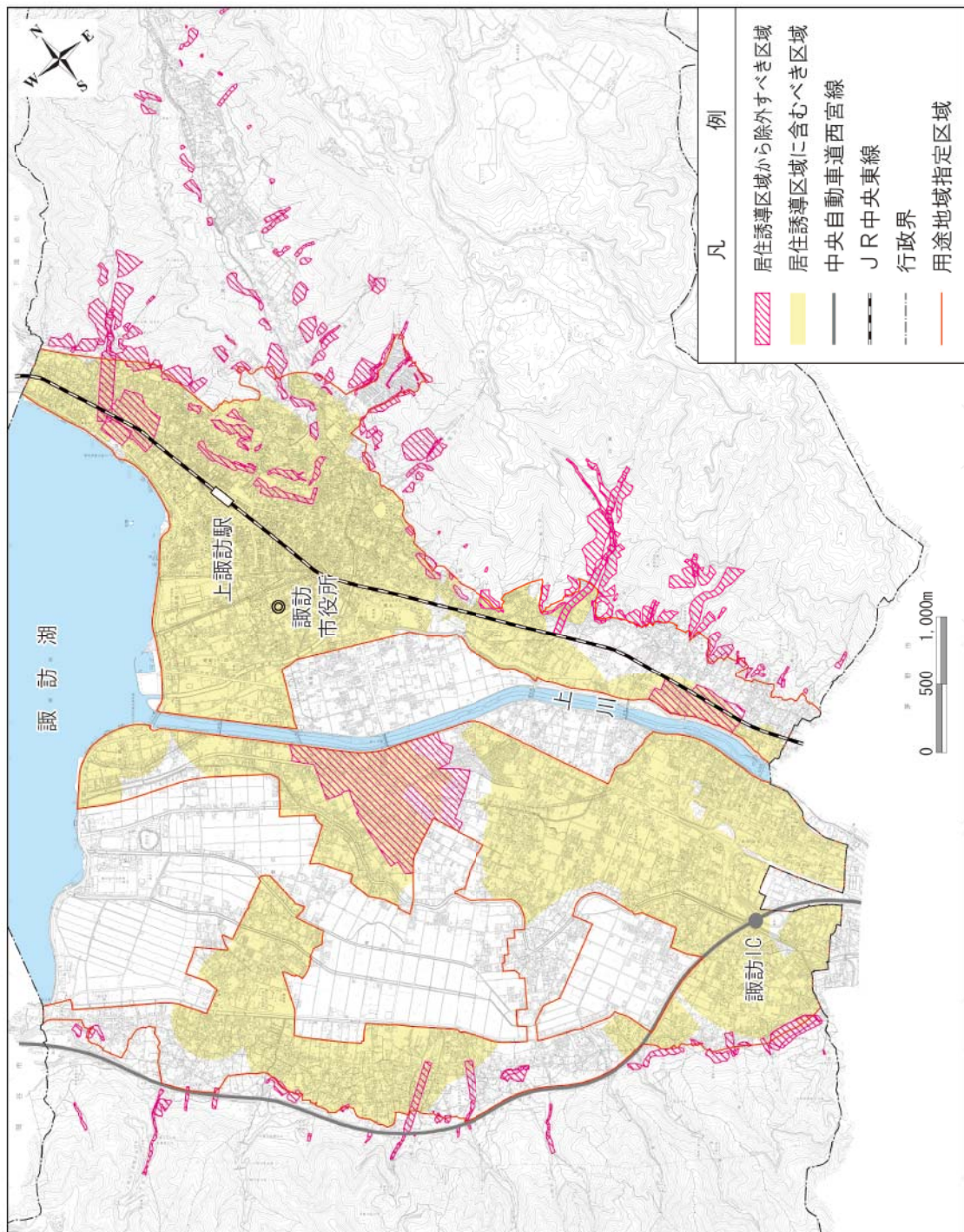


図 居住誘導区域から除外すべき区域の検討結果

3) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域に含むべき区域及び除外すべき区域の検討結果をベースに、用途地域界及び主要な地形地物（道路、河川等）を区域界とし、下記のとおり居住誘導区域を設定します。詳細図については、次項に示します。

- ◆ 用途地域面積 1,429.7ha
- ◆ 居住誘導区域面積 1,052.6ha
 - ・ 用途地域の約73.6%を占めます。
 - ・ 誘導区域面積は図上計測によるものであり、土砂災害特別警戒区域*及び急傾斜地崩壊危険区域*を除きます。
 - ・ 土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定状況により、誘導区域面積は変動する可能性があります。
 - ・ 設定範囲は下図のうち、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を除きます。

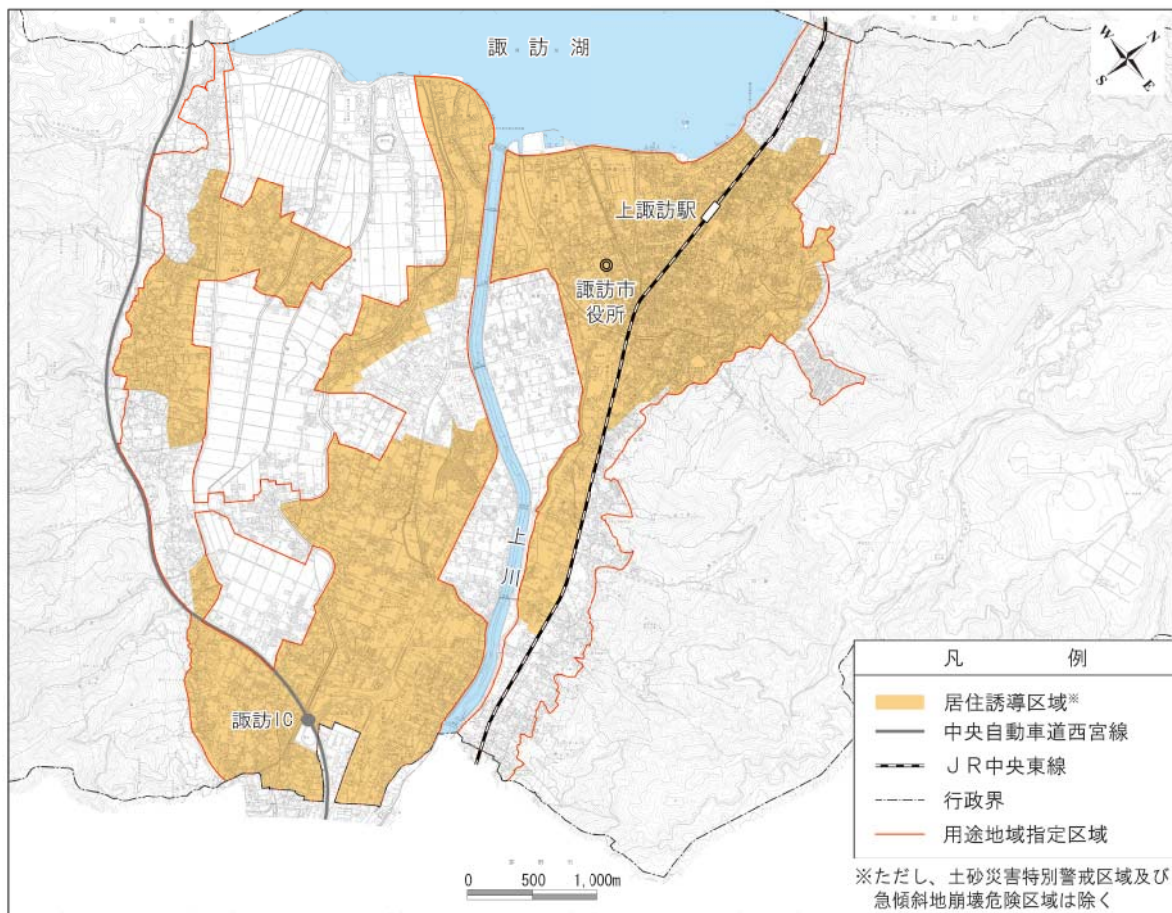


図 居住誘導区域