

# 諏訪圏域

岡谷都市計画（岡谷市）

諏訪都市計画（諏訪市）

茅野都市計画（茅野市）

下諏訪都市計画（下諏訪町）

富士見都市計画（富士見町）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

---

令和5年5月

長野県

# 変更理由書

## 1 変更の経緯

今回変更する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（通称：都市計画区域マスタープラン）」は、平成 12 年都市計画法改正によりすべての都市計画区域毎に定めることになったため、諏訪圏域においては、岡谷、諏訪、茅野、下諏訪、富士見都市計画区域ごとに平成 16 年 5 月に都市計画決定し、その後第 1 回の変更を平成 25 年 12 月に行ってきました。

なお、既決定の都市計画区域マスタープランについては、都市施設などの整備目標の目標年次とした平成 32 年を経過していることから、今回見直しを行うこととしました。

(表) 各都市計画区域の決定状況

都市計画区域名	当初 区域指定	最終 区域指定	都市計画 区域面積	整備、開発及 び保全の方針
岡谷	昭 10. 7. 13	昭 39. 10. 1	7, 919ha	平 25. 12. 19
諏訪	昭 10. 7. 13	平 21. 8. 6	10, 489ha	平 25. 12. 19
茅野	昭 10. 7. 13	平 21. 8. 6	26, 588ha	平 25. 12. 19
下諏訪	昭 11. 3. 7	昭 33. 7. 1	6, 329ha	平 25. 12. 19
富士見	昭 50. 3. 27	平 17. 2. 28	10, 062ha	平 25. 12. 19

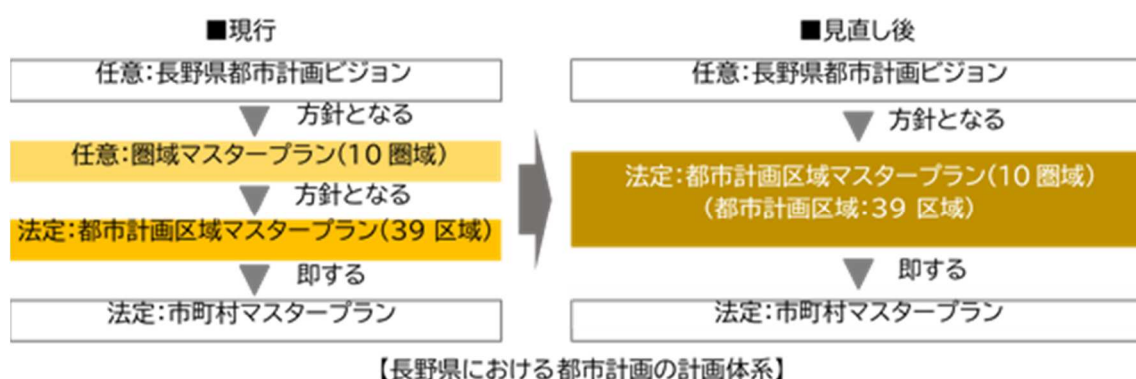
## 2 変更する背景

本県の都市計画区域が実態の県民生活・行動圏域からすると狭域であることや広大な県土をもつ長野県が持続的な発展をするためには都市と農村、山村が共生しあうことが必要と考え、任意計画として長期的視野に立ち、県土又は圏域（生活圏に近い 10 圏域）全体を見据え、生活の場としての都市圏全体の都市計画（都市づくり）に関する理念や目標像を定めた「長野県都市計画ビジョン」と「圏域マスタープラン」を都市計画区域マスタープランの上位計画と決めました。

その後、「長野県都市計画ビジョン」は 20 年後を見据えて策定したものの、策定後 10 年以上を経過し、その間に都市づくりに大きな影響を及ぼす事象（東日本大震災、市町村合併の進展、総人口の減少など）や世界共通の持続可能な開発目標（SDGs）などを踏まえて平成 31 年 3 月に必要な改訂を行いました。

この中で、本ビジョンが目標に掲げる圏域や圏域間のより広域的な連携によ

る都市づくりが必要不可欠であり、このためには県民の実質的な生活圏を法定計画に定める必要があること、また、県が広域的課題の調整を強化するうえで、国の技術的な助言である「都市計画運用指針」において、複数の都市計画区域で広域マスタープランを策定し、共通する部分と各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とするなどの方向性が示されていることから、今回、「都市計画ビジョン」の方針を踏まえ、既計画である「圏域マスタープラン」の理念や将来像を継承し、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランとする方針とし、今回変更するものです。



### 3 諏訪圏域マスタープランの概要

諏訪圏域では、諏訪湖から八ヶ岳山麓への変化に富んだ豊かな自然環境のもと、諏訪大社、縄文遺跡などの歴史資源や温泉資源に恵まれ、多くの観光客が訪れる地域です。一方で、近年の気候変動による水災害等の激甚化・頻発化や一般国道 20 号バイパス計画に合わせた道路網の構築など、本圏域をとりまく社会状況は大きく変化しています。

また、天竜川流域内の住民・市町村同士が、河川軸により上流域に向かって派生的につながり互いに影響し合う領域への意識を高め、水と緑を基軸に有機的な連携を深めることによって、流域の文化・景観を継承・育成できる都市づくりを目指す必要があります。

こうしたことから、諏訪圏域が抱える課題への対応や今後あるべき都市のすがたに対しての方針を定め、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設等についておおむねの配置、規模等を示し、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、圏域単位とする「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を策定するものです。

# 計画書目次

	頁
はじめに.....	1
1. 都市計画の目標.....	1
(1) 都市計画区域の範囲と目標年次.....	1
① 都市計画区域の範囲.....	1
② 目標年次.....	1
(2) 都市づくりの基本理念.....	2
(3) 都市づくりの目標.....	2
① 産業を担う企業・人材をターゲットにした利便性の高いコンパクトなまちづくり.....	2
② 諏訪湖を中心とした賑わいと交流を促進するまちづくり.....	2
③ ものづくりの産業競争力の強化に向けた工業及び研究拠点の機能の維持、強化.....	3
④ 諏訪湖から八ヶ岳への変化に富んだ自然環境の保全と田園空間づくり.....	3
⑤ 災害に強いしなやかな圏域の形成.....	3
⑥ 生活・産業・観光・地域救急医療を支える交通体系の強化.....	4
(4) 圏域構造と地域毎の市街地像.....	4
① 拠点.....	4
② 軸.....	4
③ 土地利用構成.....	5
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針.....	7
(1) 区域区分の決定の有無.....	7
① 県下同一基準による定量的な評価.....	7
② 地域特性を考慮した区域区分の検討.....	8
③ 区域区分の決定の有無の判断.....	10
(2) 区域区分の方針.....	11
おおむねの人口.....	11
3. 主要な都市計画の決定の方針.....	12
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	12
① 主要用途の配置の方針.....	12
② 市街地の土地利用の方針.....	15
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針.....	22
① 交通施設の都市計画の決定の方針.....	22
② 下水道等及び河川の都市計画の整備の方針.....	24
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針.....	27
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針.....	28
① 主要な市街地開発事業の決定の方針.....	28
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	29
① 基本方針.....	29
② 主要な緑地の配置の方針.....	32
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針.....	36
④ 主要な緑地の確保目標.....	36

# 諏訪圏域（岡谷、諏訪、茅野、下諏訪、富士見都市計画）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する

## はじめに

長野県都市計画ビジョン（平成31年3月）改訂では、広域的な連携を図るため生活圏（10圏域）の計画性を重視し、同一圏域内で都市間相互の連携強化と調整を図り、整合性のとれた都市づくりを目指すこととしている。

諏訪圏域においては、複数の都市計画区域（5区域・5市町）を有するが、広域的観点から隣接・近接する都市計画区域の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう、圏域単位とする都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に変更する。

## 1. 都市計画の目標

諏訪圏域は、諏訪湖から八ヶ岳山麓への変化に富んだ豊かな自然環境のもと、諏訪大社、縄文遺跡などの歴史資源や温泉資源に恵まれ、多くの観光客が訪れる地域であるとともに、一般国道20号バイパス計画に合わせた道路網の構築が進められており、これらの地形的要素や土地利用状況、交通条件などの連続性を考慮し、圏域レベルで都市計画の広域性・一体性を確保したまちづくりが求められる地域である。

本計画は、このような圏域の特徴を考慮し、都市づくりに対する合意形成の促進を図るため、岡谷都市計画区域、諏訪都市計画区域、茅野都市計画区域、下諏訪都市計画区域、富士見都市計画区域を中心に構成される諏訪圏域を対象として、県が広域的見地から、関係市町や住民の意向を反映しながら、各圏域における歴史や文化、地域特性といった個性を生かし各地域の役割や連携が図られるよう都市計画の目標とその実現に向けた基本的な方針を示すものである。

なお、市街化などの進展や生活圏としての一体性の観点から、その状況に応じて、都市計画区域の指定要件を勘案しながら、新たに都市計画区域の指定などを検討する。

### (1) 都市計画区域の範囲と目標年次

#### ① 都市計画区域の範囲

都市計画区域の名称	対象範囲
岡谷都市計画区域	諏訪湖を除く岡谷市の全域
諏訪都市計画区域	諏訪湖を除く諏訪市の全域
茅野都市計画区域	茅野市の全域
下諏訪都市計画区域	諏訪湖を除く下諏訪町の全域
富士見都市計画区域	富士見町の一部

#### ② 目標年次

- 都市計画の基本的な方向 : 令和22年  
都市施設などの整備目標 : 令和12年（中間年 令和7年）

## (2) 都市づくりの基本理念

### “豊かな自然環境”と“多彩な資源”が織りなす 活力あふれる快適交流都市圏“諏訪”

諏訪圏域は、県下一大きな諏訪湖を中心に周辺を山に囲まれ、八ヶ岳山麓は緩やかに傾斜しながら広々とした平地を形づくっている。

産業は、戦前は製糸業、高度成長期からは精密工業、そして近年は情報機器製造等ハイテク産業分野への進出が顕著である。また農業では高原野菜や花卉の栽培が盛んである。

さらに諏訪湖や八ヶ岳中信高原国定公園を中心に温泉、高原、山岳等の自然環境に恵まれるほか、諏訪大社に代表される歴史的文化的資源を活かした観光地もあり、多くの観光客が訪れる地域である。

本圏域の市街地は、江戸時代の城下町や甲州街道の宿場町を中心として形成、発展し、モータリゼーションの進展に伴いその拡大が図られてきた。

このような本圏域の歴史、文化、地域特性等を勘案して、豊かな自然環境と共生しながら安全で快適な暮らしが可能であり、またまちが賑わい、人が交流する圏域づくりを進めるため、まちづくりの基本理念として、「豊かな自然環境」と「多彩な資源」が織りなす、活力あふれる快適交流都市圏“諏訪”を設定する。

## (3) 都市づくりの目標

### ① 産業を担う企業・人材をターゲットにした利便性の高いコンパクトなまちづくり

本圏域は、中央自動車道、JR 中央本線、一般国道 20 号等により、松本圏域、首都圏等へのアクセスがしやすい位置にある。市街地は、諏訪湖の周辺、JR 中央本線及び一般国道 20 号の沿線を中心に形成されている。本圏域の都市機能は、上諏訪駅周辺をはじめとして、岡谷駅周辺、茅野駅周辺等集積しており、それらが JR 中央本線と一般国道 20 号沿線に形成された構造となっている。

こうした圏域構造を基本として、本圏域の特長である県下有数の製造業の集積、首都圏とのアクセス性の高さなどを活かし、ものづくりの競争力を高めるための企業、人材を呼び込むことを視野に入れつつ、圏域内での自立した都市活動を持続させていくため、拠点の都市機能の集積を充実するとともに、拠点間、拠点とその周辺地域を結ぶ公共交通及び道路のネットワークを強化する。また、超高齢化社会にも対応した「歩いて暮らせる」環境を実現することにより、まちなか居住を促進し、脱炭素の環境に配慮したコンパクトな市街地を形成する。本圏域の市街地の大部分は、諏訪湖周辺や八ヶ岳山麓の緩傾斜地に形成されており、開発しやすい地形であることを踏まえて、既存ストックや低未利用地の有効活用を図りながら、無秩序な市街地の拡大を制限する。

### ② 諏訪湖を中心とした賑わいと交流を促進するまちづくり

本圏域のシンボルとして親しまれている諏訪湖では、「人と生き物が共存し、誰もが訪れたいくなる諏訪湖」の実現を目指している。そのため、湖の水環境の保全及び改善を継続的に行うとともに、周辺の商業・業務地や観光資源等と連携し、賑わいと交流を促すまちづくりを進める。

諏訪湖の水辺では、後背地の市街地と湖を一体として捉えた水辺の整備や、諏訪湖周自転車活

用推進計画に基づく諏訪湖サイクリングロードの整備と連携した水辺の利用を進める。また、大規模地震や災害発生時の船舶を利用した人員や物資輸送等の防災利用を推進する。

また、周辺市街地では、諏訪湖を前景として八ヶ岳等の山並みを眺望できる景観の保全を図る。

### ③ ものづくりの産業競争力の強化に向けた工業及び研究拠点の機能の維持、強化

本圏域は長野県を代表するものづくりの集積地であり、既存産業の充実に加えて、航空・宇宙、医療・ヘルスケア等の成長分野への参入等による産業競争力の強化を図っていく。そのため、これらの活動と連携しながら、圏域内に形成された工業地では、操業環境や交通アクセスの維持、向上により、製造業及び流通業の機能立地の維持、誘導を図るとともに、これまでに育まれた高度工業技術を活用したまちづくりと新たな産業育成のための基盤整備を図る。

### ④ 諏訪湖から八ヶ岳への変化に富んだ自然環境の保全と田園空間づくり

本圏域を取り巻く八ヶ岳、霧ヶ峰高原、蓼科高原等の森林や草原、天竜川、上川、宮川等の河川、諏訪湖、白樺湖等の湖沼の自然環境を保全する。

市街地の周辺から山裾にかけて広がる優良農地を保全するとともに、田園地帯における集落地は、安全で快適な生活環境を形成し、コミュニティの維持を図る。

八ヶ岳をはじめとした山並みの眺望や、それぞれの地域で培われた歴史、文化に配慮した市街地や集落の景観の保全、育成を図るとともに、市町村の連携により、複数の行政区域にわたる広域的な景観の育成を図る。

### ⑤ 災害に強いしなやかな圏域の形成

本圏域では、広く分布する斜面地における土砂災害や、上川、宮川等の沿川地域における洪水等の災害の恐れがあり、既成市街地やまとまった集落では、居住の集約を図る場として、インフラの整備の他、災害のリスクや避難に関する周知や貯留施設の普及等を推進することにより、災害に強い市街地を目指す。また、災害が起きたときの対応や、被害が発生した後の復旧・復興等の回復力を高めるとともに、防災、減災機能など多様な効果が期待できるグリーンインフラの導入を積極的に検討し、災害に強くしなやかな圏域を形成する。

### ⑥ 生活・産業・観光・地域救急医療を支える交通体系の強化

圏域内外の広域交通を担う道路ネットワークに関しては、既存の道路はその機能の維持、改善を図るとともに、災害時の物資等の輸送、観光周遊、交通結節点へのアクセス性の改善等の観点から必要な路線について、着実な整備に向けた取り組みを進めていく。特に、一般国道 20 号バイパス計画に合わせたアクセス道路を含む道路網の構築と地域公共交通の確保とともに、諏訪湖スマート IC 他周辺道路等の関連道路の整備、J R 中央本線の利便性向上を図る。

圏域内の生活、観光、産業、地域救急医療等の利便性の向上、交流の促進に寄与する、圏域内の拠点間を繋ぐ道路ネットワークの維持、強化を目指す。

既存の鉄道及びバスの利用性を高めるとともに、コミュニティバスの導入や観光の 2 次交通を支えるハブ機能の強化により、自家用車利用からの転換を促進する。

圏域の拠点周辺では、駅や交流拠点を中心に歩いて暮らせるまちづくりや観光まちづくりを念頭に、歩道や自転車道の整備を進め、利便性や回遊性の向上を図るとともに、公共交通との連携を考慮しながら、観光地間を結ぶ徒歩、自転車によるネットワークを形成する。

#### (4) 圏域構造と地域毎の市街地像

本圏域では、次に示す圏域構造の実現に向けた都市づくりを進める。圏域構造は、拠点、軸、土地利用構成で構成することとする。

##### ① 拠点

###### a. 圏域拠点

諏訪湖の湖畔に形成された市街地であり、県内外と本圏域を結ぶ広域交通である J R 中央本線、一般国道 20 号の交通結節機能を有する、圏域全体の活力を高める圏域の要であり、圏域全体の都市活動を支える主要な行政、商業、業務、交通等の多様な都市機能を維持・充実する圏域拠点として、次のエリアを位置づける。

上諏訪駅周辺

###### b. 都市拠点

本圏域を貫く主要な交通手段である、J R 中央本線の駅周辺で、尚且つ一般国道 20 号の沿線に位置する、圏域拠点を補完し、圏域内の複数市町の都市活動を支える商業、業務、交通等の都市機能を維持・充実する都市拠点として、次のエリアを位置づける。

岡谷駅周辺、茅野駅周辺

###### c. 地域拠点

圏域拠点、都市拠点ほどの都市機能の集積を有しないものの、鉄道駅の周辺であり、都市拠点を補完し、主に市町内の日常生活を支える生活サービス機能を維持・充実する地域拠点として、次のエリアを位置づける。

下諏訪駅周辺、富士見駅周辺、信濃境駅周辺

##### (参 考)

###### ■ 拠点の選定

市町村に存在する駅又は役場の徒歩圏（半径 800m）を単位として、全産業従業者数、年間小売販売額、医療機関（歯科等を除く）の集計から、圏域内の各指標平均値を算出し、上位となる箇所から、圏域拠点（最上位の市町村）、都市拠点、地域拠点の配置箇所を選定した。

なお、都市計画区域が指定されている市町村のうち、拠点が 1 つも設定されない市町村は、該当する都市計画区域マスタープランにおける最上位の拠点を地域拠点とした。

##### ② 軸

###### a. 広域交流軸

圏域外と圏域内を結ぶ広域の交通を担う広域交流軸として、以下の鉄道、高規格道路、一般広域道路を位置づける。



鉄道	: JR中央本線
高規格道路	: 中央自動車道、長野自動車道
一般広域道路	: 一般国道 20 号

(道路: 長野県広域道路交通計画(令和3年3月)広域道路ネットワーク計画の路線)

#### b. 地域連携軸

広域交流軸を補完し、主に圏域内の各市町を結ぶ交通を担う地域連携軸として、以下の道路を位置づける。

その他主要な道路	: 一般国道 142 号、152 号、299 号
	主要地方道諏訪辰野線

(道路: 長野県広域道路交通計画(令和3年3月)広域道路ネットワーク計画の路線)

### ③ 土地利用構成

#### a. 商業業務系ゾーン

圏域や都市の中心となる商業・業務地、近隣に位置する商業・業務地、沿道の商業地、観光商業地等、商業・業務機能を維持、形成する区域を商業業務系ゾーンとし、上諏訪駅周辺や岡谷駅、茅野駅周辺をはじめとした商業系用途地域を位置づける。

#### b. 工業流通系ゾーン

物流を担う道路網の配置等を考慮したうえで、地場産業を含む工業又は流通機能の立地の維持、誘導を図る区域を工業流通系ゾーンとし、既存の工業団地や一般国道 20 号の沿道、諏訪湖の周辺に形成された工業地をはじめとした工業系用途地域を位置づける。

#### c. 住宅系ゾーン

住宅地として利便性、快適性等の保全、形成を図る区域を住宅系ゾーンとし、商業業務系ゾーンの周辺、一般国道 20 号等の沿道、諏訪湖の周辺をはじめとした住居系用途地域を位置づける。

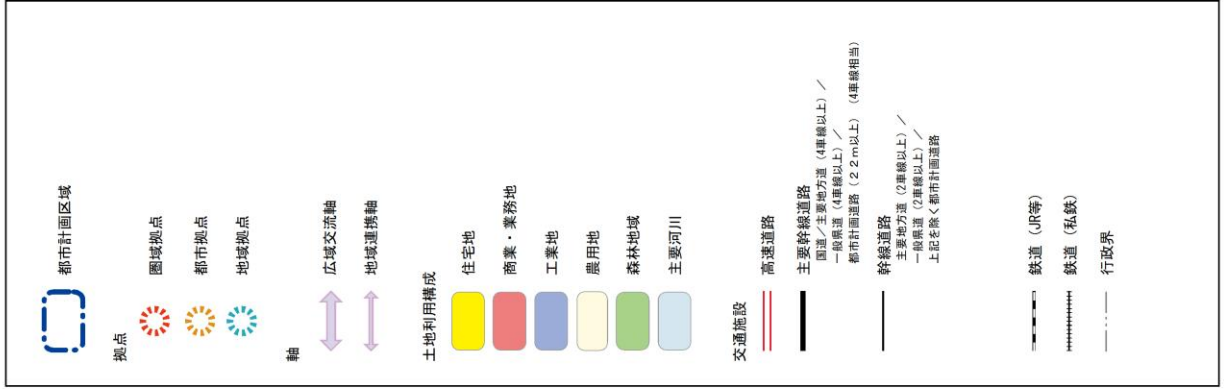
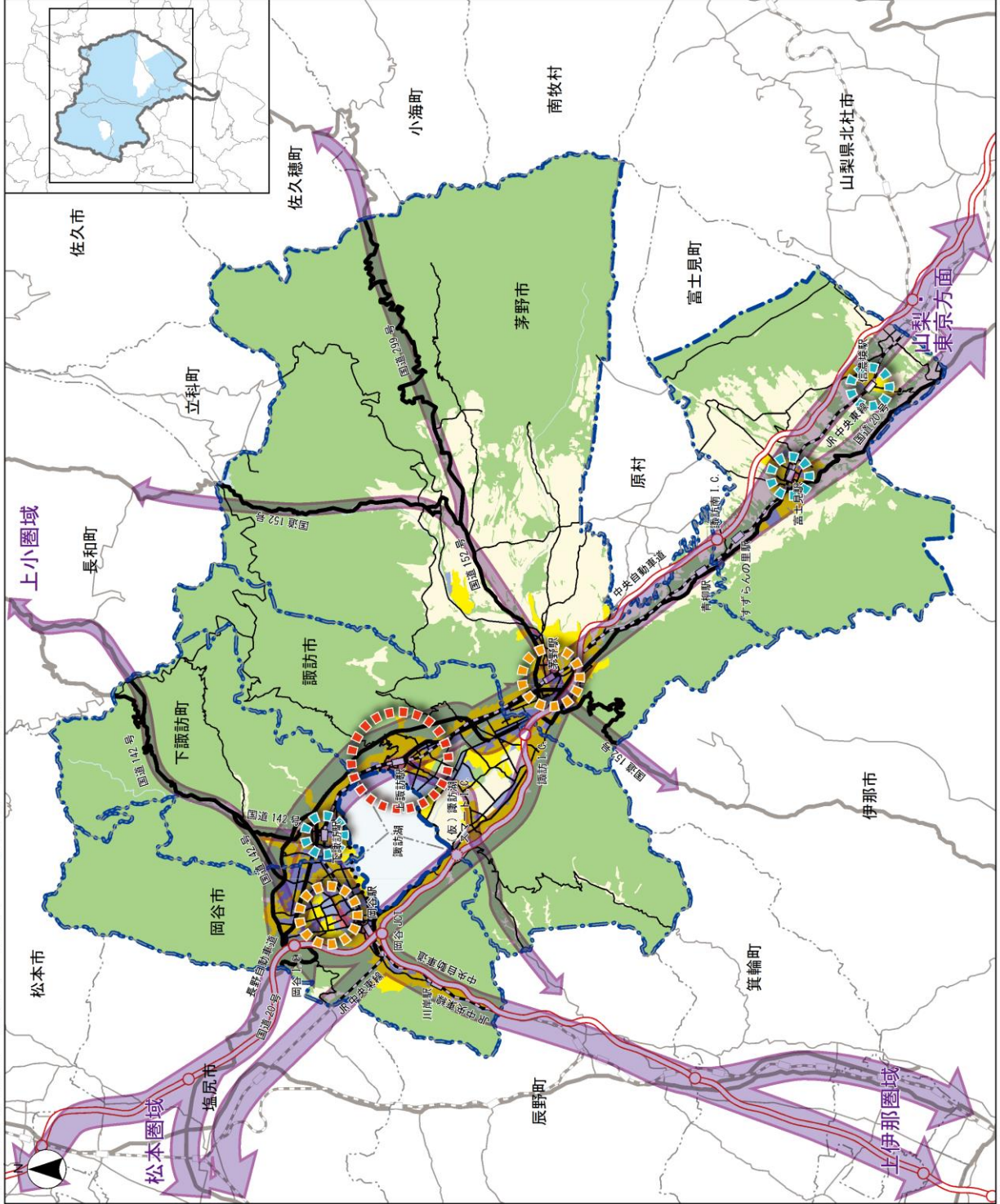
#### d. ふるさとの農用地

優良農地の保全や営農基盤の計画的な維持管理等により、持続可能な営農環境を維持するとともに、集落地の利便性、快適性等の維持、向上を図る区域をふるさとの農用地とし、茅野市や富士見町等の市街地の周辺から山裾に広がる農業地域を位置づける。

#### e. 自然と共生するゾーン

圏域の骨格を形成する豊かな自然環境を有する山地、丘陵地等として保全を図るとともに、山間の集落地の利便性、快適性の維持、向上を図る区域を、自然と共生するゾーンとし、本圏域を取り囲む森林地域を位置づける。

都市計画区域マスタープラン圏域構造図  
諏訪圏域（岡谷市・諏訪市・茅野市・下諏訪町・富士見町）



## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

都市計画区域	区域区分の決定の有無
岡谷	区域区分を定めない 本圏域は、今後、他の法令との適切な連携のもとで、各種都市計画手法、建築基準法に基づく制度の活用等により、計画的な土地利用の実現を前提として、当面、区域区分を定めない。
諏訪	
茅野	
下諏訪	
富士見	

なお、区域区分を定めなかった根拠は次のとおりである。

#### ① 県下同一基準による定量的な評価

県では、人口の動向、土地利用の状況等に着目し、県下同一基準に基づいて、各都市計画区域における区域区分の必要性を評価した。その概要は以下のとおりである。

##### 【岡谷都市計画区域】

- ・人口推移は、用途地域内の人口増加率が用途地域外を上回っており、さらには、用途地域外の農地転用率は県平均以下であることから、市街地外への宅地の拡散抑制の必要性が低い。
- ・行政区域人口は 10 万人未満で都市の集積性が低く、人口の増加率は全体として減少傾向にあり、第 2 次・3 次産業の従業員数の伸び率も県平均値を下回っていることから、市街地が拡大していく可能性が低い。
- ・市街地の道路面積は住宅地として望ましい標準的な目安を下回っているものの、市街地内の都市的土地利用率が県平均を上回っているため、計画的な市街地整備の必要性が低い。

以上のことから、定量的な評価による区域区分の必要性は低いと判断した。

##### 【諏訪都市計画区域】

- ・用途地域外の農地転用率は県平均を上回っているものの、人口推移は、用途地域内の人口増加率が用途地域外を上回っているため、市街地外への宅地の拡散抑制の必要性が低い。
- ・行政区域人口は 10 万人未満で都市の集積性が低く、人口の増加率は全体として減少傾向にあり、第 2 次・3 次産業の従業員数の伸び率も県平均値を下回っていることから、市街地が拡大していく可能性が低い。
- ・市街地の道路面積は、住宅地として望ましい標準的な目安を下回っており、さらには、市街地内の都市的土地利用率も県平均を下回っているため、計画的な市街地整備の必要性が高い。

以上のことから、定量的な評価による区域区分の必要性は低いと判断した。

##### 【茅野都市計画区域】

- ・用途地域外の農地転用率は県平均を上回っているものの、人口推移は、用途地域内の人口増加率が用途地域外を上回っているため、市街地外への宅地の拡散抑制の必要性が低い。
- ・第 2 次・3 次産業の従業員数の伸び率は県平均値を上回っているものの、行政区域人口は 10 万人未満で都市の集積性が低く、人口の増加率は全体として減少傾向にあるため、市街地が拡大していく可能性が低い。
- ・市街地内の都市的土地利用率は県平均を下回っているものの、市街地の道路面積は、住宅地として望ましい標準的な目安を上回っているため、計画的な市街地整備の必要性が低い。

以上のことから、定量的な評価による区域区分の必要性は低いと判断した。

#### 【下諏訪都市計画区域】

- ・人口推移は、用途地域内の人口増加率が用途地域外を上回っており、さらには、用途地域外の農地転用率は県平均以下であることから、市街地外への宅地の拡散抑制の必要性が低い。
- ・行政区域人口は 10 万人未満で都市の集積性が低く、人口の増加率は全体として減少傾向にあり、第 2 次・3 次産業の従業員数の伸び率も県平均値を下回っていることから、市街地が拡大していく可能性が低い。
- ・市街地の道路面積は住宅地として望ましい標準的な目安を下回っているものの、市街地内の都市的土地利用率が県平均を上回っているため、計画的な市街地整備の必要性が低い。

以上のことから、定量的な評価による区域区分の必要性は低いと判断した。

#### 【富士見都市計画区域】

- ・人口推移は、用途地域内の人口増加率が用途地域外を上回っており、さらには、用途地域外の農地転用率は県平均以下であることから、市街地外への宅地の拡散抑制の必要性が低い。
- ・行政区域人口は 10 万人未満で都市の集積性が低く、人口の増加率は全体として減少傾向にあり、第 2 次・3 次産業の従業員数の伸び率も県平均値を下回っていることから、市街地が拡大していく可能性が低い。
- ・市街地の道路面積は、住宅地として望ましい標準的な目安を下回っており、さらには、市街地内の都市的土地利用率も県平均を下回っているため、計画的な市街地整備の必要性が高い。

以上のことから、定量的な評価による区域区分の必要性は低いと判断した。

## ② 地域特性を考慮した区域区分の検討

### 【岡谷都市計画区域】

本区域の市街地外のうち、ほとんどが「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域に指定され、そのうち、まとまりのある優良農地は農用地区域に指定されている。その他、地域森林計画対象森林、保安林が「森林法」により定められている。

また、用途地域外の土地利用、自然環境、景観については、「長野県景観条例」、岡谷市が制定した「岡谷市環境基本条例」「岡谷市建築物指導要綱」、立地適正化計画による居住誘導等により規制、誘導がなされている。

さらに、都市計画制度による土地利用の規制、誘導を進め、用途地域を市街地整備の主な対象地として位置づけ、土地利用の区分を明確にしながら、計画的な土地利用を推進している。

これらの制度の運用により、用途地域外の良好な農地や豊かな山林が維持・保全され、自然、田園、都市、人の共生が図られている。

今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であり、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

### 【諏訪都市計画区域】

本区域の市街地外のうち、ほとんどが「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域に指定され、そのうち、まとまりのある優良農地は農用地区域に指定されている。その他、地域森林計画対象森林、保安林が「森林法」により定められている。

また、用途地域外の土地利用、自然環境、景観については、諏訪市が制定した「諏訪市自然環境保全条例」「諏訪市建築物指導要綱」「諏訪市中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」「諏訪市景観条例」、立地適正化計画による居住誘導等により規制、誘導がなされている。

さらに、都市計画制度による土地利用の規制、誘導を進め、用途地域を市街地整備の主な対象地として位置づけ、土地利用の区分を明確にしながら、計画的な土地利用を推進している。

これらの制度の運用により、用途地域外の良好な農地や豊かな山林が維持・保全され、自然、田園、都市、人の共生が図られている。

今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であり、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

#### 【茅野都市計画区域】

本区域の市街地外のうち、ほとんどが「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域に指定され、そのうち、まとまりのある優良農地は農用地区域に指定されている。その他、地域森林計画対象森林、保安林が「森林法」により定められている。

また、用途地域外の土地利用、自然環境、景観については、茅野市が制定した「茅野市生活環境保全条例」「茅野市景観づくり条例」、立地適正化計画による居住誘導等により規制、誘導がなされている。

さらに、都市計画制度による土地利用の規制、誘導を進め、用途地域を市街地整備の主な対象地として位置づけ、土地利用の区分を明確にしながら、計画的な土地利用を推進している。

これらの制度の運用により、用途地域外の良好な農地や豊かな山林が維持・保全され、自然、田園、都市、人の共生が図られている。

今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であり、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域の市街地外のうち、ほとんどが「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域に指定され、そのうち、まとまりのある優良農地は農用地区域に指定されている。その他、地域森林計画対象森林、保安林が「森林法」により定められている。

また、用途地域外の土地利用、自然環境、景観については、下諏訪町が制定した「下諏訪町宅地開発指導要綱」や「下諏訪町中高層建築物指導要綱」「下諏訪町景観条例」等により規制、誘導がなされている。

さらに、都市計画制度による土地利用の規制、誘導を進め、用途地域を市街地整備の主な対象地として位置づけ、土地利用の区分を明確にしながら、計画的な土地利用を推進している。

これらの制度の運用により、用途地域外の良好な農地や豊かな山林が維持・保全され、自然、田園、都市、人の共生が図られている。

今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であり、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

#### 【富士見都市計画区域】

本区域の市街地外のうち、ほとんどが「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域に指定され、そのうち、まとまりのある優良農地は農用地区域に指定されている。その他、地域森林計画対象森林、保安林が「森林法」により定められている。

また、用途地域外の土地利用、自然環境、景観については、「長野県景観条例」、富士見町が制定した「富士見町環境保全条例」、立地適正化計画による居住誘導等により規制、誘導がなされている。

さらに、都市計画制度による土地利用の規制、誘導を進め、用途地域を市街地整備の主な対象地として位置づけ、土地利用の区分を明確にしながら、計画的な土地利用を推進している。

これらの制度の運用により、用途地域外の良好な農地や豊かな山林が維持・保全され、自然、田園、都市、人の共生が図られている。

今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針であり、無秩序な市街化は進展しないものと考えられる。

### ③ 区域区分の決定の有無の判断

#### 【岡谷都市計画区域】

本区域は、①で区域区分の必要性は低いと判断され、②に示す地域特性も踏まえ、区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として区域区分は行わないこととする。

当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全等の周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。並行して、将来の人口や、都市活動の動向を見据えつつ、圏域単位又は適切な範囲において、広域での都市づくりの目標の実現に向けて都市計画制度の運用の方向性や、関連施策との連携について検討していく。

#### 【諏訪都市計画区域】

本区域は、①で区域区分の必要性は低いと判断され、②に示す地域特性も踏まえ、区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として区域区分は行わないこととする。

当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全等の周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。並行して、将来の人口や、都市活動の動向を見据えつつ、圏域単位又は適切な範囲において、広域での都市づくりの目標の実現に向けて都市計画制度の運用の方向性や、関連施策との連携について検討していく。

#### 【茅野都市計画区域】

本区域は、①で区域区分の必要性は低いと判断され、②に示す地域特性も踏まえ、区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として区域区分は行わないこととする。

当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全等の周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。並行して、将来の人口や、都市活動の動向を見据えつつ、圏域単位又は適切な範囲において、広域での都市づくりの目標の実現に向けて都市計画制度の運用の方向性や、関連施策との連携について検討していく。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域は、①で区域区分の必要性は低いと判断され、②に示す地域特性も踏まえ、区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として区域区分は行わないこととする。

当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全等の周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。並行して、将来の人口や、都市活動の動向を見据えつつ、圏域単位又は適切な範囲において、広域での都市づくりの目標の実現に向けて都市計画制度の運用の方向性や、関連施策との連携について検討していく。

#### 【富士見都市計画区域】

本区域は、①で区域区分の必要性は低いと判断され、②に示す地域特性も踏まえ、区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として区域区分は行わないこととする。

当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全等の周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。並行して、将来の人口や、都市活動の動向を見据えつつ、圏域単位又は適切な範囲において、広域での都市づくりの目標の実現に向けて都市計画制度の運用の方向性や、関連施策との連携について検討していく。

(参 考)

■「区域区分」とは

「区域区分」とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分することで、一般に「線引き」と言われている。

■「区域区分」を「定める」か「定めない」かは、県が判断

平成12年5月の改正以前の都市計画法では、「区域区分」をするか、しないかは国が法律によって定め、当分の間、一定の条件を満たす都市計画区域を対象として、限定的に実施されてきた。しかし、高度成長期の「都市化社会」から安定・成熟した「都市型社会」への移行等の、近年の社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、平成12年5月の都市計画法の改正により、「区域区分」については、広域的観点から県が、地域の状況に応じて区域毎に判断することとなった。

(2) 区域区分の方針

前項で記述のとおり、本圏域の都市計画区域では区域区分は行わないため、本項目に対する記述は要しないが、本圏域の都市づくりの目標の実現に向け、今後の人口について以下のとおり参考表記する。

おおむねの人口

本圏域の都市計画区域におけるおおむねの将来人口を次のとおり想定する。

都市計画区域	平成27年 (基準年)	令和7年 (中間年)	令和12年 (目標年)
岡谷	50.1千人	おおむね 44.0千人	おおむね 40.7千人
諏訪	50.1千人	おおむね 46.7千人	おおむね 44.7千人
茅野	55.9千人	おおむね 53.5千人	おおむね 51.8千人
下諏訪	20.2千人	おおむね 17.2千人	おおむね 15.7千人
富士見	14.5千人	おおむね 12.9千人	おおむね 12.1千人
圏域計	190.9千人	おおむね174.2千人	おおむね165.0千人

(注) 平成27年(基準年)の都市計画区域内人口は「都市計画基礎調査」又は「国勢調査」による統計値。令和7年及び令和12年欄の都市計画区域内人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計による行政区域将来人口から、回帰式による都市計画区域外人口を減じて算定。

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画の決定に当たっては市町村の土地利用計画等を尊重し、以下の通り決定することとする。

##### ① 主要用途の配置の方針

###### a. 商業業務系ゾーン

商業業務系ゾーンは、圏域構造に位置づけた拠点及び軸を中心に以下のとおりに配置する。

##### 【岡谷都市計画区域】

都市機能誘導区域でもある岡谷駅周辺・中央町地区・市役所周辺の3つの核を中心として、商業・業務機能に加え、交流・文化機能、医療機能、交通・情報通信機能、都心居住機能、防災機能等の誘導・集積を進めるとともに、それぞれの核の連携を図る。

また、沿道サービス施設等の立地を許容し、市民の自動車利用による日常的な買い物や、自動車で訪れる人にとって利便性の高い、沿道サービス地の創出を図る。

##### 【諏訪都市計画区域】

上諏訪駅を中心とする中心市街地において、地域に密着した店舗づくり、空き店舗の情報提供や出店支援などにより本区域の中心商業地としての活力を取り戻すとともに、質の高い賑わいのある商業業務地の形成を図る。

サンリツロード沿道は、大型商業施設の進出に伴い、市内でも商業活動の活発な地区であることから、将来的にも沿道型商業地としての土地利用の推進を図る。

その他の都市の幹線道路沿道についても、周囲の土地利用状況や将来像との整合を図りつつ、沿道として必要な商業機能の強化や利便性の向上を図る。

都市計画道路3・3・1号湖周線は、諏訪湖を周回する観光道路としての機能を有しており、沿道には温泉資源とも関連した観光型の商業施設の立地が見られることから、本区域の重要な観光地としてより一層の強化を図るため、その沿道地区を観光・商業複合地としての土地利用を推進する。

##### 【茅野都市計画区域】

本区域の中心商業・文化・交流複合地として、茅野駅周辺において地域生活の利便性向上のための商業・サービス施設や文化・交流施設等の立地誘導を進める。特に今後の都市生活の需要に対応しつつ、軸状の商業・業務ゾーンを基本として土地利用の強化・形成を目指す。

また、市街地における計画的な住宅地整備による定住人口の確保を背景とした日常生活に対応した沿道型の商業・サービス地の創出を図る。

##### 【下諏訪都市計画区域】

商業地は周辺環境との調和に十分配慮しつつ、適正な規模を確保する。

特に下諏訪駅を中心とする中心市街地は、既存の商業・業務施設や観光・レクリエーション資源等を活かしつつ、低未利用地の有効活用や土地利用転換を図り、住む人と訪れる人とのふれあい・交流の場として地域の顔にふさわしい魅力と活力に満ちたまちづくりに努める。

また、沿道型商業地域については、周辺部の土地利用や景観との調和など環境整備を進めながら商業集積を図る。



### 【富士見都市計画区域】

富士見駅周辺地区は、富士見市街地のみならず本区域の中心的な商業業務サービス地として、これに見合った業務機能の整備と商業環境の改善、魅力づくりを進め、駅南北では地区の中核として一体的な土地利用の形成を図る。

富士見市街地の中心商業地につながる沿道型商業地区及び信濃境駅周辺地区において、日常的な買い物や日常サービスの機能を担うものとする。

富士見駅北側の南北幹線道路沿道を中心に、官公庁、教育、文化、福祉、コミュニティ施設等の集中立地を図り、さらに、富士見駅周辺地区の中心商業地と一体となった、本区域における新しい文化・交流地を目指す。

### b. 工業流通系ゾーン

工業流通系ゾーンは、主に主要幹線道路の沿道等に配置する。

### 【岡谷都市計画区域】

工業地域は、緑化の促進等により周辺環境との調和に努め、基盤整備などにより工業集積を高める。また、準工業地域は土地利用の実態等を考慮しながら、工場の集約化や周辺住宅環境に配慮した施設整備に努める。

### 【諏訪都市計画区域】

工業系用途地域で一定の集積が見られる地区は、周辺地域との調和を図りつつ工業・流通系の土地利用の増進を図る。

また、諏訪インターチェンジの隣接地については、位置的特性を十分に活かすとともに、周辺の土地利用状況、機能立地状況等を勘案した、工業、流通などの各種産業機能の立地を促進する。

### 【茅野都市計画区域】

地域の活性化を進め、一定の雇用を確保するため、地域の生産資源の二次産品化等の地域加工型工業を重視するとともに、市街地部については、先端産業と研究業務機能の強化を図る。

道路整備による地区への良好なアクセスを図り、中心市街地との適正な役割の分担及び幹線道路への交通負荷の低減、景観等の規制誘導を進める。

### 【下諏訪都市計画区域】

工業地は生産、就労の場として適切な規模を確保するとともに、周辺環境との調和に努め、敷地内緑化などによる環境対策を図る。また、住工混在した市街地は、工場移転などに際し、立地特性及び土地需要に見合った、より効果的な土地利用への転換に努め、住宅地と工業地の住み分けを図る。

### 【富士見都市計画区域】

テクノ街道周辺の工業地において、今後の本区域を代表する工業地を形成する。これらは、極力居住地と分離するとともに、周辺緑地の確保に努め、自然との共生を推進する。また、市街地内の既存工業地の移転代替地としての機能の確保も図る。

### c. 住宅系ゾーン

### 【岡谷都市計画区域】

居住誘導区域内への居住を促進するとともに、低層・中層・複合などそれぞれの特徴に応じた利便性の高い快適な居住環境を形成する。住工が混在する住宅地については、都市基盤の整備を図り良好な居住環境を形成する。湖畔においては、水と緑の潤いあふれる生活環境を有する快適な居住環境を形成する。

幹線道路沿道は、居住環境に配慮しながら地域の生活を支える機能も許容する。郊外部などにおいては、既存居住環境を維持し自然環境と共生した居住環境を形成する。

### 【諏訪都市計画区域】

居住誘導区域において、公共投資や公共公益施設の整備を図り居住を促進するとともに、良好な居住環境を形成する。

上川以東では、中心市街地としての性格上、ある程度の複合用途による混在を許容した住宅地として位置づけるが、現状の土地利用は住宅地の占める割合が高いことから、各種用途と調和した住宅地としての土地利用及び良質な居住環境の形成を図る。

上川以西では、地区の状況に応じた居住環境の形成を図る。また、既存集落地区や新たな市街地形成を図る地区では、ゆとりある良好な環境を有する居住地としての形成を推進する。

### 【茅野都市計画区域】

市街地住宅地について、既成市街地及び将来の需要に対応した新市街地（緑と人の農住共生ゾーン）により構成する、道路・公園等の都市基盤施設の整備された、良好な住宅地を目指す。

既成市街地では沿道街並み規制・誘導を促進し、一方、新市街地においては面的整備を含め、需要に応じた住宅地形成を図り、優れた街並み整備を目指すものとする。

集落住宅地について、周辺の農地や自然環境と協調し、さらに既存宅地と新規宅地とが共存する住宅地を目指す。特に、既成集落地内の寺社地等の歴史的要素や水と緑の空間と一体となった低層住宅地の形成を図る。

### 【下諏訪都市計画区域】

住宅地は、需要に応じた量的・質的対応を図るとともに、高齢化の進行や価値観の多様化などに対し、より良好な住宅環境の創出・維持に努める。

既成市街地内は、大規模災害時における被災対策にも十分留意し、低未利用地の有効活用などを図りながら道路、公園・広場などの社会基盤施設の整備や宅地内緑化を促進するなど周辺環境と調和したより良好な住居環境の形成・保全を図る。

さらに、地域固有の歴史・風土を活かしつつ、地域性に満ちた特徴ある街並み景観の創出に努める。

### 【富士見都市計画区域】

立地適正化計画に基づき、富士見駅周辺に集積する医療・福祉・商業等の町民の暮らしを支える中核的な都市機能の維持・充実を図るとともに、良好な居住環境を形成する。

富士見市街地にあっては、駅南地区での良好な居住環境の形成のため、地区内道路等の施設整備、住工混在用途への対応、不燃化の促進等を図る。

境市街地においては、まとまりのある駅周辺住宅地の形成を図る。

新規居住地について、周辺住宅地として、計画性を有する面的な整備により良質な都市基盤の整備を図り、まとまりのある低層低密度な住宅地を整備する。

## ② 市街地の土地利用の方針

### a. 土地の高度利用に関する方針

#### 【岡谷都市計画区域】

岡谷駅周辺地区は、都市機能の集積を進めるなど、まちなか居住や産業振興に資する土地利用を促進する。岡谷駅周辺地区以外の市街地についても、湖畔景観にも配慮しつつ居住を促進し、土地の有効利用を目指す。

#### 【諏訪都市計画区域】

本区域の中心市街地では、諏訪湖等の市街地を取り巻く景観に配慮しながら、遊休地等を活用した土地の高度利用や有効活用を促進し、商業・業務、観光、交流等の多様な都市機能の集積やまちなか居住を推進する。

#### 【茅野都市計画区域】

茅野駅周辺の中心市街地は、来訪者や市民の集まる中心としての再編整備を目指し、市民生活のための商業機能、人々の交流を促す文化機能、観光都市の中心として機能の集積を図るため、茅野駅周辺で実施された土地区画整理事業の整備効果を活かし、街路、公園広場等を整備し、土地利用の高度化や低未利用地の有効活用に努める。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域の中心市街地は、古くからの宅地が多く、狭小な敷地に木造家屋が密集しており、そのため道路・公園の基盤整備は遅れ、建て替えできない家や空き家も増えており、防災上の問題が大きい。よって、安全な中心地区としての賑わいの再生や人口の回復と若者世代が暮らしやすく魅力ある地区を創り出すため、環境に配慮した土地の有効利用、高度利用による中心市街地の整備を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

市街地中心部での利便性や賑わい形成が必要となる土地においては、商業・生活関連サービス施設をできるだけコンパクトな形での集積を図る。

### b. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業系用途地域で、工業の一定の集積が見られる区域は、周辺地域との調和を図りつつ用途の純化、集約化を図る。一方で、住工混在が生じている区域は、産業施策と連携しながら、工場移転を促進するとともに、居住環境の保全を主眼とした修復・改善型のまちづくりの推進を図る。

また、社会情勢の変化に柔軟に対応するため土地利用の現況を検証し、必要に応じて職住近接などの適正な用途の複合化を検討する。

#### 【岡谷都市計画区域】

産業育成等の施策と連携しながら、工場誘致を促進するとともに、周辺環境と調和した工業団地等の整備に努める。一般国道 20 号バイパス・一般国道 142 号バイパスの開通に伴い、この結節点にあたる地区や一般国道 20 号バイパス沿線地区等は、交通の利便性を活かし、産業集積の誘導を図る。

#### 【諏訪都市計画区域】

工業系用途地域で、工業の一定の集積が見られる地区は、周辺地域との調和を図りつつ用途の純化、集約化を図る。また、旧東洋バルヴ諏訪工場跡地については、周辺の土地利用に配慮した上で、一体的な土地利用計画を検討した上で活用を図る。

#### 【茅野都市計画区域】

中央自動車道及び一般国道 20 号の沿道地域は、工業生産業務地、流通業務地としての集積を誘導する。駅周辺等の拠点地区については、商業・文化・公益サービス・都市居住等の複合的な機能の強化・改善を進める。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域の既成市街地は、住・商・工の混在したコンパクトで利便性の高い市街地を形成している。

自然発生的に形づくられてきた市街地形態は、より暮らしやすい居住環境と、より働きやすく生産活動ができる工業環境を両立させるため、小規模なブロックごとの土地利用の純化や街区の再編など、居住環境の保全を主眼にして修復・改善型のまちづくりの推進を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

富士見駅周辺を中心市街地では、一定の商業集積とともに、役場、病院、コミュニティ・プラザをはじめとする公共施設があり、これらの集積した機能を活かし、さらに居住機能や生活利便機能を持った複合的な市街地形成を誘導していく。

### c. 居住環境の改善又は維持に関する方針

商業地域では中層住宅（低層部は商業施設等）、住居地域では広場・公園や社寺等のオープンスペースと連携した低層住宅の立地誘導を促進し、良質な居住機能の構築を図る。

若者の定住や高齢社会への対応の観点から、若年ファミリー層向けの住宅や高齢社会に対応した住宅等、様々なニーズに対応できる質の高い居住空間の形成や、福祉施設・生涯学習施設等と連携した住宅の整備等、総合的な住宅対策により、住宅・宅地の整備を図る。

土地区画整理事業が既に整備された地区では、緑と潤い、街並みと賑わいの創造等、住民が望む住民主体のまちづくりを進め、個性と魅力ある良好な住宅環境の形成を図る。

地区計画が定められている地区では、地区環境の保全と併せた計画的な基盤整備を誘導し、安全で良好な住環境の形成を図る。

増加傾向の空き家については、住宅ストックの有効活用等、地域に応じた対応を検討する。

#### 【茅野都市計画区域】

快適でやすらぎのある生活環境を提供していくため、街なか居住を誘導し、また質の高い居住環境実現のため地区計画制度の導入などにより地域の景観にも調和した住宅の整備を推進する。

### d. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

自然景観や寺社地、史跡、市街地内の農地等の緑地の積極的な保全を図り、住民の集う緑地空間の確保を図る。併せて、全域的な緑化推進の先駆けとして、公共施設や道路の緑化事

業、都市内河川での緑化の推進を図る。

防災、景観、騒音防止、大気汚染防止等の観点から良好な環境を確保するため、適切な公共施設の配置・整備を図るとともに、街区公園・都市緑地の整備を推進し、バランスのとれた都市内オープンスペースの整備を図る。

諏訪湖畔の区域では、水と緑に恵まれた良好な市街地形成に向けて、緑地・水辺空間の積極的な保全・回復を図る。

良好な都市環境の創出及び維持・増進を図るため、景観法に基づく景観計画の活用や地区計画の適用、建築協定等の各種協定の活用を行う。

#### 【岡谷都市計画区域】

岡谷湖畔公園を含む湖畔地区は、水と緑に恵まれた良好な市街地形成の可能性を持つ地区であることから、緑地・水辺空間の積極的な利活用を図る。

#### 【諏訪都市計画区域】

市街地の環境の向上やレクリエーションの場の提供のほか、土砂災害などの防止、市街地からの景観向上など、緑の機能の根幹をなしている市街地を囲む東西の森林と、上川の帯状の緑を、諏訪市の緑の骨格として保全する。

また、都市内に残る農地は緑地空間として貴重な資源であり、自然環境、自然生態系の保護・回復を図る機能をも備えていることから、都市的土地利用との調和を図りながら、保全・整備する。

#### 【茅野都市計画区域】

本区域内に存する緑地及び水辺空間は、これらの環境との共生を通じて、都市イメージの向上や都市生活の質の向上に資する貴重な空間である。このため緑地、水辺空間は、積極的な保全・回復・創造を図る。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域の市街地は緑が少なく、既存のまとまりある緑地や樹木の保全を図るとともに、緑化を推進する。諏訪大社の秋宮・春宮に代表される歴史的な市街地の外郭となる緑地は、この風致的環境、景観を保全する。減少している市街地内農地についても、可能な限りオープンスペースや緑地として、公益的機能の保全を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

市街地での避難地や物資の集配、救助活動の場として公園等オープンスペースの計画的な活用を推進するとともに、山林につながる農地や河川沿いの緑地など、自然災害を防止する緑地の保全を図る。

### e. 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域は、営農条件の維持、向上を図るため、長野県農業振興地域整備基本方針に基づく取り組み及び農地法の適切な運用を通じて今後も保全を図る。

既存集落については、居住環境の向上及び集落コミュニティの保全を推進し、周辺の優良農地との共存を図る。

#### 【岡谷都市計画区域】

居住誘導区域外の開発行為を防ぎ、農業政策上の土地利用方針と調和を図り、優良農地を保全する。

#### 【諏訪都市計画区域】

農用地に指定されている農地は、本区域の農業生産基盤として欠くことのできない資源であり、本区域の産業の一翼を担っていることから、営農規模の維持や農業投資の効果を勘案して、今後ともその保全を図る。

#### 【茅野都市計画区域】

農用地区域として設定している集団優良農地や、ほ場整備事業などの農業基盤整備事業の受益地は、営農規模の維持、農業投資の効果を勘案して、今後とも保全を図る。

既存の集落については、居住環境の向上及び集落コミュニティの保全を推進し、周辺の優良農地との共存を図る。

また、本区域の大規模な優良農地は、当該区域の広がりのある田園景観をつくり、高原都市としてのイメージを形成するため、背後の山林及び山岳眺望と一体となって保全を図り良好な田園景観を誘導する。

#### 【下諏訪都市計画区域】

本区域では、市街地外縁部や中山間地を中心に小規模な農地が多く、遊休農地も増加している。優良な農地を将来にわたって安定的に確保するため、後継者の育成・確保、農地保有の合理化・集積を進めるとともに、地域営農システム等の推進により、農業経営の安定と防災、景観など公益的機能の保全に努め、体験・観光農園や町民菜園等への有効活用、多面的利用を推進する。

#### 【富士見都市計画区域】

非農業的土地需要にも適切に対応しつつ、農業振興地域については、集団的な優良農地を将来にわたって安定的に確保する。

また、本区域の大規模な優良農地は、当該区域の広がりのある田園景観をつくり、高原都市としての町のイメージを形成するため、背後の山林及び山岳眺望と一体となって保全を図り良好な田園景観を誘導する。

#### f. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害から住民の生命を守るため、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域等の区域について、危険周知、警戒避難体制の整備、一定の開発行為の制限、建築物の構造規制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進する。

また、砂防法、地すべり等防止法、急傾斜地崩壊防止法により、指定された区域内においては、土地の形質変更等、土砂災害を誘発する行為を制限する。

河川の洪水等による水害に対する安全を確保するため、立地適正化計画の防災指針や開発許可制度などにより浸水想定区域等における新たな市街化を抑制するとともに、災害リスクの低いエリアへの居住誘導を検討する。

#### g. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本圏域を取りまく山地、諏訪湖、河川等の恵まれた自然環境は、森林法に基づく保安林、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域、自然公園法に基づく自然公園特別地域、県市町の条例により保全するとともに、良好な都市環境を維持する上からも貴重な要素であることから、「生物多様性ながの県戦略」に基づいた取り組みを進める等、生物多様性にも配慮しながら、これらの自然資源の保全を図る。

また、市街地周辺において、生活環境保全機能の高い森林等の自然環境形成上特に必要な区域は、公園、緑地等として保全し、市民・町民が親しめる空間として活用を図る。

#### 【諏訪都市計画区域】

林産物生産機能、水源かん養、保健休養、自然環境にふれあえる生態系の保護の取り組みを進め、良好な景観の形成等が図れるよう、必要な森林の確保と保全・整備を図る。また、地域内においてレクリエーション機能等の整備を行うにあたっては、森林の減少を最小限にとどめ、開発・保全の双方のバランスを保った整備を図るとともに必要に応じて保安林の指定の推進を図る。

霧ヶ峰高原一帯は、高層湿原など天然記念物としての貴重な自然の保全を第一に考えた計画的な整備・活用を図る。蓼の海周辺は、近年の余暇時間の増大やアウトドア指向の増大に対応した、森林レクリエーション・自然体験学習等の拠点として自然環境と一体となった整備を図る。

#### 【茅野都市計画区域】

八ヶ岳に連なる標高約 2,500m以上の高山帯ゾーンにおいては、厳正な自然環境の保全を図る。標高約 1,600m以上の亜高山帯においては、生態系の維持保全を図り、同地区内の森林交流地においては、これらの優れた自然生態系に配慮し、環境の保全・回復等に努めるとともに必要に応じて保安林の指定の推進を図る。

#### h. 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

用途地域外の白地地域で、国道の沿道や高速道路のインターチェンジ等で、市街化圧力が高い地区や新たな開発需要が見込まれる地区は、都市施設の整備状況を勘案しながら、関係機関と調整を図りつつ、特定用途制限地域や地区計画、建築協定等を活用した土地利用の適正な規制・誘導を図る。

人口減少が進む状況の中、限られた人口及び開発需要を市街地外から市街地内へと誘導することを目的として、地域の土地利用状況やまちづくりの方針等に応じた容積率等の建築形態制限や特定用途制限地域等の都市計画手法を運用していく。人口増加・宅地面積増加が多い都市において、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、既存区域周辺に対する都市計画区域の範囲拡大など、運用可能な都市計画手法を整理・検討していく。

#### 【岡谷都市計画区域】

岡谷 IC 周辺、諏訪湖スマート IC 周辺、一般国道 20 号バイパス沿線の白地地域は居住環境に配慮しながら地域生活を支える産業・業務機能の立地も可能な地区とし、周辺用途地域の容積率制限等との整合性を考慮し、中高層階の住宅地に準じた制限値とする。

市域北部、東部、南部の用途地域周辺地域及び八ヶ岳中信高原国定公園との中間の森林等の開発が抑制されている区域は、低層住宅等にかかる環境を今後とも保護するため、中低層階の住宅地に準じた制限値とする。

八ヶ岳中信高原国定公園及び塩嶺王城県立公園の区域は、自然環境の保全、生態系の保護などの視点から、保全と育成に努める地域であるため、低層階の住宅地に準じた制限値とする。

#### 【諏訪都市計画区域】

用途地域の周辺の一部開発が進んでいる地区、傾斜地に位置する既存集落地区、工業団地開発が計画されている地区、用途地域に囲まれた地区、主要幹線道路沿線で開発が予想される区域については、周辺用途地域の容積率制限等との整合性を考慮し、中高層階の住宅地に準じた制限値とする。

山間地に農地と集落が点在する地区については、現況の開発が抑制されている低層住宅等にかかる環境を今後とも保護するため、中低層階の住宅地に準じた制限値とする。

自然公園法に指定されている「霧ヶ峰地区」、八ヶ岳中信高原国定公園に隣接した「霧ヶ峰別荘地区」については、自然環境を保全する区域としての制限最高値とする。

#### 【茅野都市計画区域】

用途地域の周辺地区の一部は、水源かん養や生物生息、景観形成等を含む多様な森林機能の保全を図る地域として位置づけている。「茅野市景観づくり条例」により既に良好な低層住宅が形成されているため、中高層階の住宅地に準じた制限値とする。

「八ヶ岳中信高原別荘地区」等については、茅野市生活環境保全条例によって、環境に配慮した開発規制が行われてきたため、今後も自然環境と共生した保養ゾーンとして位置づけ、低層階の住宅地に準じた制限値とする。

「白樺湖周辺地区」と「蓼科湖周辺地区」は茅野市を代表する観光地であるとともに、既に宿泊施設や店舗等が立ち並んでいる状況から制限緩和基準とし、温泉保養地等区域の制限値とする。

集落地域においては、建築物の形態制限の見直しを図るとともに、地区計画等の都市計画制度等の活用により、周辺の優良農地と共存する空間の形成を図る。

また、新たな森林交流地の開発においては、環境共生機能の確保・誘導を図り、今後の観光・交流・レクリエーション活動に対応した、自然との共生型の交流地・別荘地を育成する。

#### 【下諏訪都市計画区域】

用途地域の指定のない区域（白地地域）は当該都市計画区域の約9割を占め、その大部分は八ヶ岳中信高原国定公園や国有林などの山林地域や農業振興地域で構成される。

北端に位置する八ヶ岳中信高原国定公園内の自然公園区域については、豊かな自然環境を保全する区域として制限最高値とする。

大部分を占める中域の、周辺の自然環境と調和を図る必要のある区域を田園・森林区域として、今後とも環境を保全するため、開発が抑制されている低層住宅地に準じた制限値とする。

南部用途地域周辺及び一般国道142号沿線、一般県道八島高原線沿線の公共下水道排水区域内を用途地域周辺区域として、既存用途地域の容積率制限等との整合性を考慮し、中高層階の住宅地に準じた制限値とする。



### 【富士見都市計画区域】

用途地域の周辺「西山地区」は、水源かん養や生物生息、景観形成等を含む多様な森林機能の保全を図る地域として位置づけている。又、「八ヶ岳地区」は、長野県環境条例による「八ヶ岳山麓景観育成重点地域」に指定されて、既に良好な低層住宅が形成されているため、中高層階の住宅地に準じた制限値とする。

「八ヶ岳保健休養地」、「青木の森」、「池の十」については、町環境保全条例によって、環境に配慮した開発規制が行われてきたため、今後も自然環境と共生した保養ゾーンとして位置づけ、低層階の住宅地に準じた制限値とするとともに、町内の恵まれた湧水池周辺においても同様にする。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 交通施設の都市計画の決定の方針

#### a. 基本方針

##### ア. 交通体系の整備の方針

本圏域では、都市計画の目標に掲げた圏域間を結ぶ広域交流軸及び圏域内の都市間を結ぶ地域連携軸、その他主要幹線道路や幹線道路等の整備を推進することで、交通ネットワークの強化を図るものとする。

また、鉄道やバス等の公共交通機関の維持・充実を図るとともに、徒歩・自転車の利用環境の整備や駐車場等の適正な配置を推進することにより、車への過度な依存からの脱却に取り組み、良好な都市環境の形成を図るものとする。

これら交通体系の連携強化により、上諏訪駅周辺の圏域拠点等を中心に、歩いて暮らせるまちづくりや観光まちづくりの実現を目指す。

##### イ. 整備水準の目標

本圏域の都市計画道路は、107路線、約183kmが都市計画決定されており、令和4年3月末現在、改良済延長82.0km、概成済延長28.3km、計110.3km（計画延長に対し60.2%）の整備が行われている。今後は、必要に応じて都市計画道路の見直しを行い、計画的な道路の配置と整備を推進するとともに、道路環境の維持・充実を図る。

#### b. 主要な施設の配置の方針

##### ア. 道路

長野県広域道路交通計画における広域道路ネットワーク計画の路線の他、主に圏域内の交通を担う道路として、2車線以上の主要地方道等を幹線道路に位置づける。

##### イ. 公共交通

J R中央本線の利用促進を図るとともに、交通結節機能の維持、強化を図る。

市町村を主体に関係機関との連携のもと、路線バスの維持やコミュニティバスの充実等による安心・安全な地域公共交通の確保を図る。

##### ウ. その他の施設

効率的な交通体系の構築を目指し、主要な鉄道駅を中心に、駅前広場、駐車場、自転車駐車場、自転車走行空間の整備等を推進し、公共交通の利便性向上を図る。

#### c. 主要な施設の整備目標

##### ア. 道路

おおむね10年以内に整備または着手することを予定する主な施設等は、次のとおりとする。

都市計画区域	名称
岡谷	都市計画道路3・3・14号中屋今井線（一般国道20号下諏訪岡谷バイパス） 都市計画道路3・4・6号岡谷川岸線 都市計画道路3・5・17号東町線 主要地方道諏訪辰野線（諏訪湖スマートICアクセス）

諏訪	都市計画道路 3・4・20 号諏訪バイパス沖田大和線（一般国道 20 号諏訪バイパス） 主要地方道岡谷茅野線 主要地方道諏訪辰野線（諏訪湖スマート IC アクセス） 主要地方道諏訪白樺湖小諸線
茅野	都市計画道路 3・2・1 号木舟新井線（一般国道 20 号坂室バイパス） 一般国道 152 号 一般国道 299 号 都市計画道路 3・4・4 号観音通線 主要地方道岡谷茅野線 一般県道払沢茅野線
下諏訪	都市計画道路 3・4・6 号高木東山田線（一般国道 20 号諏訪バイパス、一般国道 20 号下諏訪岡谷バイパス） 一般国道 142 号 都市計画道路 3・4・12 号赤砂東山田線 都市計画道路 3・6・18 号秋宮武居線
富士見	都市計画道路 3・4・8 号役場通り線

## ② 下水道等及び河川の都市計画の整備の方針

### a. 基本方針

#### ア. 下水道等及び河川の整備の方針

下水道区域については、公共用水域の水質保全と生活環境の改善を図るため、用途地域外の一定規模の集落についても区域として定めるなどして下水道の普及を進めるとともに、既存施設の適正な維持管理と老朽化した施設の改築更新、下水道施設の耐震化及び耐水化、雨水幹線・雨水調整池及び排水機場等の整備を行う。また、効率的で持続可能な事業運営を推進するための広域化・共同化、脱炭素社会の構築を目指した省エネ・創エネ、バイオマス利活用による資源循環の取組みを進める。

一級河川については、適正な維持管理、災害時の迅速な対応及び水防活動等への協力等に努めるとともに、諏訪圏域河川整備計画に基づき段階的な河川整備を行い、治水能力の向上を図る。自然的環境が多く残されている河川では、特徴のある水辺空間や現状を極力損なわないように配慮した河川整備を行う。さらに、都市内河川においても、護岸の緑化等による自然的な河川環境・景観を創出し、人々に安らぎと憩いの場を与える河川の環境整備に努める。

治水対策に加え、河川流域全体の関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策「流域治水プロジェクト」により、ハード・ソフト一体となった事前防災対策に取り組む。

#### 【岡谷都市計画区域】【諏訪都市計画区域】【下諏訪都市計画区域】

環境美化や水質浄化に向けては、第8期諏訪湖水質保全計画に基づき、ヒシ対策、底層貧酸素対策、非特定汚染源対策等を実施し、除去したヒシの堆肥化等による効果的な処分方法も含め、地域の連携により一体的な浄化対策を進めるとともに、河川清掃や生活排水対策の啓発活動等を進める。

#### 【茅野都市計画区域】【富士見都市計画区域】

河川清掃や生活排水対策の啓発活動等を進め、環境美化及び水質浄化に努める。

### イ. 整備水準の目標

#### 1) 下水道

下水道の整備水準の目標は次のとおりとする。

- ・公共用水域の水質保全と生活環境の改善を図るため、流域別下水道整備総合計画に基づき、下水道の整備を進める。
- ・安定した下水道機能を確保するため、ストックマネジメント計画に基づき、老朽化施設の計画的な改築更新を行う。
- ・地震による被害を防止するため、終末処理場等の重要施設や重要な幹線等における耐震化を行う。
- ・洪水及び内水による被害を軽減するため、計画降雨及び照査降雨における下水道施設の耐水化を行う。
- ・局地的豪雨や都市化により雨水が短時間に流れ出す、いわゆる都市型水害に対応するため、下水道法事業計画に基づき、雨水幹線・雨水調整池及び排水機場等の整備を行う。また、気候変動による水害の頻発化・激甚化に対応するため、グリーンインフラの持つ防災機能の活用や各戸雨水貯留施設設置の普及促進を図る。

- ・人口減少、施設の老朽化、担い手減少等の問題を解決するために、ハード・ソフト両面において広域化・共同化を検討する。
- ・脱炭素社会の構築を目指し、終末処理場における省エネ運転、改築更新時の省エネ機器導入、再生可能エネルギーの活用・拡大などの対策を行う。
- ・持続的な汚水処理システム構築に向けた都道府県構想等に基づき、下水汚泥の利活用に取り組む。

## 2) 浄化槽等

人口減少の影響等を踏まえ、汚水処理システムの最適化を行った結果、集合処理ではなく浄化槽のような個別処理が適する場合は、公共用水域の水質保全と生活環境の改善を図るため、定められた水質基準及び構造基準を満たした浄化槽等の設置を促進する。設置後は、管理者に対し、浄化槽法に基づく保守点検、法定検査、清掃の徹底を図る。また、既存の農業集落排水施設は、下水道への統合や広域的・一体的な管理等により、効率的な管理運営を図る。

## 3) 河川

河川の整備水準の目標は次のとおりとする。

- ・河川整備は、これまでの河川改修、水害発生、河川利用の状況や河川環境の保全に配慮し、第4次長野県環境基本計画等との整合を図り、関連する他事業との整合が取れた河川整備を行う。また、諏訪湖については、諏訪湖創生ビジョン等に基づき、自然環境や動植物、親水性に配慮した湖の環境の向上対策を推進することとする。
- ・沿川の人口、資産の集積状況、現況の流下能力、災害の発生状況などを考慮し、治水対策の緊急性の高い河川について、洪水による災害の発生の防止又は軽減を図る。
- ・河川敷や堤防天端等は、沿川住民や自治体と連携を図りながら適正利用に努める。
- ・渇水時に流水が不足し、河川環境の悪化等が懸念される河川は、正常な機能の維持に必要な流量確保を行う。
- ・河川改修では、多自然川づくりを基本とし、河川や周辺の自然環境を考慮し、河川環境の保全を図る。特に空間利用が盛んな諏訪湖においては、親水性の向上に配慮し、湖岸の整備並びに水質の向上を図る。また、河川愛護団体の活動を支援し、住民参加による河川環境の保全を推進する。
- ・治水の安全性を高めるための段階的な河川整備や適正な維持管理を行うとともに、環境面に配慮した潤いのある美しい水辺空間の創造を推進する。

### b. 主要な施設の配置の方針

#### ア. 下水道等

本圏域には、既成市街地及びその周辺を中心とした区域に、市町の単独公共下水道及び岡谷市、諏訪市、茅野市、下諏訪町、富士見町、原村、立科町の7市町村をまたぐ諏訪湖流域下水道があり、それぞれ事業計画に示された配置に基づき整備を進める。公共下水道や農業集落排水施設による集合処理が適さない区域では、合併処理浄化槽の普及を図る。また、既存の農業集落排水施設は、下水道への統合の可否を検討する。

雨水については、近年の気候変動の状況等を踏まえ、必要に応じて排水区域や施設規模、配置の見直しを行う。

## イ. 河川

本圏域には、天竜川水系に属する天竜川等の河川や諏訪湖があり、諏訪圏域河川整備計画に基づき、計画的な河川整備を推進するとともに、適正な維持管理に努める。

河川の改修と併せて、洪水が発生した場合の被害を最小限に留めるため、想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域等の公表、雨量や河川水位等の情報提供を行う。

## c. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備または着手することを予定する主な施設等は、次のとおりとする。

### 【下水道】

都市計画区域	名称
岡谷	(汚水) 諏訪湖流域下水道豊田処理区 岡谷市公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) (雨水) 岡谷市公共下水道豊田処理区内の排水区
諏訪	(汚水) 諏訪湖流域下水道豊田処理区 諏訪市公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) 諏訪市特定環境保全公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) (雨水) 諏訪湖流域下水道豊田処理区内の排水区
茅野	諏訪湖流域下水道豊田処理区 茅野市公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) 茅野市特定環境保全公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) (雨水) 茅野市公共下水道豊田処理区内の排水区
下諏訪	(汚水) 諏訪湖流域下水道豊田処理区 下諏訪町公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) (雨水) 下諏訪町公共下水道豊田処理区の排水区
富士見	(汚水) 諏訪湖流域下水道豊田処理区 富士見町公共下水道豊田処理区 (諏訪湖流域下水道関連) 富士見町公共下水道富士見処理区 富士見町公共下水道境処理区

改築関係事業を含む

【河川】

都市計画区域	名称
岡谷	諏訪湖、十四瀬川、大川、塚間川
諏訪	諏訪湖、新川、上川、鴨池川
茅野	上川、宮川
下諏訪	諏訪湖、砥川、十四瀬川、承知川
富士見	—

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a. 基本方針

ごみ処理施設、火葬場は、地域住民等の合意形成のもとで環境負荷の低減に配慮されるとともに、土地利用や基盤整備に関する都市計画との整合が図られた適切な整備、維持及び管理を促進する。

b. 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

岡谷市、諏訪市、下諏訪町で構成する湖周行政事務組合により、平成 28 年度に諏訪湖周クリーンセンターが整備された。今後は施設を運用しながら、計画的な施設の維持、管理を行う。また、広域の最終処分場の整備を検討する。

茅野市、富士見町、原村で構成する諏訪南行政事務組合により、令和 3 年度に諏訪南リサイクルセンターが整備された。今後は施設を運用しながら、計画的な施設の維持、管理を行う。また、広域の最終処分場の整備を検討する。

イ. 火葬場

火葬場として、湖北火葬場（岡谷市）、静香苑（茅野市）を位置づけ、機能維持及び向上を図る。

c. 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備または着手することを予定する主な施設等は、次のとおりとする。

【ごみ処理施設】

都市計画区域	名称
岡谷	湖周地区最終処分場（岡谷市、諏訪市、下諏訪町の共同化）
諏訪	湖周地区最終処分場（岡谷市、諏訪市、下諏訪町の共同化）
茅野	最終処分場、ごみ焼却施設
下諏訪	湖周地区最終処分場（岡谷市、諏訪市、下諏訪町の共同化）
富士見	最終処分場

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

##### a. 基本方針

まちなか居住の推進や中心市街地及び鉄道駅周辺における都市機能の維持及び充実、都市施設の集約や再編など、良好な都市環境を備えた市街地の形成を図るため、必要に応じて、市街地開発事業の実施について検討を行う。

また、既成市街地においては、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図るため、必要に応じて市街地開発事業の実施について検討を行う。

その他、開発指導要綱等により、乱開発を防ぎながら、良好な宅地供給の促進を図る。



#### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 基本方針

本圏域では、諏訪湖を中心として、湖と繋がる天竜川、上川、宮川等の河川があり、その周辺に形成された市街地や田園集落等を取り囲むように山並みが形成されている。

諏訪湖畔には諏訪湖畔公園、中央公園、岡谷湖畔公園、諏訪湖サイクリングロード等のレクリエーション空間の整備が進められている。また、市街地を流れる河川は住民に身近な水辺空間を提供している。山並みでは、八ヶ岳連峰、鉢伏山、霧ヶ峰、高ボッチ高原一帯は優れた自然特性を有することから、八ヶ岳中信高原国定公園に指定されている。

いずれも住民が自然とふれあう広域レクリエーションの場となっている。また、市街地、集落地に近い斜面樹林は自然災害を防止する機能を担う緑地として重要なものとなっている。

このように恵まれた自然環境をかけがえのない資源として後世に引き継ぐため、これらの自然環境について、適正な都市的土地利用の制限又は誘導を行いながら、生物多様性保全や、土砂災害防止、快適環境形成等の多面的機能の保全を図るとともに、特に市街地においては、自然と共生する住みやすい市街地の形成に寄与するグリーンインフラを活用する取組を推進することで、都市と自然との調和のとれた個性豊かな都市づくりを進める。また、諏訪湖及び河川の水辺整備や浄化等の関連施策との連携を図り、住民や観光客が親しめる水辺を増やしていく。

##### 【岡谷都市計画区域】

本区域は、松本市、塩尻市、下諏訪町との境界をなす山並みと、諏訪湖や横河川、天竜川等の河川が地形の骨格を形成している。

なかでも針伏山、高ボッチ高原一帯は優れた自然特性を有することから、八ヶ岳中信高原国定公園に指定されている。またその南側には塩嶺王城県立公園がある。いずれも住民が自然とふれあう広域レクリエーションの場となっている。また、市街地、集落地に近い斜面樹林は自然災害を防止する機能を担う緑地として重要なものとなっている。このため、市民の憩いの場としての活用等に配慮しながら自然環境の保全に努めるとともに、良質な水源維持や土砂災害防止のため、森林保全や斜面地の樹林の保全が必要である。

諏訪湖、天竜川は、本区域を代表する水辺景観を形成している。また、横河川等の市街地を流れる河川は市民に身近な水辺空間を提供している。このため、市民が身近に水と触れ、親しむことができるよう、水辺空間の整備を進めるとともに、水質の改善、自然環境の復元に配慮した整備等を進める必要がある。

また、諏訪湖は近年白鳥の飛来地としても知られることから、これらの自然的環境について、生物多様性に配慮した整備又は保全を図る。

##### 【諏訪都市計画区域】

本区域には、諏訪大社の荘厳な社叢林、霧ヶ峰の湿原などの印象的な緑がある。

市街地の東西を囲む森林や中央部を流れる上川は、市街地に接するまとまった自然環境であり、市街地の環境保全に大きな役割を果たしている。これらは、自然度の高い霧ヶ峰一帯の草原とともに、持続的な自然環境として生物多様性の保全に努める。

諏訪湖畔では諏訪湖サイクリングロード等の整備が進められているが、湖及び河川の水辺整備や浄化など関連施策との連携を図り、市民や観光客が親しめる水辺を増やしていく必要がある。

本区域における災害は、崖崩れと浸水による被害が大半である。崖崩れは市街地に近い東西の急峻な斜面において発生していることから、宅地造成等の開発による斜面の侵食を防ぐとともに、発生危険箇所の森林の保全にあたる必要がある。

諏訪湖、遠方の八ヶ岳などの山々、地域の東西を囲む森林、諏訪湖に流れ込む河川、水路、水田地帯などの市街地から目にとまる景観は水や緑とかかわりの深いものが多い。これらを考慮し、本区域の特色といえる「水と緑」を活かした景観づくりを推進することが重要である。

#### 【茅野都市計画区域】

本区域は、東を標高約 2,500m 以上の八ヶ岳連峰、西を標高 1,650m の守屋・入笠山に囲まれ、これにより発する上川、宮川など天竜川水系の多くの河川により、尾根と沢を繰り返す構造となっている。八ヶ岳西側のなだらかな斜面の森林・林間地域には広大な別荘地が広がり、標高 1,000m 付近から農地及び集落が分散して形成され、河川の下流域には市街地が発達している。

山麓の森林・林間地域は別荘地として活用されているとともに、白樺湖・蓼科湖に代表される蓼科高原があり、自然との共生、自然の回復を基本として、現在の豊かな自然環境を生物多様性に配慮した保全をしていく必要がある。

現況の分散する集落は、周辺の農地及び自然環境と一体となって形成されており、これらの環境はこれまでに培われてきた伝統的、文化的環境の基礎となり、また、生産機能だけでなく、水循環などへの寄与、自然生態系の保全、郷土景観の形成などの機能を持っている。現在の集落地周辺でのスプロールの宅地化を抑制し、ゆとりある本区域の環境を守り育てるため、計画的な土地利用の推進、誘導が必要である。

#### 【下諏訪都市計画区域】

民有林が多くを占めている砥川中下流域や市街地周辺部の森林については、生物多様性にも配慮しながら、現存する自然的な環境・景観の保全と同時に、観光・レクリエーション機能の強化など、その多機能・多目的化の促進により維持・管理を行っていく必要がある。

諏訪湖については、動植物の生息の場や地域を代表する景観的な資源であると同時に、観光資源としても重要な役割を担っていることから、治水対策の促進と水質の浄化に取り組みつつ、観光資源として、また、地域に暮らす人々の憩いの場、レクリエーションの場として多機能化を押し進め、豊かな水辺空間を形成していく必要がある。

#### 【富士見都市計画区域】

本区域には、東北日本と南西日本を二分する糸魚川静岡構造線が通っており八ヶ岳側と西側で大きく性格が異なっている。東側は八ヶ岳連峰を背後に控えた広大な裾野が広がり、八ヶ岳主峰の赤岳の 2,899m から下蔦木の釜無川河床の 700m まで、標高差が 2,200m あることから著しく多くの種類の植生と動物・昆虫類の生息地となっており、これら豊かな生物の多様性の保全が必要である。

一方、西側は背後に急峻な赤石山脈を控え、平地が少なく起伏に富んだ地形を形成している。

八ヶ岳、入笠山山麓の森林地帯は保健休養地として分譲され、別荘地帯となっており、ゴルフ場等のスポーツ・レクリエーション地域として利用されていることから、森林資源を活かしつつ、別荘等の無秩序な立地の規制誘導とともに、下流への影響の少ない自然とのふれあいを中心とした自然レクリエーション活動や施設の立地を計画的に誘導する必要がある。

広大な八ヶ岳の裾野には、これら森林地帯に続き大規模優良農地と集落地が広がっており、高原都市としての本区域のイメージを形成する田園ゾーンとなっていることから、まとまりのある農振農用地の確保と良好な集落地環境を保全するため、集落地周辺での散在的な別荘の立地等の都市的土地利用に対して、適正な調整誘導を図る必要がある。

a. 緑地の確保目標水準

各都市計画区域の整備水準の目標は、次のとおりとする。

都市計画区域	水準
岡谷	<b>【緑地確保目標量】</b> 用途地域：約 197ha 都市計画区域：約 5,630ha <b>【用途地域に対する割合】</b> 約 13% <b>【都市計画区域に対する割合】</b> 約 71%
諏訪	<b>【緑地確保目標量】</b> 用途地域：約 430ha <b>【用途地域に対する割合】</b> 約 30%
茅野	<b>【緑地確保目標量】</b> 用途地域：約 96ha 都市計画区域：約 18,600ha <b>【用途地域に対する割合】</b> 約 10% <b>【都市計画区域に対する割合】</b> 約 70%
下諏訪	<b>【緑地確保目標量】</b> 用途地域：約 41.7ha <b>【用途地域に対する割合】</b> 約 7.7%
富士見	<b>【緑地確保目標量】</b> 用途地域（富士見市街地）：約 90ha 用途地域（境市街地）：約 28.5ha 都市計画区域：約 7,550ha <b>【用途地域に対する割合】</b> 富士見市街地：約 25% 境市街地：約 25% <b>【都市計画区域に対する割合】</b> 約 75%

b. 都市公園等の施設として整備する緑地の目標水準

本圏域の都市計画公園は、63箇所（面積333.11ha）が都市計画決定されており、令和4年3月現在、62箇所（面積249.83ha）が開設済みとなっている。また都市計画決定されていない公園は59箇所（面積38.32ha）である。都市公園全体では121箇所（面積288.15ha）が開設されており、一人当たりの公園面積は15.58㎡/人となっている。長野県都市公園条例においては住民一人当たりの都市公園の敷地面積の標準が10㎡/人以上と定められている。本圏域では条例で定める標準を目標とする。

なお、今後の人口減少社会において一人当たりの公園面積は更に増加することとなるが、それと同時に一人当たり維持管理コストの増加なども懸念されることから、将来人口を見据え計画的に都市公園の保全に努める。

都市計画区域	水準
岡谷	<b>【都市計画区域内人口一人あたり面積】</b> 令和4年3月末：13.10㎡/人 目標：令和4年3月末と同程度（長野県都市公園条例の標準は10㎡/人以上）
諏訪	<b>【都市計画区域内人口一人あたり面積】</b> 令和4年3月末：14.41㎡/人 目標：令和4年3月末と同程度（長野県都市公園条例の標準は10㎡/人以上）

茅野	<b>【都市計画区域内人口一人あたり面積】</b> 令和4年3月末：15.30 m <sup>2</sup> /人 目標：令和4年3月末と同程度（長野県都市公園条例の標準は10 m <sup>2</sup> /人以上）
下諏訪	<b>【都市計画区域内人口一人あたり面積】</b> 令和4年3月末：32.75 m <sup>2</sup> /人 目標：令和4年3月末と同程度（長野県都市公園条例の標準は10 m <sup>2</sup> /人以上）
富士見	<b>【都市計画区域内人口一人あたり面積】</b> 令和4年3月末：5.86 m <sup>2</sup> /人 目標：令和4年3月末目標：10 m <sup>2</sup> /人以上（長野県都市公園条例での標準）

## ② 主要な緑地の配置の方針

### a. 環境保全系統の配置方針

本圏域の原風景を構成する、八ヶ岳山麓、東山山系、諏訪大社の社叢等の市街地や田園集落を取り囲む山林を保全する。

水と緑のネットワークを形成している諏訪湖、天竜川、上川、宮川等の水辺整備を進め、水辺生態系の機能を向上させるとともに、河川の緑地の保全を行う。

市街地及びその周辺地域では、住宅地、工場地、農地を明確に分ける現状での緑地を保全するとともに、無秩序な市街化を防ぐ緑地として保全する。

#### 【岡谷都市計画区域】

- ・ 本区域の原風景を構成し、すぐれた自然特性を持ち、土砂流出の防止や良好な水源かん養機能等を有している東山山系等の市街地をとり囲む山地、豊かな自然環境の連続性を有して市街地内を流れる横河川、諏訪湖、天竜川、広く市民に利用されている塩嶺御野立公園、鳥居平やまびこ公園、岡谷湖畔公園等は、本区域の骨格を形成する機能を担う緑として保全する。

#### 【諏訪都市計画区域】

- ・ 上川の水辺、諏訪大社の社叢林など自然性の高い緑地、市街地背後の森林、農地などの環境保全上重要な緑地を自然環境の骨格を形成する緑地として保全する。
- ・ 諏訪湖畔や河川の水辺整備を進め、水辺生態系の機能を向上させる。

#### 【茅野都市計画区域】

- ・ 環境保全機能をもつ緑地を保全・創出する。
- ・ 野生生物の移動を妨げないように緑地の連続性を保ち、分断・孤立している緑地は中継点や接続点を配置する。
- ・ 野生生物の生息場所として保全するため、緑地の面積はできるだけ広く、形状は線状よりも円形に、相互の距離は近づけるように配置する。

#### 【下諏訪都市計画区域】

- ・ 区域の大半を占める森林地域は本区域の骨格を形成する緑であり、自然と調和した地域と

して積極的に保全を図る。市街地に隣接する里山的な森林地域は、里山としての維持管理を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

- ・ 本区域を特徴付けている東西の八ヶ岳や入笠山山麓の森林の保全に努める。
- ・ 自然的環境を与えてくれる田・畑や市街地の林や河川の緑地を保全する。
- ・ 市街地及びその周辺地域では、住宅地、工場地、農地を明確に分ける現状での緑地を保全するとともに、無秩序な市街化を防ぐ緑地として保全する。

#### b. レクリエーションシステムの配置方針

身近なレクリエーション施設である既存公園の適正な維持管理及び、土地利用形態に合わせた都市公園等の整備を図り、子供の遊び場、高齢者をはじめとした住民の身近な運動及び休養の場を確保する。

#### 【岡谷都市計画区域】

- ・ 中部北陸自然歩道、ハイキングコース、登山道が整備され、市外からも多くの観光客が訪れる鉢伏山、高ボッチ高原等を山のレクリエーション地として位置づける。
- ・ 諏訪湖周や横河川、天竜川の水辺環境を水辺のレクリエーション地として位置づける。
- ・ 鳥居平やまびこ公園、塩嶺御野立公園、岡谷湖畔公園等の施設が充実した都市公園及び歴史的風土と周辺の緑が一体となった、国指定史跡である「梨久保遺跡」を施設型レクリエーション地として位置づける。
- ・ 宿泊施設やキャンプ場等に多くの人々が訪れる鉢伏山、高ボッチ高原、塩嶺御野立公園、諏訪湖畔を滞在型レクリエーション地として位置づける。

#### 【諏訪都市計画区域】

- ・ 適正に公園を配置するとともに、水辺を活かして公園緑地の連続性を確保し、市民が身近にふれあうことのできる公園緑地系統づくりを推進する。
- ・ 諏訪湖畔の緑地の保全と整備を進め、湖畔のレクリエーション軸の充実を図る。
- ・ 多様な滞在型観光地を形成し、自然とのふれあいのニーズに対応することのできる場を整備する。

#### 【茅野都市計画区域】

- ・ 日常生活圏では、徒歩圏内に緑地を配置する。市街地においては公園誘致圏の空白部に街区公園を配置し、郊外では広域的な公園を配置する。
- ・ 広域圏では自然公園等のレクリエーション拠点を結び、各拠点の利用効果を高めるようなネットワークを構築する。
- ・ グリーントレイルは周回利用ができるように配慮する。

#### 【下諏訪都市計画区域】

- ・ 八ヶ岳中信高原国定自然公園の自然地域は、貴重な自然資源として今後とも保全を図るとともに、観光・レクリエーションの場として有効利用を図る。市街地に隣接する里山的な森林地域は、町民の憩いの場や自然と親しむレクリエーションの場として積極的な活用を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

- ・ 市街地や集落地に日常的なレクリエーションのための緑地を配置する。
- ・ 環境学習、環境教育、体験学習のための緑地の整備を図る。
- ・ 交流の場としてとなるシンボリック緑地としてゆめひろば富士見の管理・利用を促進する。

#### c. 防災システムの配置方針

地震及び火災時の避難地として、公園の活用を図るとともに、河川緑地等の大規模な緑地にも避難地としての機能を持たせ、その整備と保全を図る。

都市的災害を含めた総合防災の観点から、避難地、避難路を確保するための防災機能を有する公園・広場、地域防災センターなどの整備を図る。

#### 【岡谷都市計画区域】

- ・ 災害時の安全な避難を助ける機能を担う道路沿いの倒木の恐れがある高木を中低木とし、安全性向上と緑化を推進し、市街地における生垣などの緑を保全・創出する。
- ・ 避難地となる蚕糸公園等の都市公園、学校、広場・運動場等の公共施設緑地を確保・創出する。

#### 【諏訪都市計画区域】

- ・ 市街地背後の緑地を保全し、斜面崩壊、土砂災害を防止するとともに、水害時の被害拡大を防止する観点からの農地の保全など、災害を防ぐ緑を保全する。
- ・ 地区公園、街区公園などの住区基幹公園を適正に配置し、避難地となる緑地を確保する。また、震災時、大火時の避難路、物資供給路、市街地における防災帯となるよう、緑道、街路の緑化を進め、緑の避難路を整備する。

#### 【茅野都市計画区域】

- ・ 徒歩圏内に、一次避難地として機能する公園緑地を配置する。
- ・ 市街地には、防火帯や避難路として機能する街路樹や緑道を配置する。
- ・ 自然災害防止機能をもつ斜面緑地を保全する。

#### 【下諏訪都市計画区域】

- ・ 防災システムの緑地は、住民の生存にかかる緑地であるという観点から、災害を防止・軽減する緑地の配置を行う。また、自然災害の発生危険度の高い急斜面地、河川沿いなどの緑地は特に持続性を確保した緑地としていく。
- ・ 特に、赤砂崎公園は防災機能を有した施設であるため、地域の防災拠点としての機能の維持・管理を図る。

#### 【富士見都市計画区域】

- ・ 山林につながる農地、河川沿いの緑地など自然災害を防止する緑地を保全する。
- ・ 市街地での避難地や物資の集配、救助活動の場として機能する公園等オープンスペースや避難路を整備する。

#### d. 景観系統の配置方針

本圏域内の景観の特徴である諏訪湖や河川による水辺景観、八ヶ岳等の山地景観、また、諏訪大社等の歴史的な景観など、多様な景観資源の育成・保全を行いながら、地域の景観資源を活かした緑地空間の創出に努める。

道路や公園等の公共施設の整備に際しては、都市的な景観形成に資する緑地の創出を行う。また、緑化協定の締結や生垣の促進等、市街地における緑化を推進し、緑豊かな潤いのあるまちを形成する。

##### 【岡谷都市計画区域】

- ・ 八ヶ岳中信高原国定公園、諏訪湖の水辺、鳥居平やまびこ公園の緑など、本区域を代表する郷土景観を構成する機能を担う緑を保全する。
- ・ 史跡と一体となった緑、天然記念物に指定されている緑、花の名所、古い町並みと一体となった中山道沿いの緑、横河川、天竜川、塚間川など、地域を代表する郷土景観を構成する機能を担う緑を保全する。
- ・ 河川、諏訪湖、都市公園や道路、公共公益施設の緑、住宅等の生垣は街なかの身近な緑であり、緑豊かな都市景観の創出に寄与する緑として位置づけ、さらに市街地全体の緑化を推進する。
- ・ 岡谷の美しい景観形成を目指し、「岡谷市景観形成基本計画」により市の景観特性、今後創造すべき景観の基本的な方向性を示す。

##### 【諏訪都市計画区域】

- ・ 諏訪湖とそこへ流入する河川の水辺の緑を充実させ、水と緑の回廊都市を形成する。
- ・ 市街地の背景となる森林を緑地として確保し、緑と一体化した街並み形成を展開する。
- ・ 区画整理事業等により新たに整備される市街地、住宅地でも緑化を推進し、緑地協定の締結などを通じて緑豊かな潤いのあるまちを形成していく。

##### 【茅野都市計画区域】

- ・ 郷土景観を構成する山岳地、農地、段丘林、風除林を保全する。
- ・ 河川、堰、段丘林など線景観を構成する緑地の連続性を保つ。
- ・ ランドマークとなる緑地を保全する。
- ・ 駅周辺、グリーントレイルの接続点等の拠点にランドマークとなるような緑地（景観木）を配置する。

##### 【下諏訪都市計画区域】

- ・ 山麓、丘陵地及び農地などの自然景観と、温泉、歴史文化などの都市的景観の調和した総合的な都市景観の形成を目指し、森林の保全・育成、美しい郷土景観の保全を図る。

##### 【富士見都市計画区域】

- ・ 富士見らしさを最も表現している八ヶ岳、入笠山などの森林やなだらかな傾斜地に展開した田園風景を形作っている農地など、優れた自然による景観形成に資する緑地を保全する。
- ・ 市街地周辺の里山・防風林等の景観や、井戸尻遺跡、富士見公園などの名勝・史跡、大泉などの湧水池等を郷土の景観づくりに資する緑地として保全・整備していく。
- ・ 道路、駅前広場、市街地での公園整備を図り、都市的な景観形成に資する緑地を創出する。

### ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

#### a. 公園緑地等の整備方針

公園緑地等の整備方針として、都市公園施設の適切な維持管理による保全に努め、安心安全な公園運営を図るとともに、公園が持つ住環境の質的向上や、地域の賑わいの拠点など多様なストック効果を十分発揮できるよう整備促進を図る。

また、未供用の都市計画公園区域については、現状での人口分布や当該公園に求められるニーズを捉え、必要に応じて都市計画公園の未供用区域の見直しを行う。

#### b. 緑地保全地域等の指定方針

良好な自然環境の保全等を図るため、緑地保全地域等の指定を次のとおりとする。

都市計画区域	指定方針
岡谷	本区域の森林等で保全が必要な区域は、保安林等に指定されていることから、当面は特別緑地保全地区等の指定は行わず、これまでの規制による効果や課題を検証しつつ、良好な環境の保全に努める。
諏訪	
茅野	
下諏訪	
富士見	

### ④ 主要な緑地の確保目標

概ね10年以内に整備または着手することを予定する公園等の公共空地は、次のとおりとする。

都市計画区域	施設
岡谷	【都市公園】 岡谷湖畔公園
諏訪	—
茅野	—
下諏訪	—
富士見	—



都市計画区域マスタープラン都市施設等配置図  
諏訪圏域(岡谷市・茅野市・諏訪市・下諏訪町・富士見町)

