

## 議案 1号

# 長野都市計画用途地域の変更について (市決定)

第84回 長野市都市計画審議会

令和4年5月20日(金)

都市整備部 都市計画課

長野都市計画用途地域の変更  
 総括図（長野市決定）  
 S=1/25,00（A4縮小版）

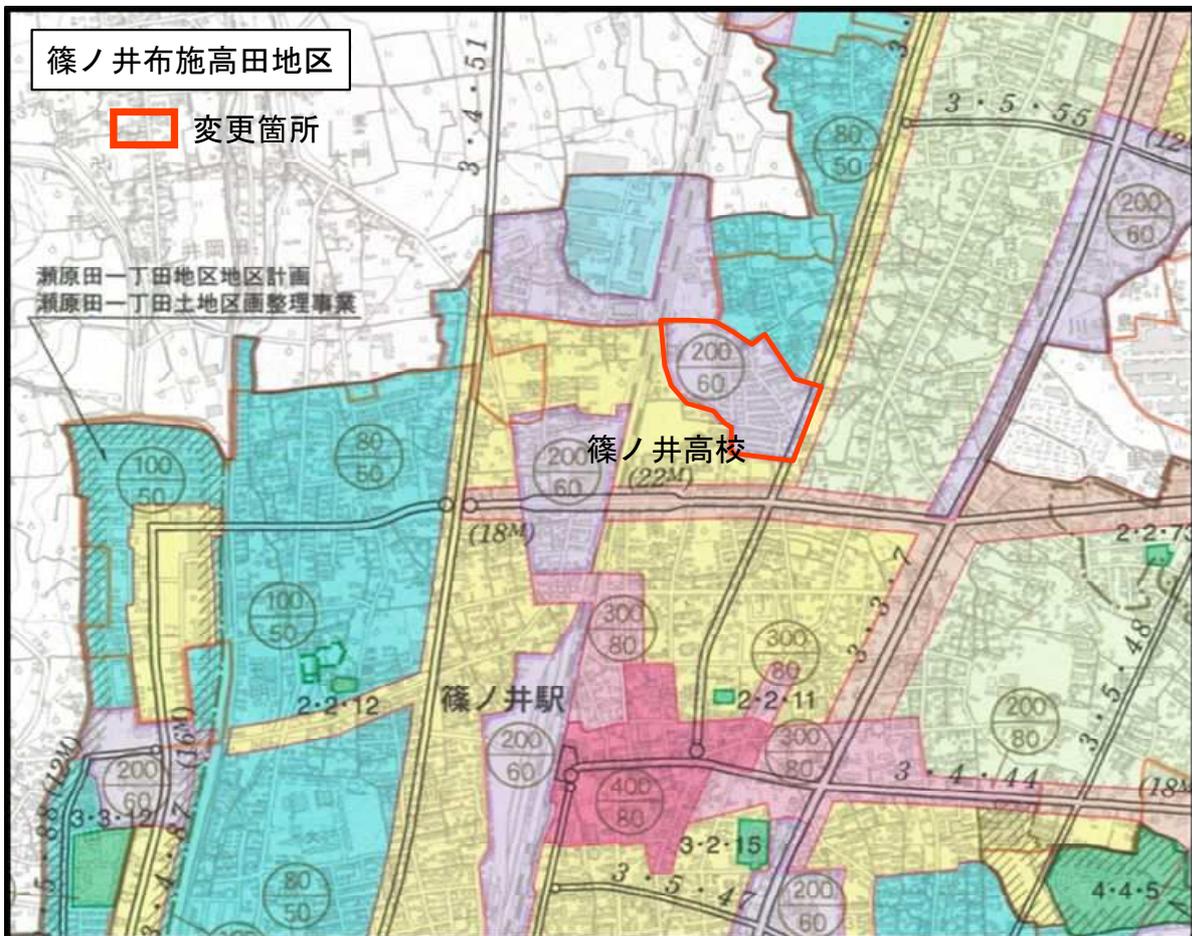
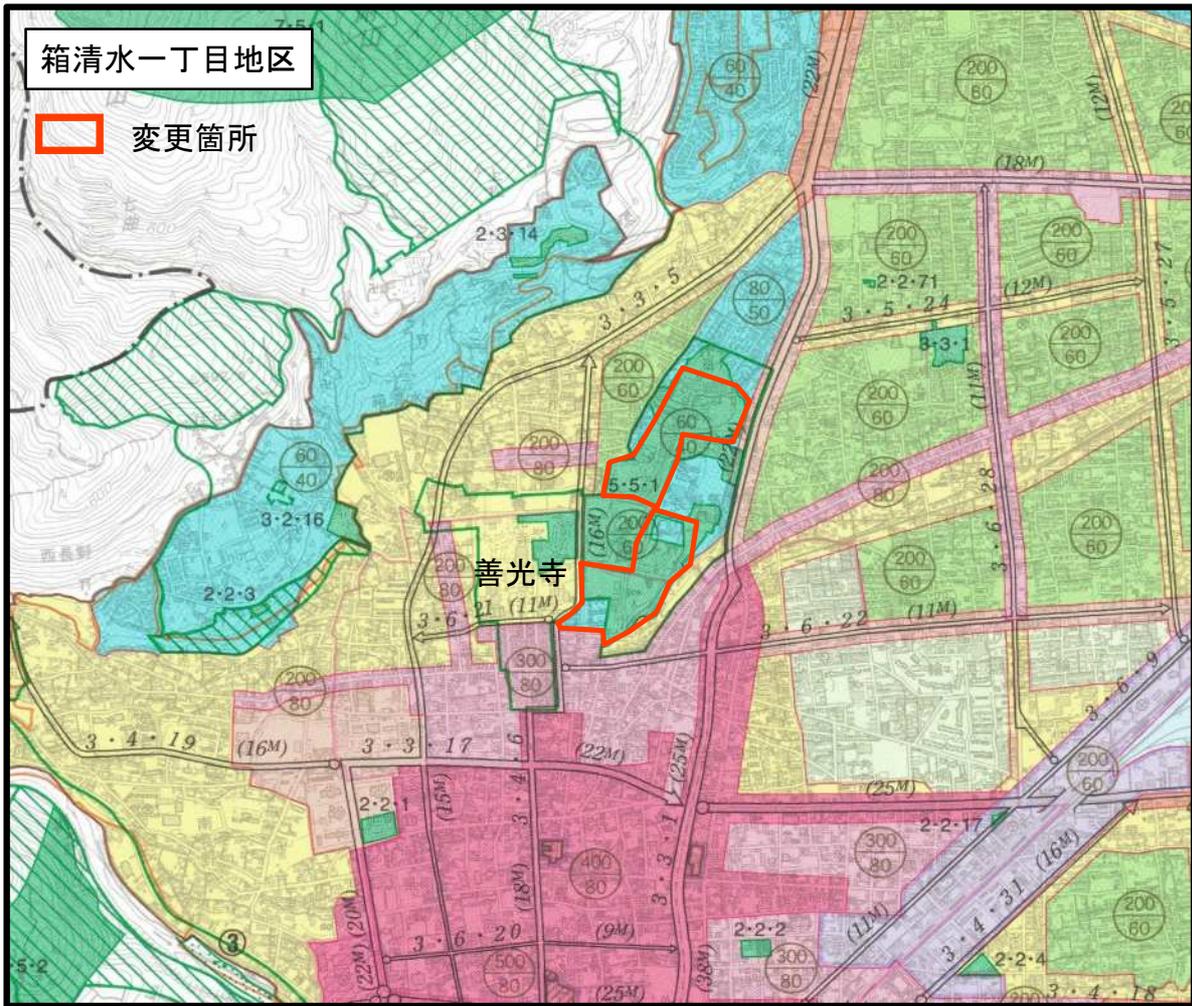
地区名	箱清水一丁目地区			
面積	約13.01ha			
用途地域	第一種低層住居専用地域	60/40	→	第一種住居地域 200/60 (6.8ha)
			→	第二種住居地域 200/60 (6.1ha)
	第二種中高層住居専用地域	200/60	→	第二種住居地域 200/60 (0.1ha)
	第一種住居地域	200/60	→	第二種住居地域 200/60 (0.01ha)
その他規制	建築物の高さ制限	10m	→	なし

地区名	篠ノ井布施高田地区			
面積	約6.7ha			
用途地域	準工業地域	200/60	→	第一種住居地域 200/60
その他規制	大規模集客施設制限地区		→	なし

 変更箇所

用途地域	色	備考
第一種低層住居専用地域	黄緑	
第一種住居地域	黄	
第二種住居地域	黄緑	
第二種中高層住居専用地域	黄	
準工業地域	黄	
第一種工業地域	黄	
第二種工業地域	黄	
第一種商業地域	黄	
第二種商業地域	黄	
第一種公共施設専用地域	黄	
第二種公共施設専用地域	黄	
第一種公園緑地	黄	
第二種公園緑地	黄	
第一種河川緑地	黄	
第二種河川緑地	黄	
第一種農用地	黄	
第二種農用地	黄	
第一種森林地域	黄	
第二種森林地域	黄	
第一種遊園地	黄	
第二種遊園地	黄	
第一種運動場	黄	
第二種運動場	黄	
第一種公園	黄	
第二種公園	黄	
第一種公園緑地	黄	
第二種公園緑地	黄	
第一種河川緑地	黄	
第二種河川緑地	黄	
第一種農用地	黄	
第二種農用地	黄	
第一種森林地域	黄	
第二種森林地域	黄	
第一種遊園地	黄	
第二種遊園地	黄	
第一種運動場	黄	
第二種運動場	黄	
第一種公園	黄	
第二種公園	黄	

# 都市計画図 (拡大)



## 変更理由書

### 1 変更理由

箱清水一丁目地区は、都市計画公園（5・5・1号 城山公園）区域に指定され、低層住宅や学校、公民館等の文教施設が立地していた既成市街地であったことから、第一種低層住居専用地域に指定された地区である。また、城山公園は古くから市民の憩いの場として親しまれており、長野市都市計画マスタープランでは、広域的な文化・芸術・レクリエーション・防災機能が一体となった拠点としての形成を進める地区としている。

長野県立美術館の建替えを契機に、観光・交流の拠点である善光寺との回遊性の向上や城山公園全体のあり方を再検討し、城山公園の魅力向上や利用促進を図るため、城山公園再整備基本構想（以下「基本構想」）が策定され、整備を進めることとなった。

基本構想では、城山公園北側のエリアをふれあいの森ゾーンとし、屋内遊具施設や少年科学センターの改修などによって、遊び・学び系の機能を持たせ、長野県立美術館を含めた中心のエリアは芸術の庭ゾーンとして、美術館や噴水広場、ふれあい広場を一体化し、鑑賞の場としての機能を持たせ、南側のエリアは交流の丘ゾーンとし、眺望を活かした宿泊施設や飲食施設、観光交流施設などによって、滞在型の機能を持たせることを基本構想としている。

このことから、基本構想で想定している公園施設の立地に対応できる用途地域へ変更することで、公園区域を含めた一帯で合理的な土地利用及び基本構想に沿った土地利用が図られ、文化・芸術・レクリエーションの拠点として魅力あるエリアへの発展に寄与できることから、第一種低層住居専用地域から、第一種住居地域及び第二種住居地域へと変更するもの。

なお、箱清水一丁目地区は都市計画公園の区域と善光寺城山風致地区(第二種)に指定されていることから、風致の維持に影響を及ぼす行為の制限等により、住環境の維持と都市における緑地空間の確保、景観の保全が図られている地区である。

また、篠ノ井布施高田地区は、従前は工場が立地し、用途地域は準工業地域であったが、工場の撤退後は住宅地として整備され、現在は良好な住環境が整っており、用途地域と土地利用の実態が乖離している状況である。当該地区は、工場等の立地による住環境の悪化を防ぐための土地利用の誘導を図り、生活の利便性や生活拠点として維持していくことが必要である。用途地域選定にあたっては、周辺の用途地域との連続性や調和、地区内の既存建築物の状況などを考慮し、第一種住居地域へ変更するもの。

### 2 変更面積

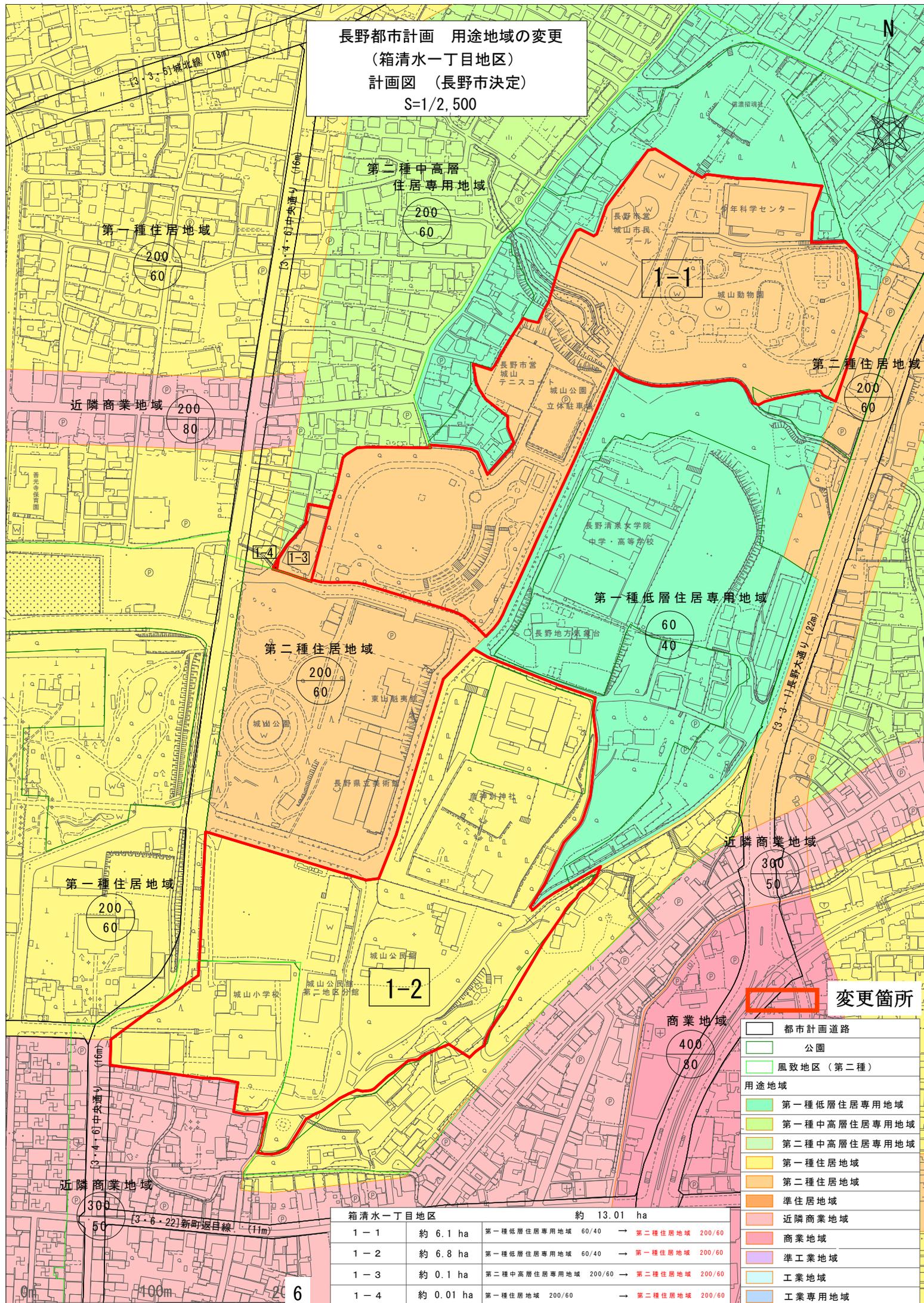
箱清水一丁目地区

変更前用途	変更後用途	面積
第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	約 6.8ha
〃	第二種住居地域	約 6.1ha
第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	約 0.1ha
第一種住居地域	第二種住居地域	約 0.01ha
計		約 13.01ha

篠ノ井布施高田地区

変更前用途	変更後用途	面積
準工業地域	第一種住居地域	約 6.7ha
計	変更区域	約 6.7ha

長野都市計画 用途地域の変更  
 (箱清水一丁目地区)  
 計画図 (長野市決定)  
 S=1/2,500



箱清水一丁目地区		約 13.01 ha	
1-1	約 6.1 ha	第一種低層住居専用地域 60/40	→ 第二種住居地域 200/60
1-2	約 6.8 ha	第一種低層住居専用地域 60/40	→ 第一種住居地域 200/60
1-3	約 0.1 ha	第二種中高層住居専用地域 200/60	→ 第二種住居地域 200/60
1-4	約 0.01 ha	第一種住居地域 200/60	→ 第二種住居地域 200/60

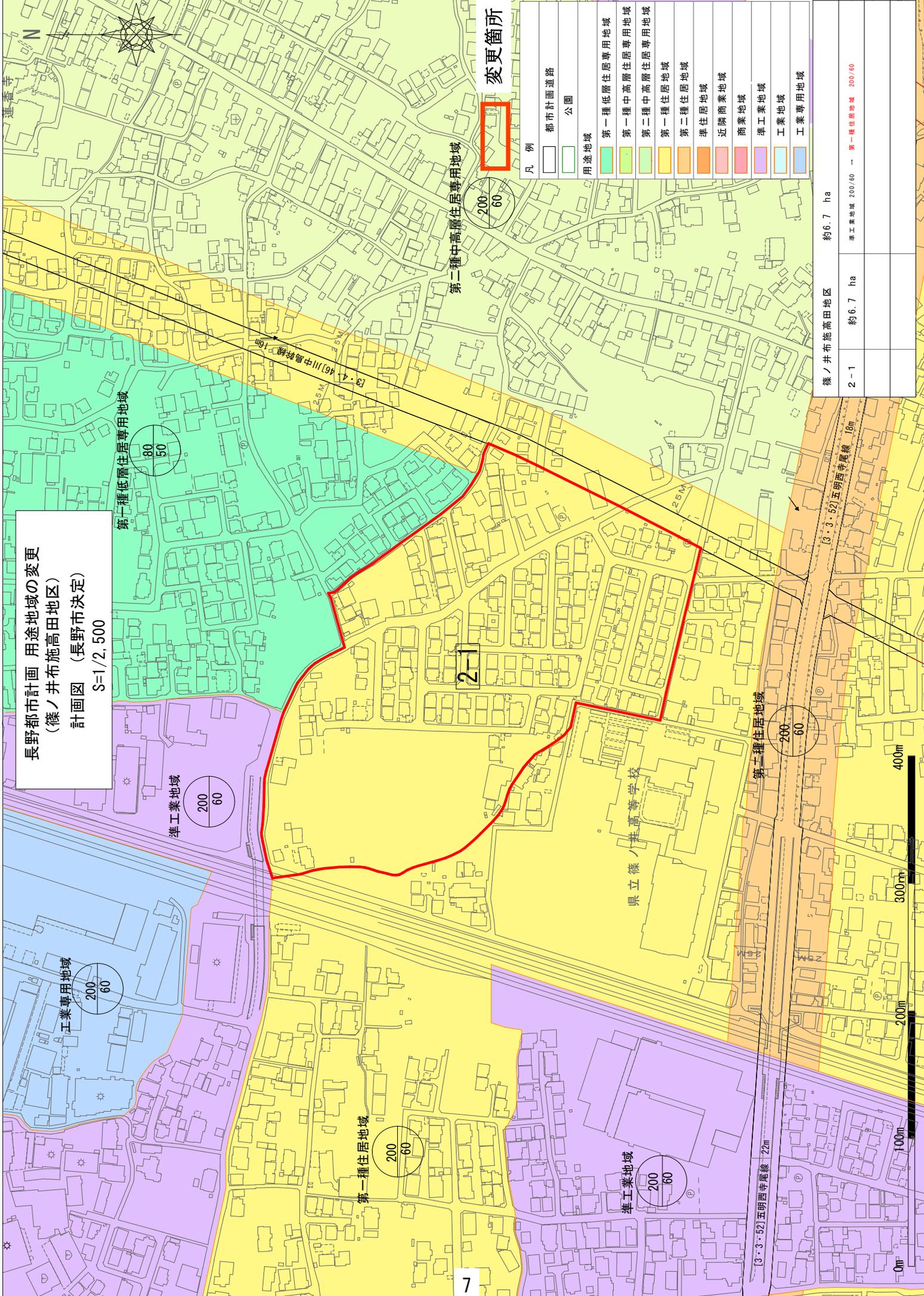
**変更箇所**

- 都市計画道路
- 公園
- 風致地区 (第二種)

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

長野都市計画 用途地域の變更  
 (篠ノ井布施高田地区)  
 計画図 (長野市決定)  
 S=1/2,500



変更箇所



凡例

	都市計画道路
	公園
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

篠ノ井布施高田地区	約6.7 ha
工業専用地域	約6.7 ha
工業地域	約6.7 ha
第一種住居地域	約6.7 ha
第一種低層住居専用地域	約6.7 ha
第一種中高層住居専用地域	約6.7 ha
第二種中高層住居専用地域	約6.7 ha
第一種住居地域	約6.7 ha
第二種住居地域	約6.7 ha
準住居地域	約6.7 ha
近隣商業地域	約6.7 ha
商業地域	約6.7 ha
準工業地域	約6.7 ha
工業地域	約6.7 ha
工業専用地域	約6.7 ha

## 長野都市計画用途地域の新旧対照表 (長野市決定)

上段:(旧)  
下段:(新)

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考(構成比)
第一種低層住居専用地域	( 82 ) 約 69 ha	6/10 以下	4/10 以下			10m	(1.4) (1.2)
	約 966 ha	8/10 以下	5/10 以下			10m	(16.2)
	約 40 ha	10/10 以下	5/10 以下			10m	(0.7)
	( 1,088 ) 小計 約 1,075 ha						18.3% 18.1%
第二種低層住居専用地域	0 ha						
第一種中高層住居専用地域	約 3.8 ha	15/10 以下	5/10 以下				(0.1)
	約 509 ha	20/10 以下	6/10 以下				(8.5)
	小計 約 513 ha						8.6%
第二種中高層住居専用地域	( 660 ) 約 660 ha	20/10 以下	6/10 以下				11.1%
第一種住居地域	( 1,761 ) 約 1,775 ha	20/10 以下	6/10 以下				29.6% 29.8%
第二種住居地域	( 267 ) 約 273 ha	20/10 以下	6/10 以下				4.5% 4.6%
準住居地域	約 100 ha	20/10 以下	6/10 以下				1.7%
田園住居地域	0 ha						
近隣商業地域	約 99 ha	20/10 以下	8/10 以下				(1.7)
	約 84 ha	30/10 以下	8/10 以下				(1.4)
	小計 約 183 ha						3.1%
商業地域	約 138 ha	40/10 以下	8/10 以下				(2.3)
	約 78 ha	50/10 以下	8/10 以下				(1.3)
	約 15 ha	60/10 以下	8/10 以下				(0.3)
	小計 約 231 ha						3.9%
準工業地域	( 646 ) 約 639 ha	20/10 以下	6/10 以下				(10.8) (10.7)
	約 6.7 ha	30/10 以下	6/10 以下				(0.1)
	( 653 ) 小計 約 646 ha						10.9% 10.8%
工業地域	約 436 ha	20/10 以下	6/10 以下				7.3%
工業専用地域	約 61 ha	20/10 以下	6/10 以下				1.0%
合計	約 5,953 ha						100.0%

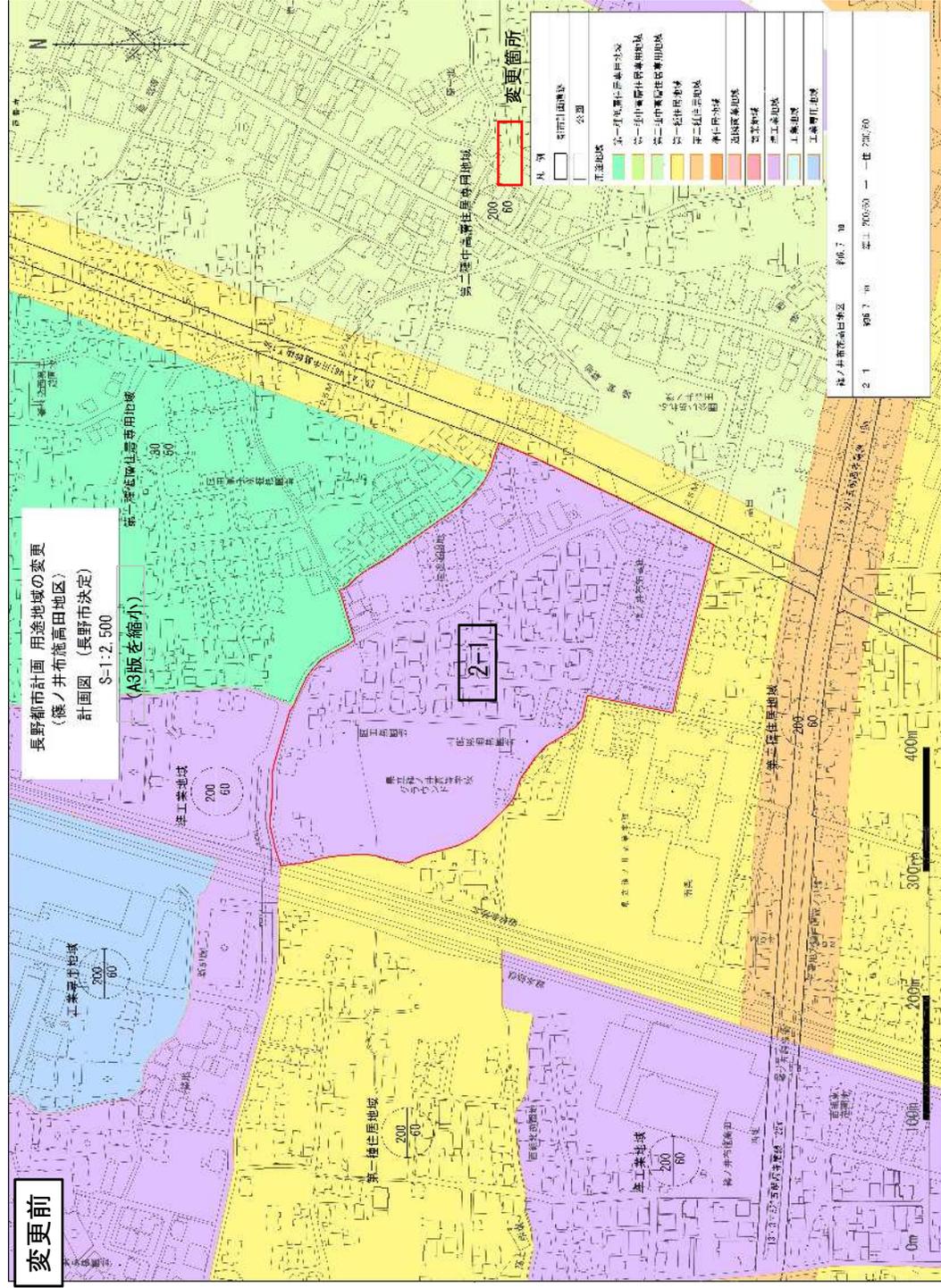


空白ページ

変更前

長野都市計画 用途地域の變更  
(篠ノ井布施高田地区)  
計画図 (長野市決定)  
S-1:2,500

(A3版を縮小)



変更箇所

- |         |         |
|---------|---------|
| 水       | 河川      |
| 公園      | 公園      |
| 工業地帯    | 第一種工業地帯 |
| 第一種工業地帯 | 第一種工業地帯 |
| 第二種工業地帯 | 第二種工業地帯 |
| 第三種工業地帯 | 第三種工業地帯 |
| 第四種工業地帯 | 第四種工業地帯 |
| 第五種工業地帯 | 第五種工業地帯 |
| 第六種工業地帯 | 第六種工業地帯 |
| 第七種工業地帯 | 第七種工業地帯 |
| 第八種工業地帯 | 第八種工業地帯 |
| 第九種工業地帯 | 第九種工業地帯 |
| 第十種工業地帯 | 第十種工業地帯 |

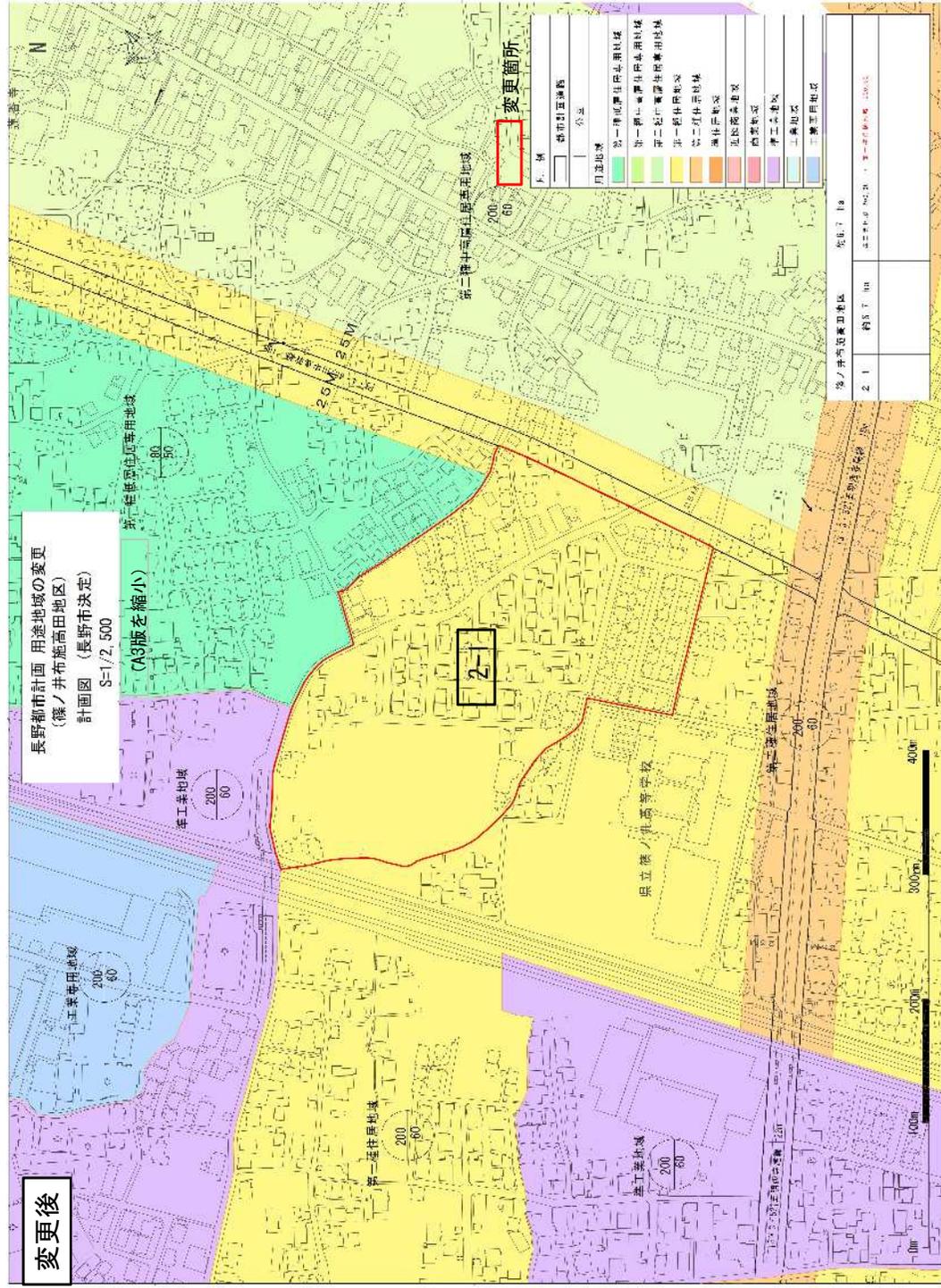
篠ノ井布施高田地区 縮小 1/2,500

2 1 988.7 m 200.00 1 1 21.60

変更後

長野都市計画 用途地域の變更  
(篠ノ井布施高田地区)  
計画図 (長野市決定)  
S=1/2,500

(A3版を縮小)



変更箇所

- |         |         |
|---------|---------|
| 水       | 河川      |
| 公園      | 公園      |
| 工業地帯    | 第一種工業地帯 |
| 第一種工業地帯 | 第一種工業地帯 |
| 第二種工業地帯 | 第二種工業地帯 |
| 第三種工業地帯 | 第三種工業地帯 |
| 第四種工業地帯 | 第四種工業地帯 |
| 第五種工業地帯 | 第五種工業地帯 |
| 第六種工業地帯 | 第六種工業地帯 |
| 第七種工業地帯 | 第七種工業地帯 |
| 第八種工業地帯 | 第八種工業地帯 |
| 第九種工業地帯 | 第九種工業地帯 |
| 第十種工業地帯 | 第十種工業地帯 |

篠ノ井布施高田地区 縮小 1/2,500

2 1 988.7 m 200.00 1 1 21.60

都市計画の策定の経緯の概要

長野都市計画用途地域の変更（長野市決定）

事 項	時 期	備 考
地元説明会	令和3年8月25日（水） 令和3年9月28日（火）	箱清水一丁目地区 篠ノ井布施高田地区
都市計画審議会	令和3年10月1日（金）	事前説明
長野県知事事前協議	令和3年12月20日（月）	
長野県知事事前協議回答	令和4年1月21日（金）	
公聴会開催の公告	令和4年2月7日（月）	
素案の閲覧	令和4年2月7日（月）から 令和4年3月7日（月）まで	
公述申出書提出期限	令和4年3月7日（月）	
公聴会 （都市計画法第16条第1項）	令和4年3月12日（土）	公述の申出がなかったため、中止
都市計画案の縦覧公告 （都市計画法第17条第1項）	令和4年3月23日（水）	
都市計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項）	令和4年3月23日（水）から 4月6日（水）まで	
長野県知事協議 （都市計画法第19条第3項）	令和4年4月14日（木）	
長野県知事協議回答	令和4年5月中旬	（以下予定）
長野市都市計画審議会	令和4年5月下旬	
決定告示 （都市計画法第20条第1項）	令和4年5月下旬	付議