

理 由 書 （長野都市計画高度利用地区の変更 長野駅前B-1地区）

本地区は、長野駅前の善光寺表参道入り口に位置し、本市の中心市街地の商業・業務の中心的な役割を担う地区であるが、人口減少や商業の郊外流出など中心市街地を取り巻く社会環境の変化により、まちの活力が低下しつつある。

また、地区内に存する建築物の容積率が現に指定されている容積率よりも著しく低く、土地利用も細分化されており、土地の利用状況が著しく不健全となっている。加えて、地区内には老朽化した木造建築物や耐用年数の2/3を超過した耐火建築物など、機能低下している建築物が数多く存在しており、かつ地区内道路も狭隘なため、安全面・防災面の改善が求められる状況にあることから、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り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、必要な高度利用地区の変更を行うものである。

なお、本市では令和4年に『長野中央西地区市街地総合再生基本計画』を策定し、長野駅前周辺の都市の将来像を「多様な都市機能の集積により魅力とにぎわいを生み出すまちの玄関口」として定め、「長野駅前B-1地区市街地再開発事業」を重点プロジェクトとして位置づけた。本再開発事業は、商業・業務機能の拡充とまちなか居住の促進を目指した施設整備により、善光寺表参道としての「顔」づくりや賑わいを創出するとともに、老朽建物の更新、狭隘道路の解消による安全・安心なまちづくりを推進するために実施するものである。