

議案 3 号 第一種市街地再開発事業の決定について
(長野駅前 B-1 地区)

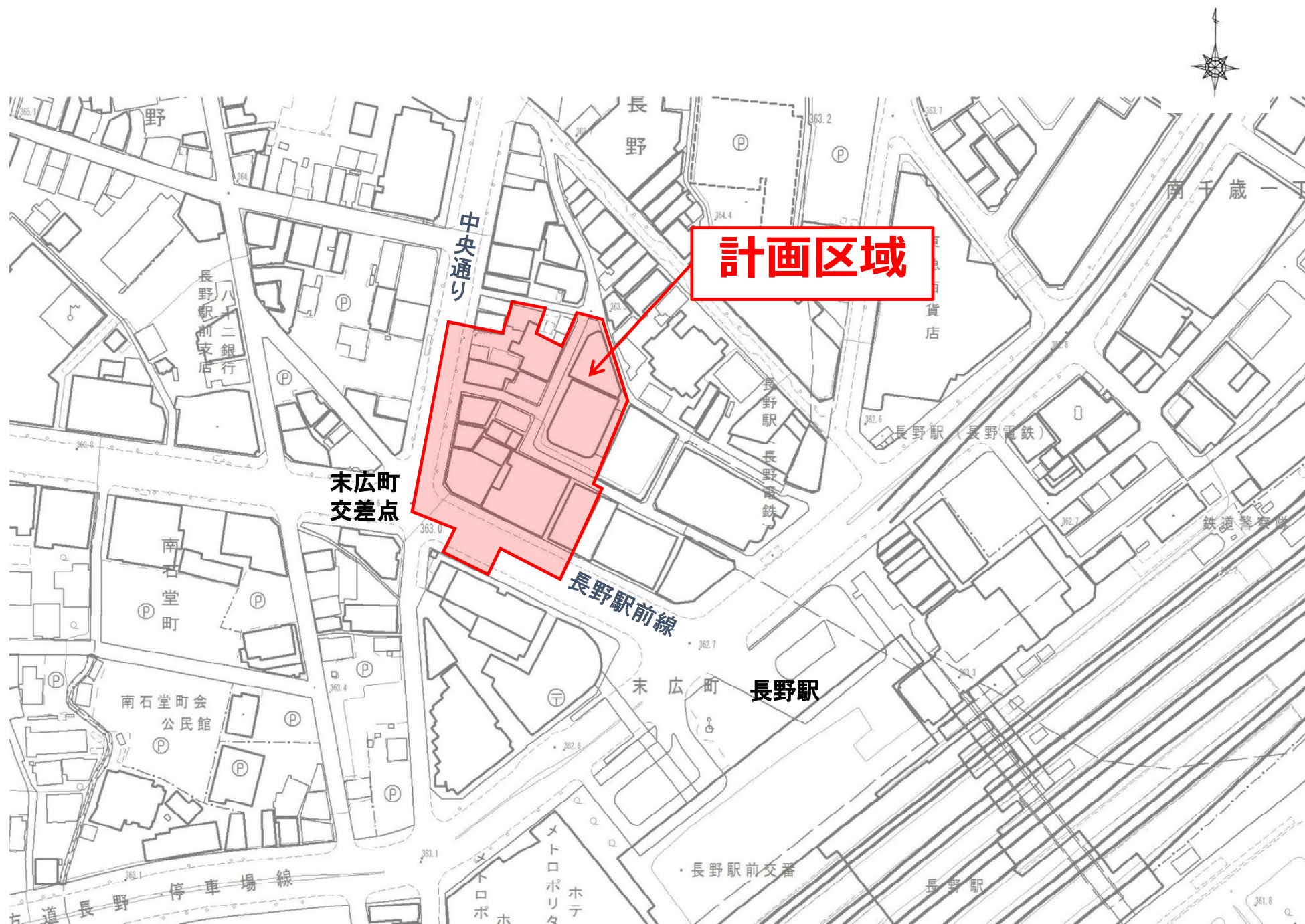
議案 4 号 高度利用地区の変更について
(長野駅前 B-1 地区)

第89回 長野市都市計画審議会

令和 6 年 2 月 8 日
都市整備部 まちづくり課

1 位置図

2



2 地区の現状について（土地、建物）

- ・ 木造建築物などの非耐火建築物が多い
- ・ 耐火建築物であっても老朽化した建築物が多い
- ・ 土地が細分化されている
- ・ 土地・建物が低未利用

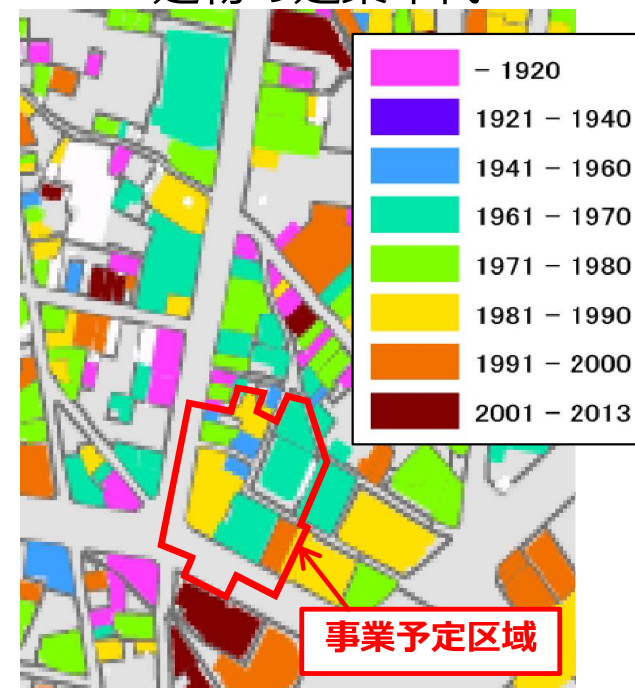
表1 建築物の状況

非耐火建築物(木造など)	16棟
耐火建築物	7棟
うち、耐用年限の2/3を超過	6棟
合計	23棟

表2 空き店舗率

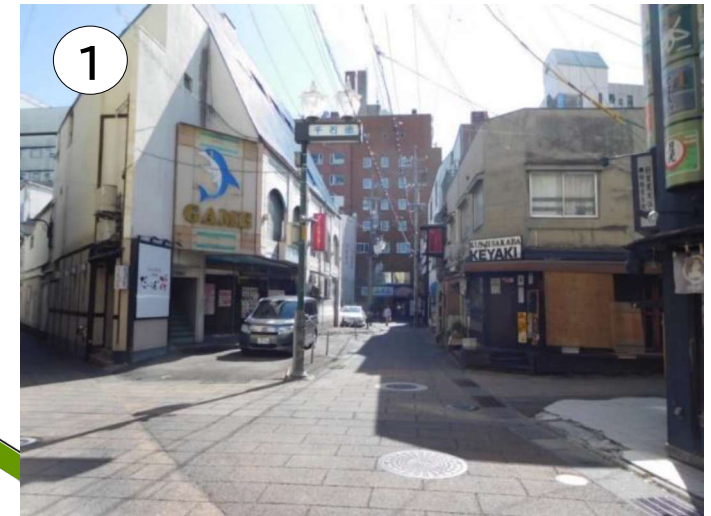
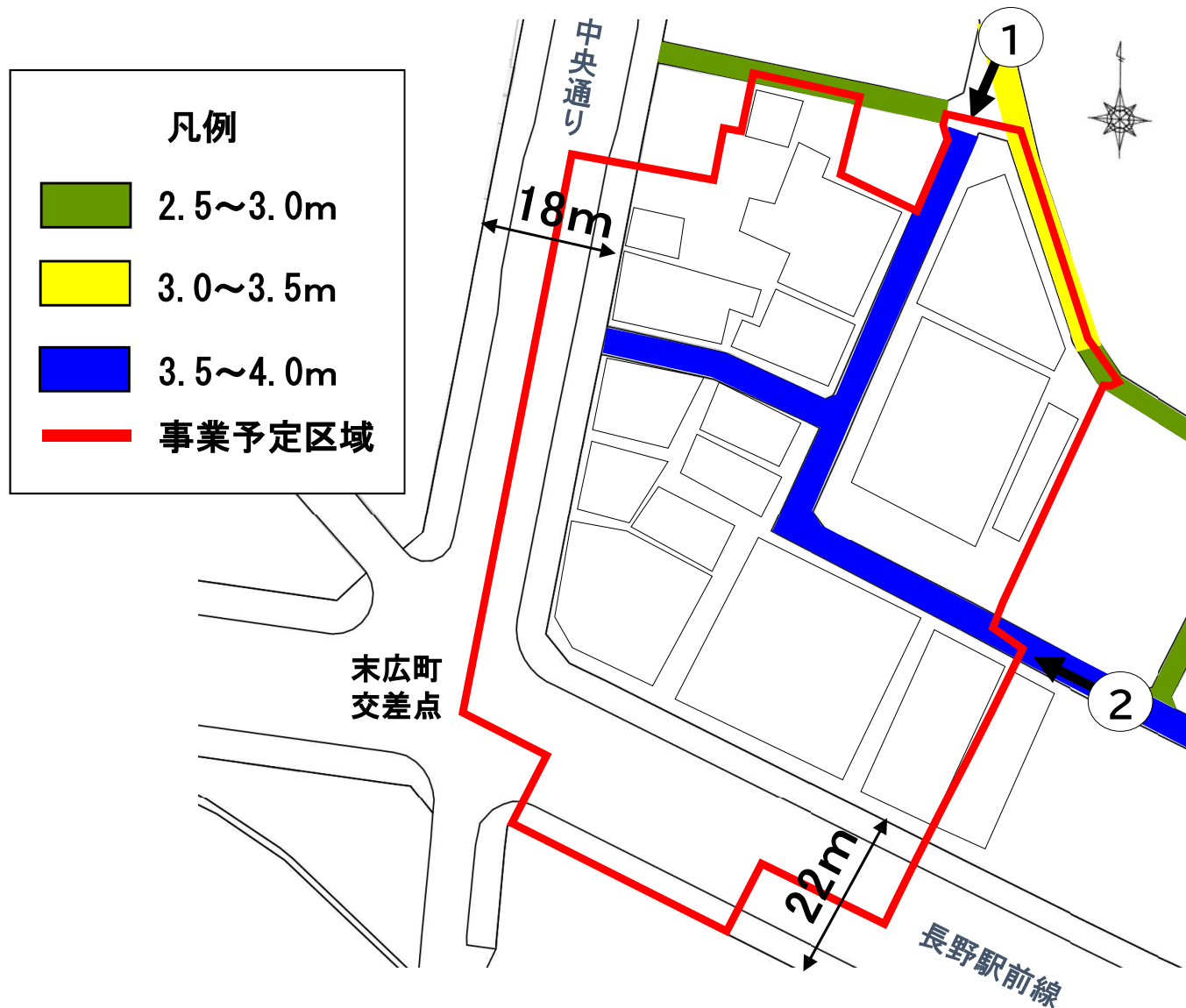
店舗数	空き店舗	割合
68件	18件	約27%

建物の建築年代



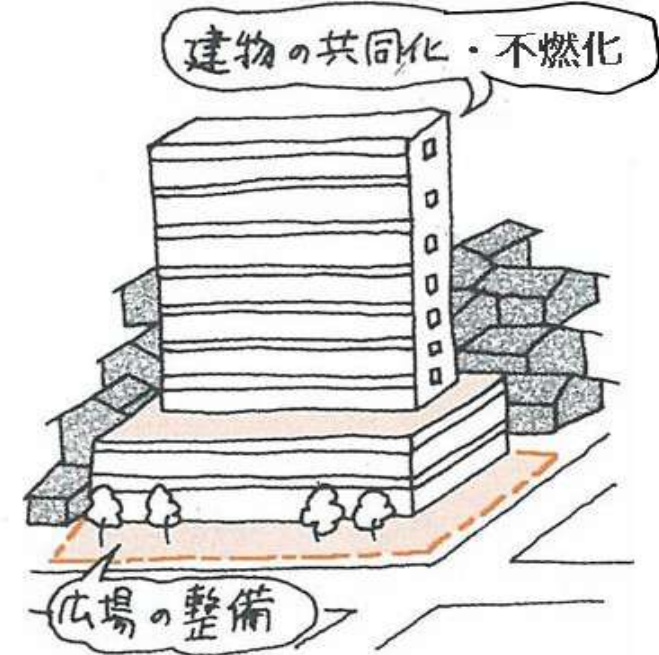
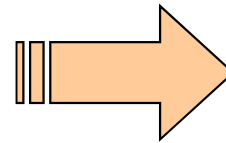
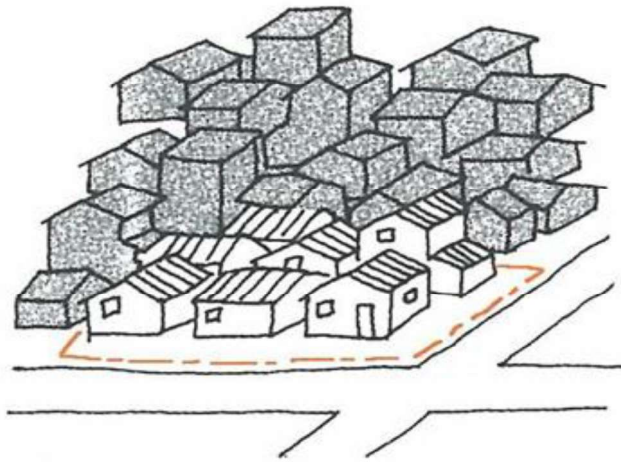
2 地区の現状について（道路幅員）

- ・地区内は道路幅員が狭隘で緊急車両の通行や車両のすれ違いが困難



市街地再開発事業

市街地の面的な整備



- 土地の高度利用による都市機能の更新・防災性の向上
- 街なか居住の推進と公共公益施設の整備
- 民間との協働による良好なまちづくり

都市計画事業として位置づけ

3 上位計画等における位置付け

①長野市都市計画マスタープラン（平成29年4月策定）

◆地域別街づくり構想 【長野駅善光寺口周辺地域】

【整備の方針】

- ・ 地域内の特性に応じた土地利用を図るとともに、市街地再開発事業等による市街地の再生により、利便性と快適性を備えた良好な都市空間の形成を推進する。
- ・ 市街地再開発事業等と一体的に狭あいな道路の改良を図ることで、広域拠点にふさわしい土地の高度利用や、ストックの更新を誘導する。
- ・ 多くの人を訪れ、交流する場である広域拠点として、建築物の不燃化や耐震化を進め防災性の向上を図る。
- ・ 市街地の都市環境を活かし、地域の特性を考慮しながら、利便性や安全性を備えた居住環境の整備などによるまちなか居住の促進を図る。

3 上位計画等における位置付け

7

②中央西地区市街地総合再生基本計画（令和4年2月策定）

◆都市の将来像

【長野駅周辺エリア】

“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”

- ・都市の魅力を向上させる商業の集積
- ・利便性を活かしたまちなか居住の推進

◆重点プロジェクト

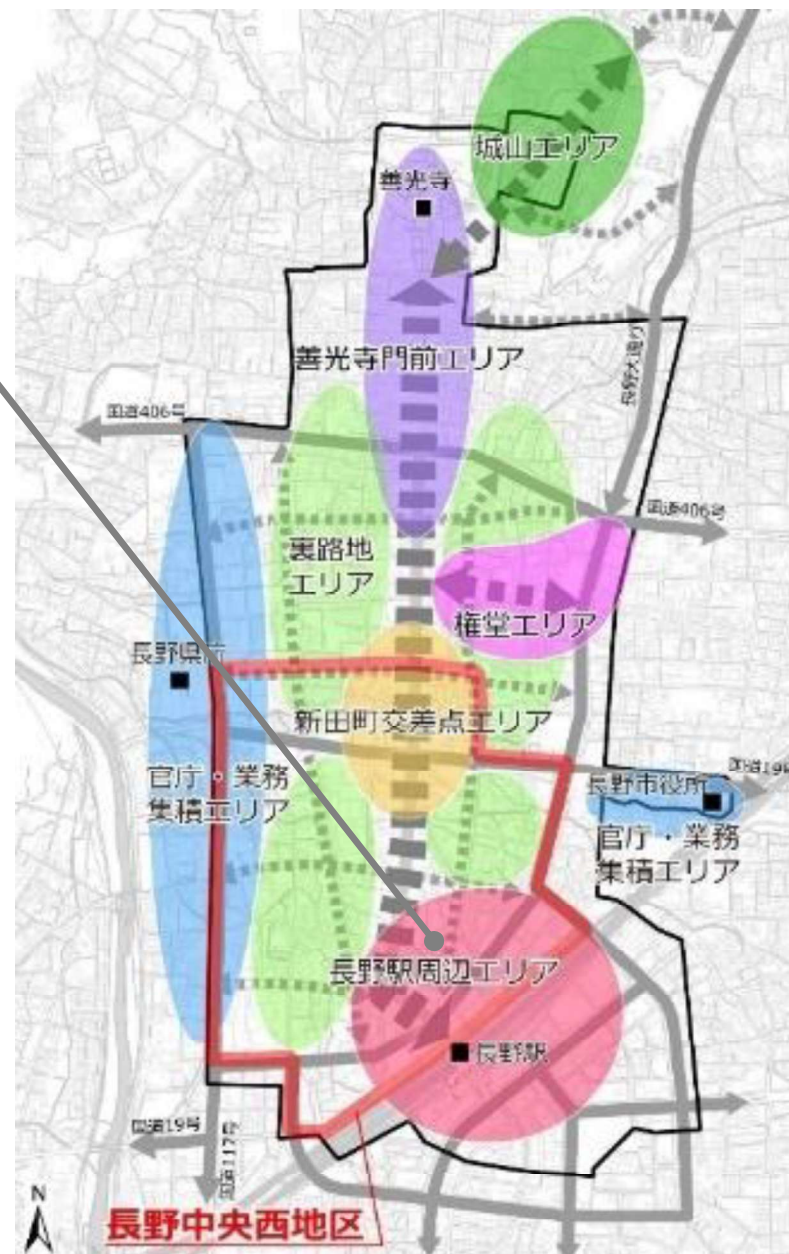
【長野駅周辺エリア】

長野駅前B-1地区市街地再開発事業

整備面積：約0.6ha

導入機能：商業、業務、住宅、
その他(広場、連絡デッキ等)

整備主体：長野駅前B-1地区市街地再開発組合（予定）



4 事業の概要

8

◆公共施設

区画道路 幅員6.0m

◆建築物の整備

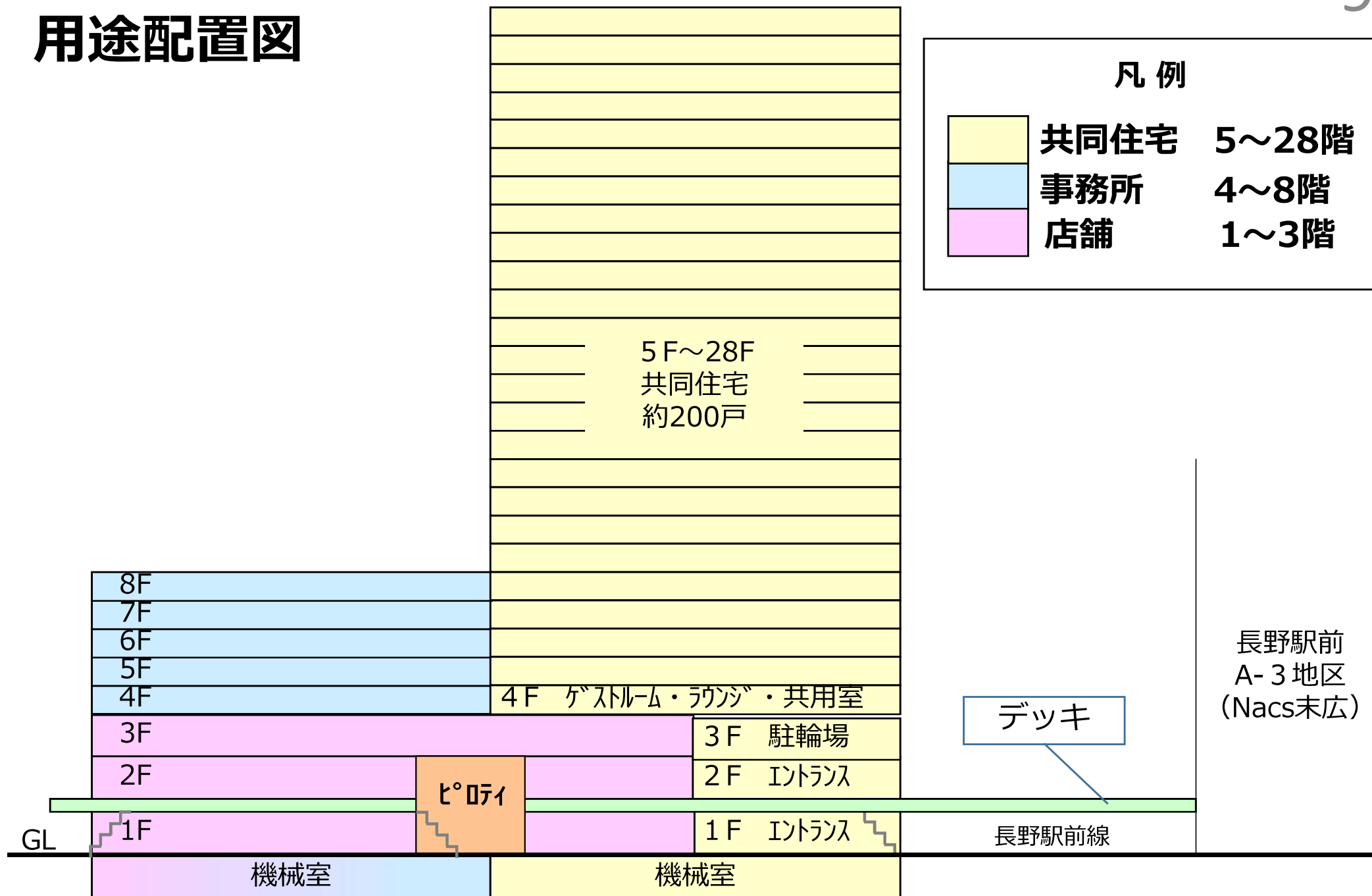
- ・ 主要用途 店舗、事務所、
共同住宅、駐車場
- ・ 敷地面積 約 3,400m²
- ・ 建築面積 約 2,300m²
- ・ 延床面積 約35,000m²
(容積対象) 約24,000m²
- ・ 駐車場 約180台
- ・ 歩行者用デッキ

ピロティのイメージ



※施設計画は変更となる場合があります

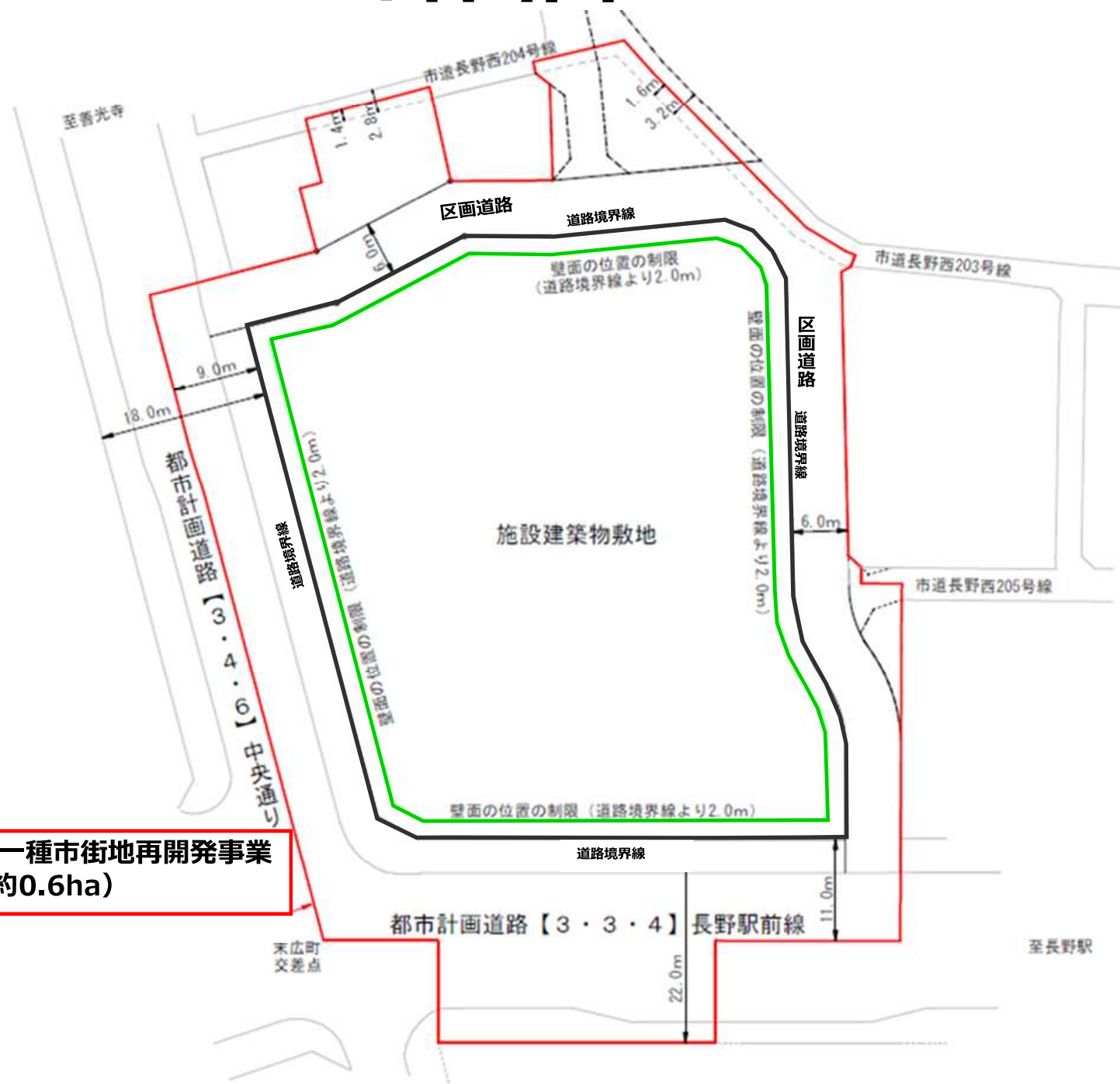
用途配置図



※施設計画は変更の可能性があります

第一種市街地再開発事業 （長野駅前 B-1 地区）について





長野駅前 B - 1 地区第一種市街地再開発事業
(面積 約0.6ha)

計画書

名 称		長野駅前 B - 1 地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約0.6 ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	面積	備 考
		都市計画道路	3・4・6 中央通り	9 m (18m)	約60m	約600㎡	整備済 () は道路全幅員
		都市計画道路	3・3・4 長野駅前線	22m (22m)	約60m	約1,400㎡	整備済 () は道路全幅員
		その他	区画道路	6 m	約140m	約1,300㎡	
	公園及び緑地	—					
	下水道	長野都市計画(公共下水道)により整備済み					
	その他の公共施設	—					
建築物の整備	街区番号	建築物		建蔽率	容積率	主要用途	備 考
	1	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)				
		約2,300㎡	約35,000㎡ (約24,000㎡)	約7／10	約70／10	店舗 事務所 共同住宅 駐車場	駐車場台数 約180台 歩行者用デッキ
	その他	(参考) 高度利用地区の制限内容 略					
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約3,400㎡	道路境界線から2.0mの壁面の位置の制限を設けることにより、快適な歩行者空間を確保する。(但し、歩行者用デッキ等これらに類する用途に供するものには適用しない。)				

[illegible]

理由書

本地区は、長野駅前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であることから、安全面・防災面の改善が求められる状況にある。

こうした状況の中、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。

以上から、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、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、長野駅前B-1地区第一種市街地再開発事業を都市計画に定めるものである。

高度利用地区の変更 （長野駅前 B - 1 地区）について

計画書

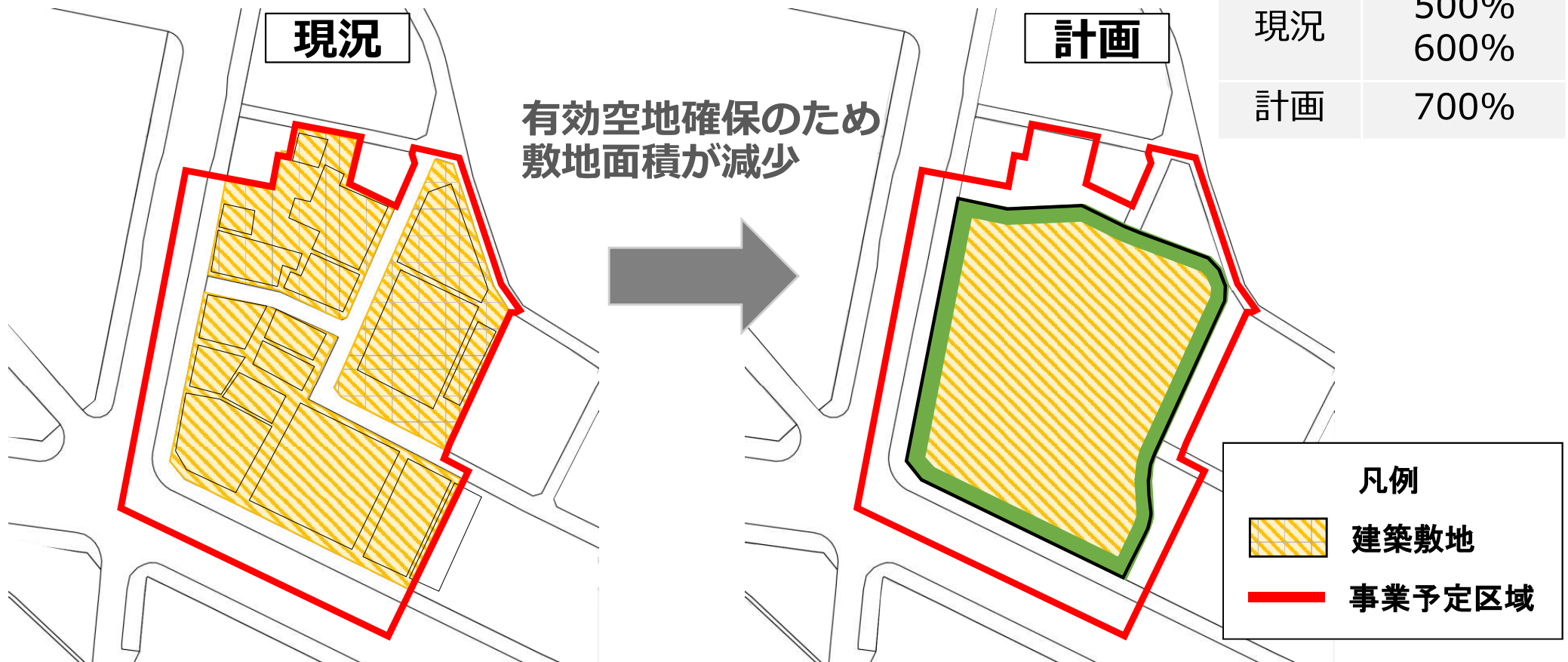
	面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度
	0.6ha	70/10	30/10	7/10	300m ²
高度利用地区 長野駅前 B-1地区	但し、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10%、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては20%を加えた数値とする。 ・ 建築物の壁面後退距離は、道路境界線から 2.0m 但し、歩行者用デッキ等これらに類する用途に供するものには適用しない。				

高度利用地区において定める 容積率の最高限度について

- ・ 現在の容積率に300%を加えた数値が上限 <都市計画運用指針>
- ・ 既存の敷地で整備可能な延床面積と同等の延床面積を確保
- ・ 南側に隣接する高度利用地区の容積率を考慮

容積率の最高限度を700%に設定

	容積率
現況	500%
	600%
計画	700%

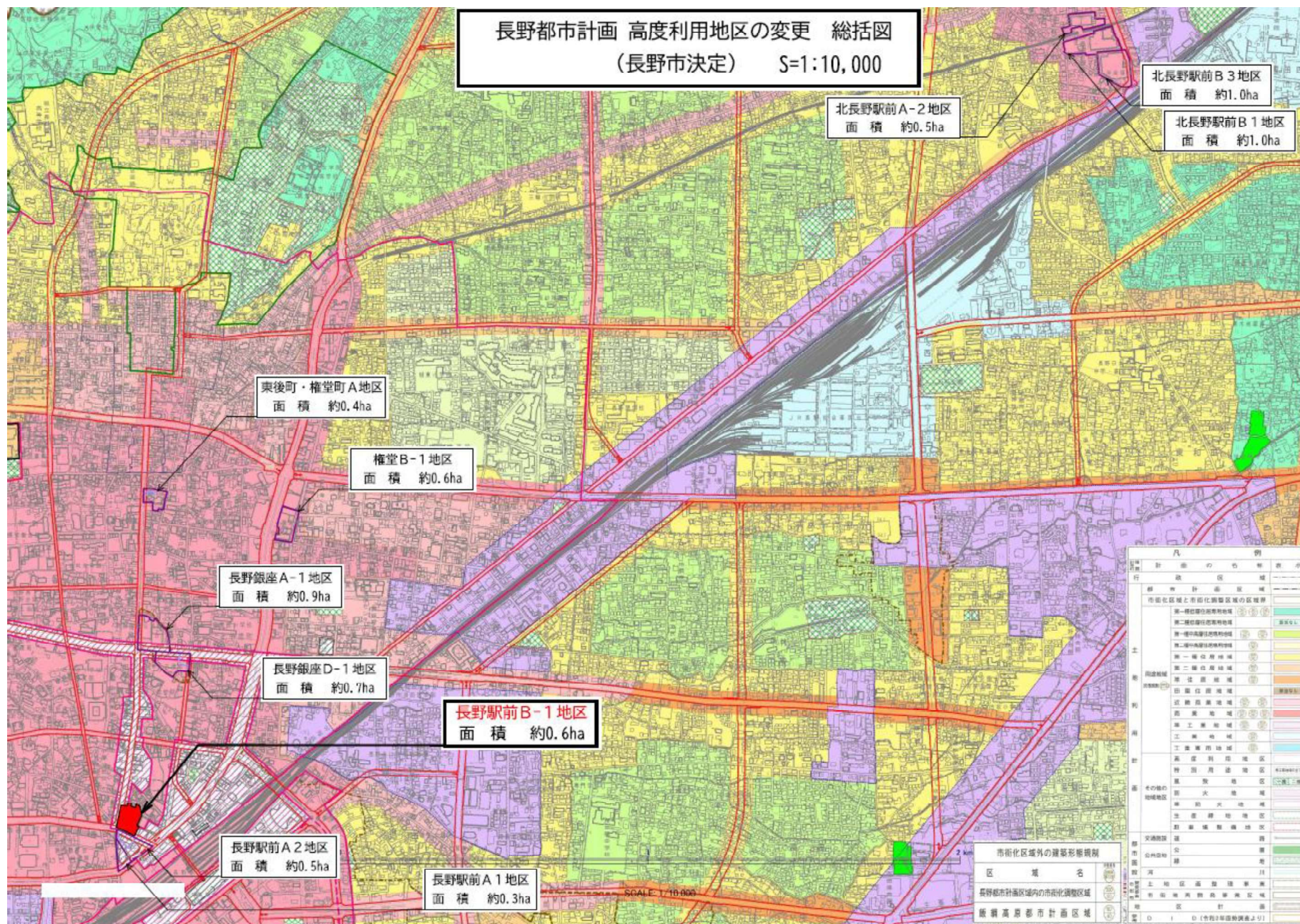




高度利用地区（長野駅前B-1地区）
（面積 約0.6ha）



長野都市計画 高度利用地区の変更 総括図
(長野市決定) S=1:10,000



理由書

本地区は、長野駅前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。

6 公聴会について

22

◆都市計画素案の閲覧

令和5年11月16日～12月13日

◆公聴会の開催

令和5年12月14日（木）午後2時から

もんぜんぷら座 8階会議室801

公述申出者 2名

公述に対する市の見解

	公述の要旨	長野市の見解
1	・映画は、娯楽のひとつで文化でもあり、公的資産であると考えます。 ・駅前の再開発事業にもかかわらず、商業施設や駐車場が少なく、マンション中心になっている。新たな人流確保に繋がる施設を整備すべきではないか。 ・再開発に反対しているのではない。駅前の商業地域であることを踏まえると、商業施設や行政機関は必要であり、中でも映画文化発展や避難場所としての役割も担える映画館等の文化的施設は必要と考える。 ・映画館等の文化的施設があれば、飲食店やテナントも増え、周辺施設への好影響、人流確保が見込まれる。 ・マンションメインの再開発計画ではなく、魅力ある商業や行政機関、映画館など、市民が日常的に利用できる複合施設を要望する。 ・本事業は、現在営業している各テナントに対して事前連絡がなく、勝手に話が進んでいるように感じる。	いずれの公述内容も、マンションの規模に関する意見や映画館の導入を希望するものであり、主に事業の内容に関する意見となっています。 【都市計画に関すること】 市街地再開発事業について都市計画で定める事項は、「事業の名称、種類、及び施行区域」と「公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画」とされております。 <u>計画素案では、建築物の整備に関する計画として、建築物の規模や主要用途について定めておりますが、いずれも公述の内容を妨げるものではないため、計画素案を修正する必要はないと考えます。</u> 【事業の内容に関すること】 本市では、令和4年2月に『長野中央西地区市街地総合再生基本計画』を策定し、長野駅周辺エリアの都市の将来像を「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ています。 <u>長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能には、商業や業務、住宅など、様々な機能があります。その一つである住宅は、まちの賑わいや活力の源となる居住人口の増加につながるものであり、コンパクトで暮らしやすい都市を目指す市の方針とも合致するものと考えます。</u> 施設計画については、施行者が事業性などを考慮して判断することを基本に、市としては、<u>事業区域が長野駅前であることを踏まえ、商業・業務機能の充実や適切な施設規模とすることについて指導してまいります。</u> <u>テナントの営業については、テナントと建物所有者によって判断されるものと考えます。市としては施行者に対し、テナントの皆様にご丁寧な説明を行うよう指導してまいります。</u>
2	・マンション部分の面積が大きい印象がある。駅前という場所であり、魅力ある商業施設をもう少し計画に盛り込んでほしい。 ・周辺は映画の文化レベルがとても高いことから、文化施設やシネマコンプレックスなどの娯楽施設と充実した飲食店が必要だと思う。特に、魅力ある飲食店等とシネマコンプレックスを計画の中に入れてほしい。 ・防災の観点では、災害時の帰宅困難者対策として、このような施設は活用できると思う。	

◆都市計画案の縦覧

縦覧期間：令和6年1月16日～1月29日

縦覧場所：まちづくり課窓口（HPにも公開）

◆縦覧者（まちづくり課窓口） 23名

◆意見書の提出 29名

8 県との協議について

◆第一種市街地再開発事業（長野駅前 B - 1 地区）

長野県の意見	長野市の見解
県が定める都市計画である「長野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、中心市街地の活性化のために市街地再開発事業を行うことで土地の高度利用と都市機能の更新を図ることとしている。 <u>長野市の定める長野中央西地区市街地総合再生基本計画においては、中心市街地におけるまちづくりの方向性として、中央通りの整備方針に歩行者のための環境整備を図ることを掲げていることから、本事業により整備される道路が当該方針と齟齬がないよう配慮されたい。</u>	長野中央西地区市街地総合再生基本計画では、重点プロジェクトである中央通りウォークブル推進事業に中央通り歩行者優先道路化事業を位置付け、歩行者のための環境整備を図ることとしている。 <u>本事業は、施設建築物の壁面の位置を制限することにより、中央通りの歩道と一体となった良好な歩行者空間を確保するものであり、中央通りの整備方針と合致するものと考える。</u> <u>また、本事業区域及び周辺街区では、区域内の道路が狭隘であり、緊急車両の通行に支障があることから、再開発事業により幅員6mの区画道路を整備し、地区の防災性向上を図るとともに、区画道路においても壁面の位置を制限することで安全で快適な歩行者空間を確保し、中央通りや長野駅からの歩行者の回遊性向上を図るものである。</u>

◆高度利用地区（長野駅前 B - 1 地区）

異議なし

9 都市計画策定の経緯の概要

26

事 項	時 期	備 考
地元説明 長野県知事事前協議 長野市都市計画審議会 長野県知事事前協議回答 公聴会開催の公告 素案の閲覧 公聴会 (都市計画法第16条第1項) 長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項) 計画案の公告 (都市計画法第17条第1項) 計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項) 長野県知事協議回答 長野市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項) 都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	令和5年10月12日(木) 令和5年10月23日(月) 令和5年11月8日(水) 令和5年11月15日(水) 令和5年11月16日(木) 令和5年11月16日(木)～12月13日(水) 令和5年12月14日(木) 令和6年1月12日(金) 令和6年1月15日(月) 令和6年1月16日(火)～1月29日(月) 令和6年1月下旬 令和6年2月8日(木) 令和6年3月下旬(予定)	事前説明 11月市報掲載 1月市報掲載