資料１

議案１号

長野都市計画　用途地域の変更
（長野市決定）

第 98 回　長野市都市計画審議会

令和８年 11 月 13 日

都市整備部　都市計画課

変更理由書

1　変更理由

今回、用途地域変更の対象となる若里地区は、長野駅南側に位置し、駅へのアクセスの良さと豊かな生活利便性を兼ね備えた地区であり、長野赤十字病院をはじめ、信州大学工学部や若里市民文化ホール、県立長野図書館などの都市機能の集約が図られている。

長野赤十字病院は明治37年に発足以後、基幹的な総合病院として、北信地域の医療の拠点となっている。第三次救急医療、大学病院に準じた高度先進医療、また、長野県唯一の基幹災害拠点病院であり、入院、外来患者の約８割が長野市民である。

現在の長野赤十字病院は、昭和58年に長野市北石堂から若里に移転して以来、43年が経過し、建物の老朽化や敷地の狭隘化が進んでいることから、建替えの必要が生じている。

現敷地では、病院機能を維持しながら改築することが困難な上、現敷地の建物の一部を改築後も継続して使用するため、「新病院建替計画　基本計画」において隣接地を建設予定地として選定し、建替えが計画されている。

長野市都市計画マスタープランでは、若里地区を福祉・健康・病院関連施設や大学等を核とした医療、教育、研究機関の拠点づくりを進めるエリアと位置づけており、立地適正化計画において都市機能誘導区域を指定し、広域拠点にふさわしい都市機能の維持、集積を促進することとしている。

建設予定地の用途地域は工業地域であり、病院建設が不可能であるため、高齢社会の進展等に対応して、都市生活を支えるサービス機能を担う施設の整備及び機能更新を誘導する地区として用途地域を見直すこととする。地域医療の安定的かつ継続的な提供及び医療機能の充実を図るため、周辺の用途地域の連続性や調和、土地利用状況を総合的に勘案し、用途地域を第一種住居地域に変更するもの。

2　用途変更箇所

No	地区名	面積	変更前用途地域	変更後用途地域
1	若里六丁目地区	約4.2ha	工業地域 建ぺい率　60% 容積率　200%	第一種住居地域 建ぺい率　60% 容積率　200%
計		約4.2ha		

長野都市計画用途地域の変更　（長野市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	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	約 69 ha	6／10 以下	4／10 以下			10m	(1.2)
	約 963 ha	8／10 以下	5／10 以下			10m	(16.1)
	約 40 ha	10／10 以下	5／10 以下			10m	(0.7)
小計	約 1,072 ha						18.0%
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	約 660 ha	20／10 以下	6／10 以下				11.1%
第一種住居地域	約 1,779 ha	20／10 以下	6／10 以下				29.9%
第二種住居地域	約 273 ha	20／10 以下	6／10 以下				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	約 642 ha	20／10 以下	6／10 以下				(10.8)
	約 6.7 ha	30／10 以下	6／10 以下				(0.1)
小計	約 649 ha						10.9%
工業地域	約 432 ha	20／10 以下	6／10 以下				7.2%
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%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

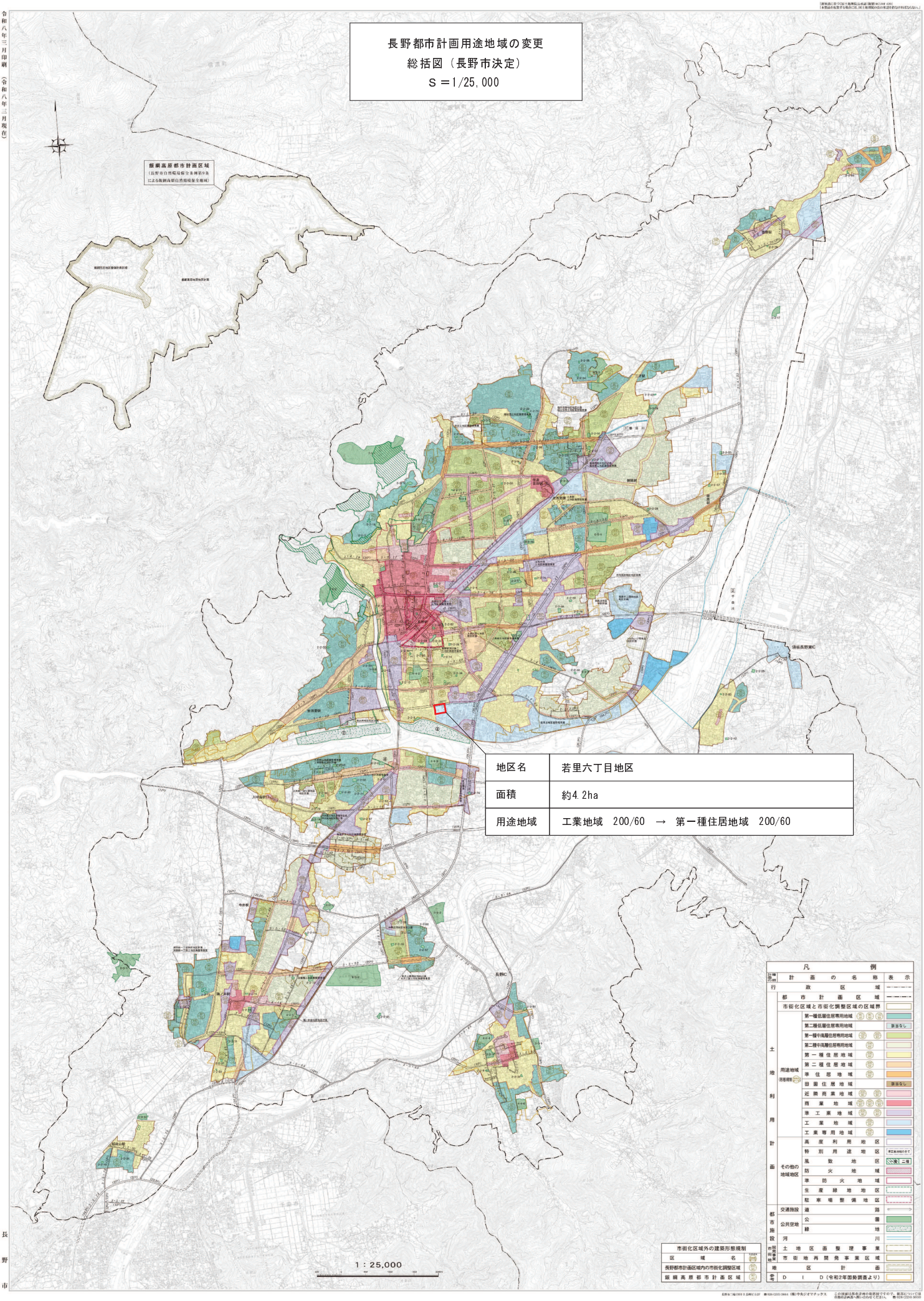
理由
変更理由書のとおり

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	外壁の後退距離の限度	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	約 69 ha	6／10 以下	4／10 以下			10m	(1.2)
	約 963 ha	8／10 以下	5／10 以下			10m	(16.1)
	約 40 ha	10／10 以下	5／10 以下			10m	(0.7)
小計	約 1,072 ha						18.0%
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	約 660 ha	20／10 以下	6／10 以下				11.1%
第一種住居地域	（ 1,775 ） 約 1,779 ha	20／10 以下	6／10 以下				29.8% 29.9%
第二種住居地域	約 273 ha	20／10 以下	6／10 以下				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	約 642 ha	20／10 以下	6／10 以下				(10.8)
	約 6.7 ha	30／10 以下	6／10 以下				(0.1)
小計	約 649 ha						10.9%
工業地域	（ 436 ） 約 432 ha	20／10 以下	6／10 以下				7.3% 7.2%
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%

長野都市計画用途地域の変更
総括図（長野市決定）
S＝1/25,000



地区名	若里六丁目地区
面積	約4.2ha
用途地域	工業地域　200/60　→　第一種住居地域　200/60

凡例

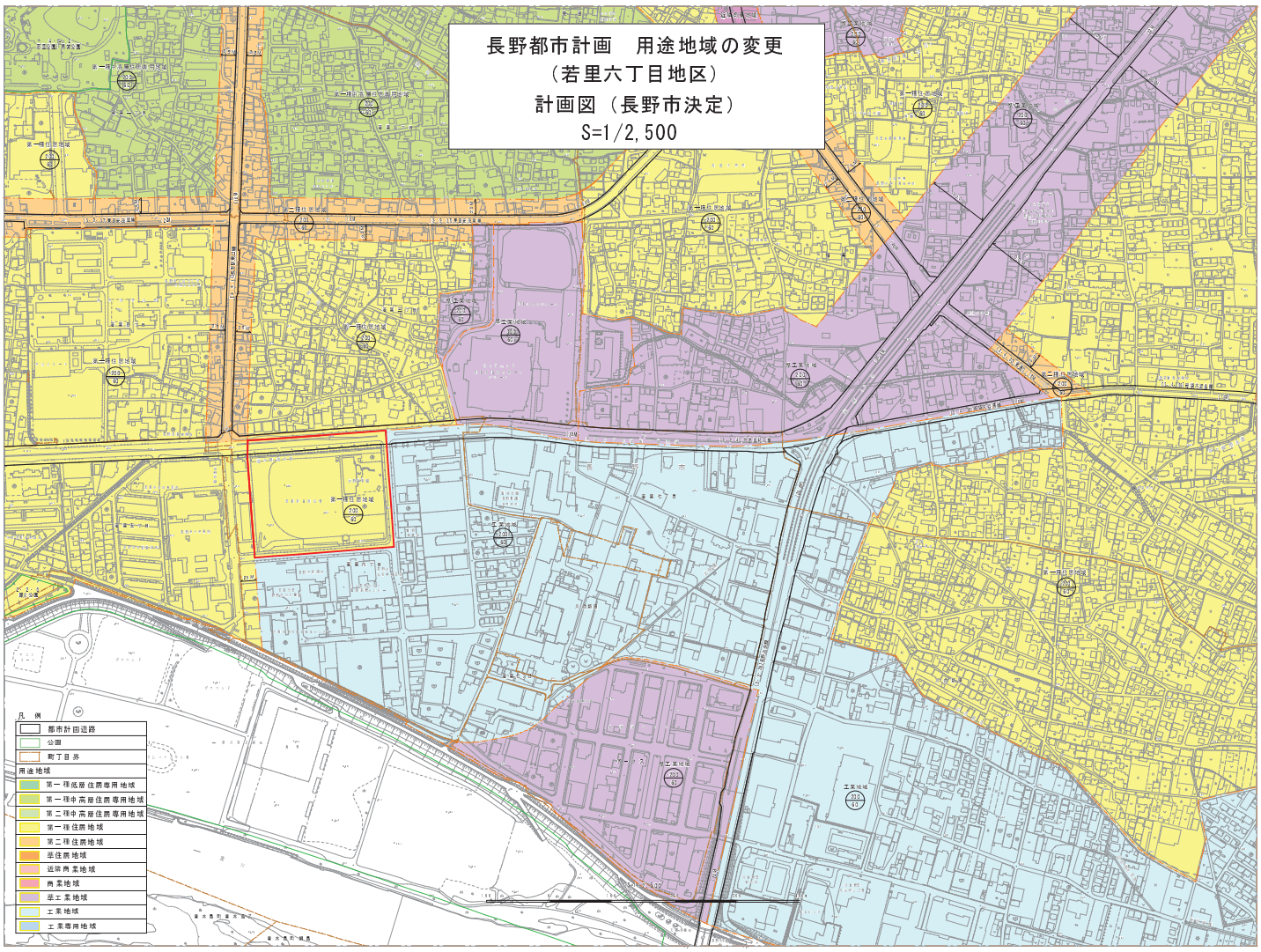
行政区域		
都市計画区域		
市街化区域と市街化調整区域の区域界		
土地利用計画	用途地域	第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域
		田園住居地域
		近隣商業地域
		商業地域
		準工業地域
		工業地域
		工業専用地域
	その他の地域地区	高度利用地区
		特別用途地区
		風致地区
		防火地域
		準防火地域
		生産緑地地区
		駐車場整備地区
都市施設	交通施設	道路
	公共空地	公園
		緑地
	河川	
市街地開発事業	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業区域	
地区計画		
参考	DID（令和2年国勢調査より）	

市街化区域外の建築形態規制

区域名	
長野都市計画区域内の市街化調整区域	
飯綱高原都市計画区域	

令和八年六月作成

長野都市計画　用途地域の変更
（若里六丁目地区）
計画図（長野市決定）
S=1/2,500



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
長野県知事事前協議	令和８年６月 22 日（月）	
地元説明	令和８年７月 15 日（水）	若里中央区、南市区
長野県知事事前協議回答	令和８年７月 23 日（木）	
公聴会開催公告	令和８年８月 10 日（月）	
素案の閲覧	令和８年８月 10 日（月） ～令和８年９月 11 日（金）	
公聴会 （都市計画法第 16 条第１項）	令和８年９月 12 日（土）	公述申し出がなかったため中止
市都市計画審議会	令和８年９月 18 日（金）	事前説明
長野県知事協議 （都市計画法第 19 条第３項）	令和８年 10 月７日（水）	
都市計画案の縦覧公告	令和８年 10 月９日（金）	
都市計画案の縦覧 （都市計画法第 17 条第１項）	令和８年 10 月９日（金） ～令和８年 10 月 22 日（木）	
長野県知事協議回答	令和８年 10 月下旬	
市都市計画審議会 （都市計画法第 19 条第１項）	令和８年 11 月 13 日（金）	
決定告示 （都市計画法第 20 条第１項）	令和８年 11 月下旬	以下予定