

調査事項

長野都市計画 用途地域の変更について（市決定）

第97回 長野市都市計画審議会

令和8年9月18日

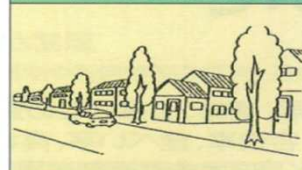
都市整備部 都市計画課

11種類の用途地域イメージ図

- 用途地域とは、都市計画法に基づく「地域地区」の一つで、都市における土地利用の適正な配置を図るため、住居、商業、工業などの土地利用を大きく区分し、それぞれの地域に応じて建築できる建物の用途や規模を定める制度のこと。

- 用途地域は13種類に分類され、長野市では11種類の用途地域が指定されている。

第一種低層住居専用地域



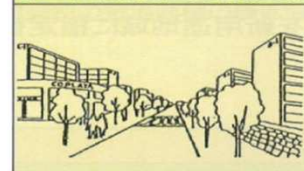
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



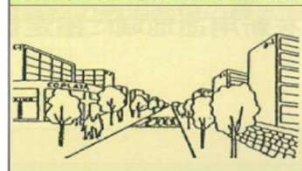
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



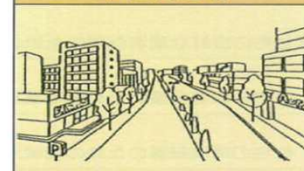
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第二種住居地域



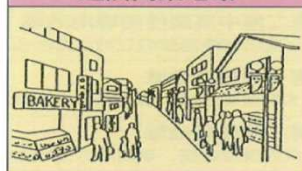
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



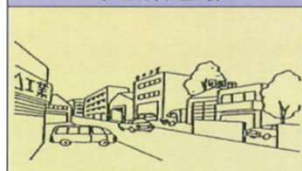
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



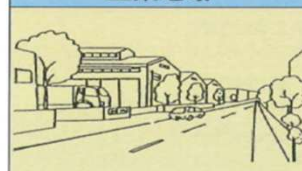
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



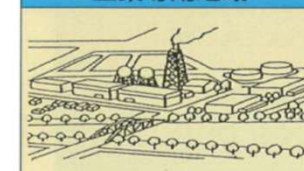
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域の変更について

変更の背景

- 長野赤十字病院は北信地域の医療の拠点となっており、長野県唯一の基幹災害拠点病院として、広域的に地域医療を支えている。
- 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、隣接地である若里多目的広場を新病院建設予定地とした。
- 新病院建設予定地の用途地域は工業地域であり、将来に渡って継続的な医療の提供を図るため、病院建設が可能な用途地域に見直す必要がある。

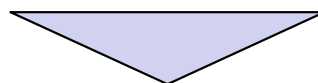
変更内容

- 新病院建設予定地である若里多目的広場及びその周辺を、隣接する用途地域との連続性や調和、土地利用状況を総合的に勘案し、現病院敷地と同じ第一種住居地域に変更する。

変更前用途地域	変更後用途地域	変更面積
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%	約4.2ha

都市計画マスタープラン

- 若里地区を高齢社会を支える福祉・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いる。



立地適正化計画

- 対象地を含む周辺区域を長野都市機能誘導区域に指定し、広域拠点にふさわしい都市機能の維持、集積を促進するエリアと位置づけている。

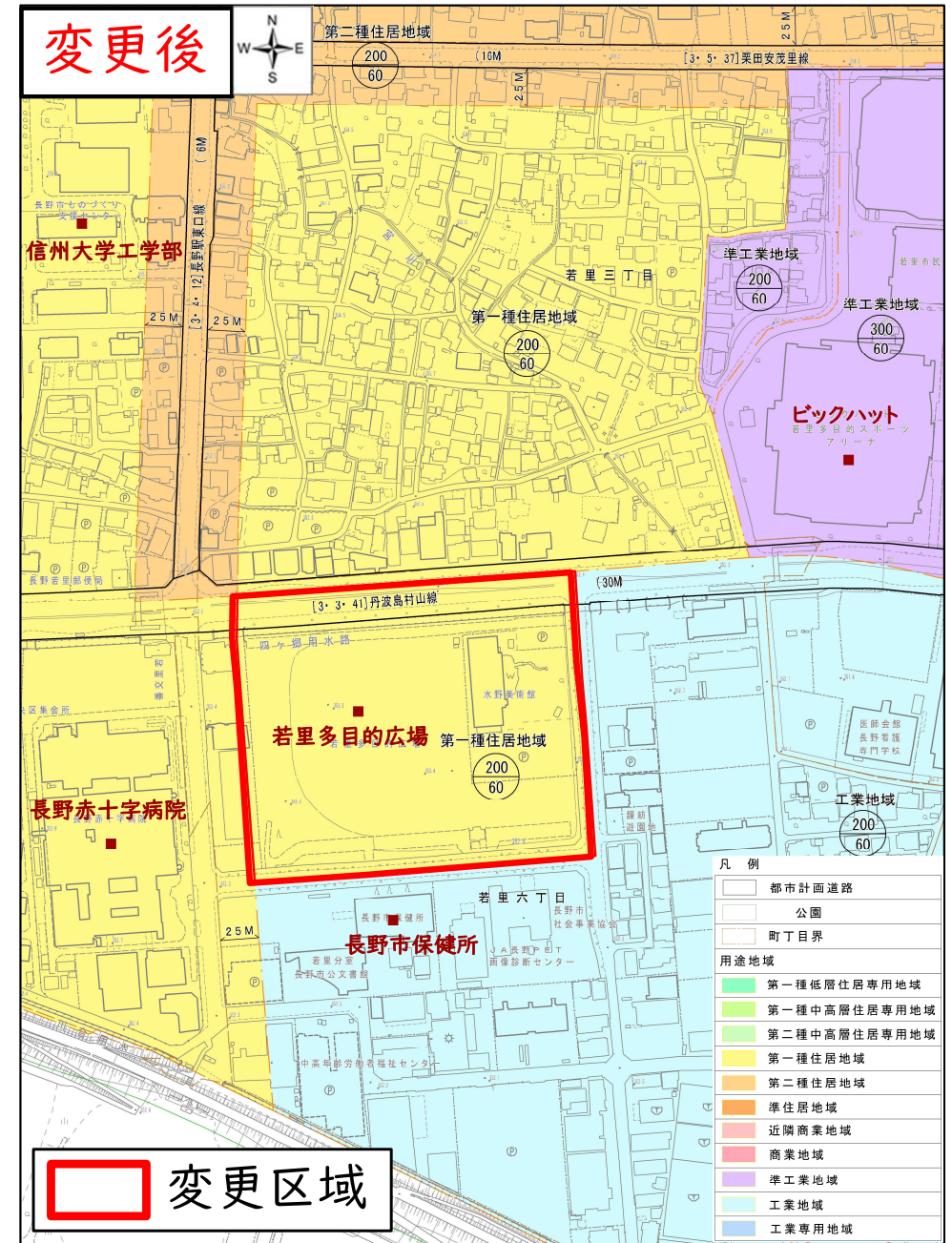
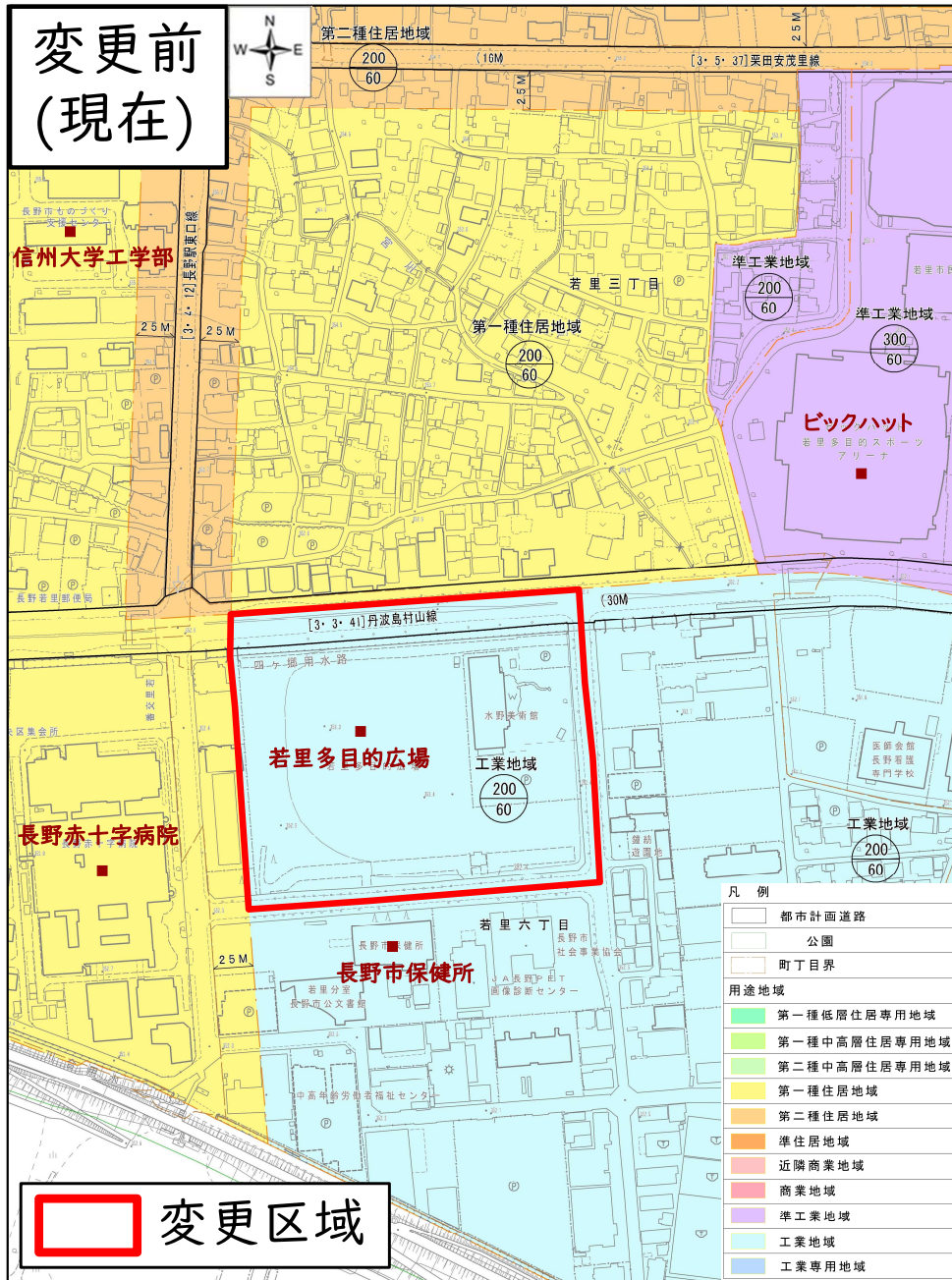


立地適正化計画における長野都市機能誘導区域へ誘導する施設

機能	施設
教育機能	大学（サテライトキャンパス含む） 専門学校等の教育施設
子育て支援機能	長時間・一時預かり施設等
文化機能	美術館、市民交流施設
医療機能	公的医療機関

用途地域の変更前後図について

6



事項	時期	備考
長野県知事 事前協議提出	令和8年6月22日	
地元説明会（若里中央区、南市区）	令和8年7月15日	説明会出席者19名
長野県知事 事前協議回答	令和8年7月23日	
素案の閲覧	令和8年8月10日～9月11日	
公聴会	令和8年9月12日	中止
市都市計画審議会（事前説明）	令和8年9月18日	
長野県知事 協議	令和8年10月上旬	以下予定
都市計画案の縦覧	令和8年10月上旬～10月下旬	
市都市計画審議会（審議）	令和8年11月中旬	
決定告示	令和8年11月下旬	