

議案4号

長野都市計画用途地域の変更 (長野市決定)

第95回 長野市都市計画審議会

令和8年2月6日

都市整備部 都市計画課

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 962 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 1,071 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 1,776 ha	20/10 以下	6/10 以下				29.8%
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 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%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

松代地区には、良好な歴史的まちなみや移転が困難な重要文化財が多く存在している。それらを保全する観点から総合的に判断し、第2回都市計画道路見直しにおいては、松代地区内の4路線を廃止路線に位置付けた。この4路線の都市計画道路の変更・廃止に伴い、用途地域を変更することで、現状に即した土地利用の推進を図る。

変更理由書

1 変更理由

本市では都市計画マスタープランに示す集約型の都市構造に対応した効率的な道路網を再構築するため、市内の都市計画道路のうち、計画決定後、長期にわたり整備未着手となっている路線を対象に、都市計画道路網の見直しを実施している。

平成 16 年から第 1 回目の都市計画道路の見直しに着手し、平成 25 年に第 1 回都市計画道路見直し方針を策定しており、この方針に基づき、平成 29 年までに関係路線の変更手続きを行った。第 2 回目の都市計画道路の見直しは令和 2 年に着手し、令和 6 年 10 月に都市計画道路見直し案を公表した。

この見直し案では、6 路線を廃止候補路線に位置付けており、そのうち 4 路線が松代地区に位置する路線である。用途地域の境界について、都市計画道路を基準に定めている箇所があるが、都市計画道路の廃止に伴い、用途地域の境界が不明瞭になる箇所がある。また、松代地区は、平成 24 年に廃線となった長野電鉄屋代線沿いや、平成 13 年以前の都市計画道路 3・3・56 号真田線を基準とした用途地域の形状となっている箇所があるなど、現況の土地利用と指定されている用途地域が整合していない箇所もある。

このような状況にあるため、周辺の用途地域との連続性や調和、地区内の土地利用状況を勘案し、用途地域を変更するもの。

2 変更面積

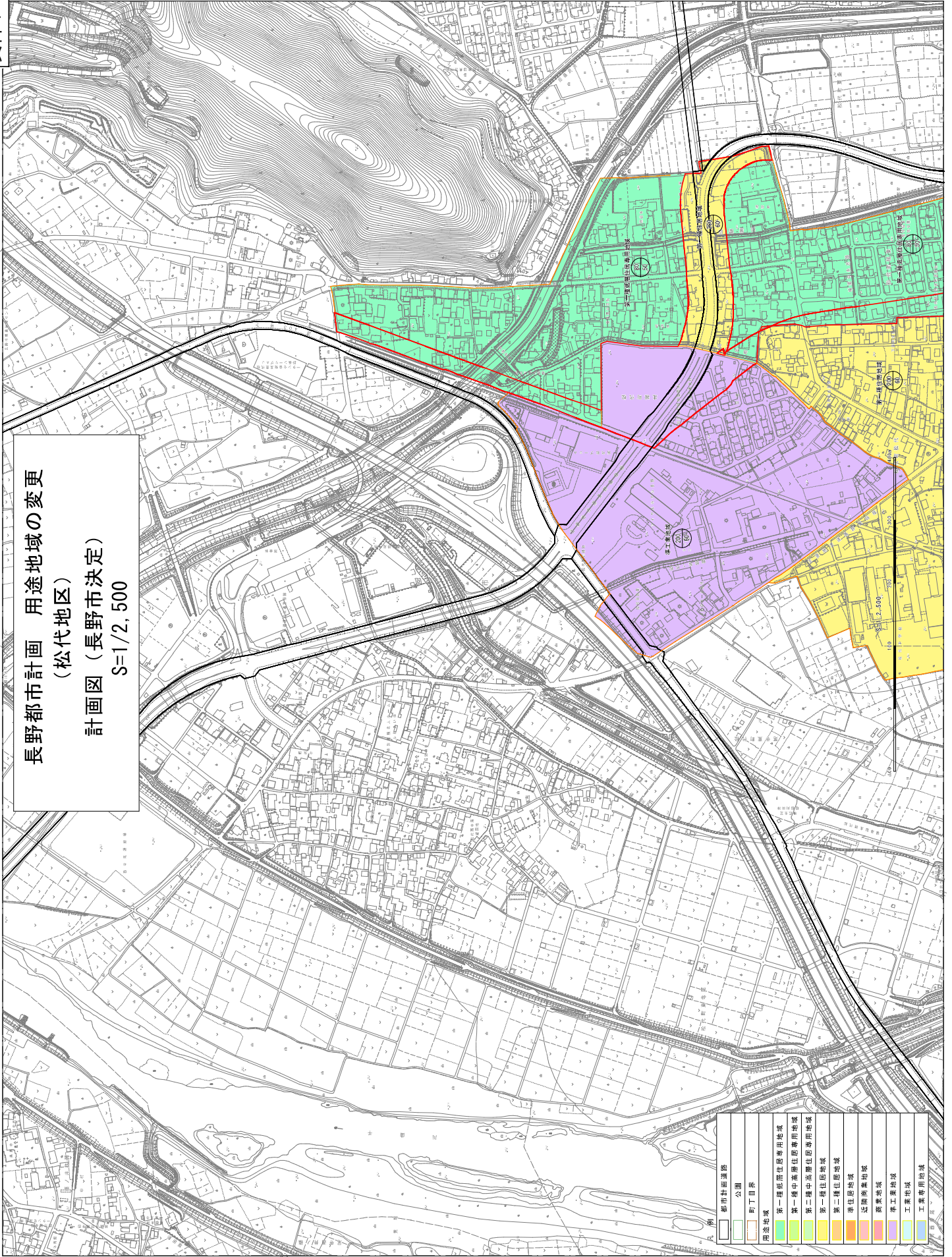
変更前用途	変更後用途	面積
第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	約 7.3ha
〃	準工業地域	約 1.4ha
第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	約 4.7ha
〃	準工業地域	約 1.2ha
計		約 14.6ha

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	約 69 ha	6/10 以下	4/10 以下			10m	(1.2)
	(966)						(16.2)
	約 962 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	(1,075)					18.1%	
	約 1,071 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 1,776 ha	20/10 以下	6/10 以下				29.8%
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	(639)						(10.7)
	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	(646)					10.8%	
	約 649 ha						10.9%
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%

長野都市計画 用途地域の変更
 (松代地区)
 計画図 (長野市決定)
 S=1/2,500



凡例	新設計画道路
	公園
	町丁目線
	用途地域
	第一種低層住宅専用地域
	第一種中層住宅専用地域
	第二種中層住宅専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	遊樂用地
	商業地域
	準商業地域
	工業地域
	工業専用地域

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	令和7年3月18日（火） ～令和7年3月19日（水）	松代地区、東条地区
長野県知事事前協議	令和7年5月22日（木）	
長野県知事事前協議回答	令和7年6月17日（火）	
地元説明	令和7年9月6日（土）	
公聴会開催公告	令和7年9月18日（木）	
素案の閲覧	令和7年9月19日（金） ～令和7年10月17日（金）	
公聴会 （都市計画法第16条第1項）	令和7年10月18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7年11月21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7年12月5日（金）	
都市計画案の縦覧公告	令和7年12月8日（月）	
都市計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項）	令和7年12月9日（火） ～令和7年12月22日（月）	
長野県知事協議回答	令和7年12月24日（水）	
市都市計画審議会 （都市計画法第19条第1項）	令和8年2月6日（金）	
決定告示 （都市計画法第20条第1項）	令和8年2月下旬	以下予定