

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)

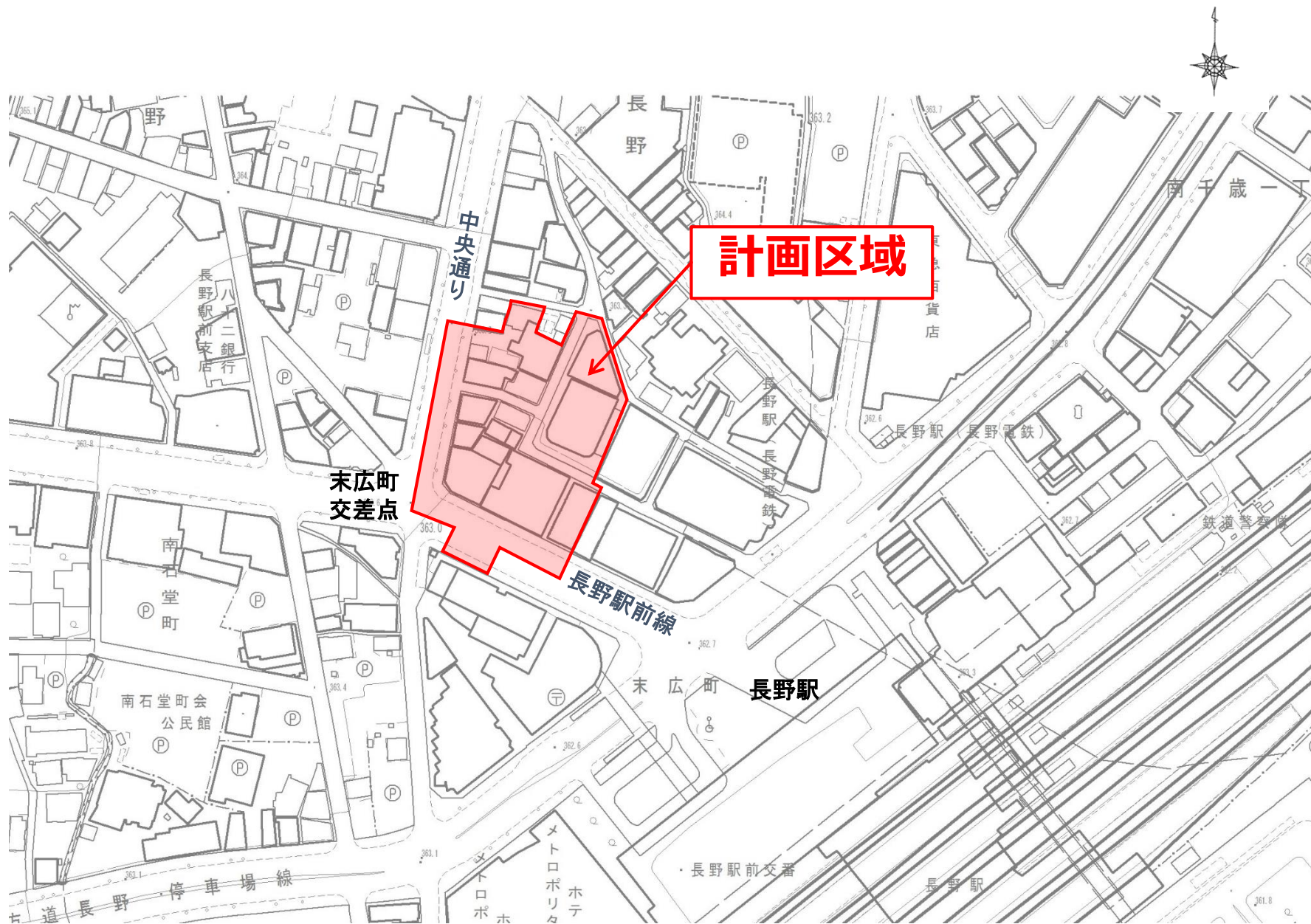
議案4号 高度利用地区の変更について
(長野駅前B-1地区)

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 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

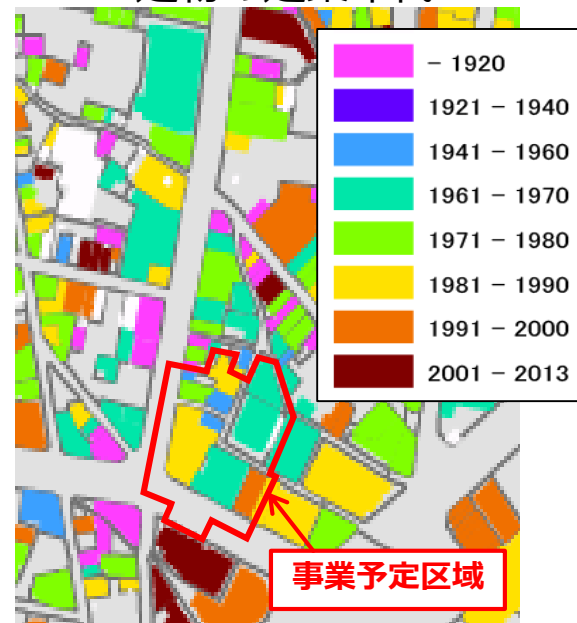
表1 建築物の状況

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

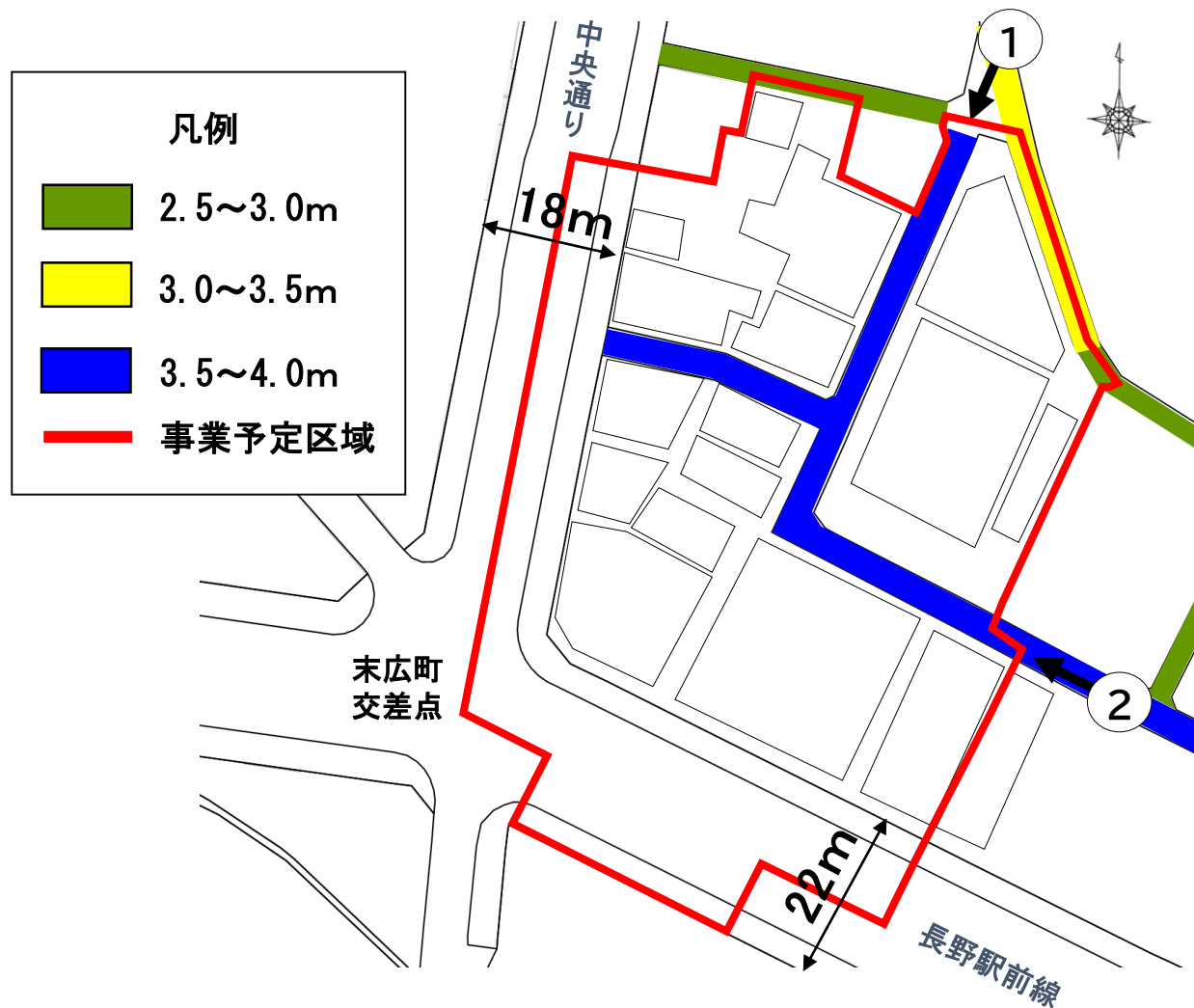
店舗数	空き店舗	割合
68件	18件	約27%

建物の建築年代



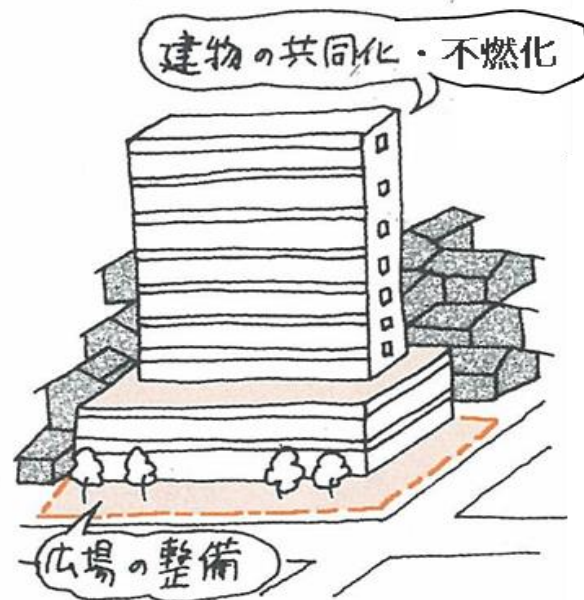
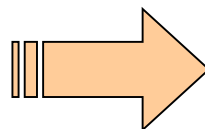
2 地区の現状について（道路幅員）

- 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。
- ・ 多くの人々が訪れ、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

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

◆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

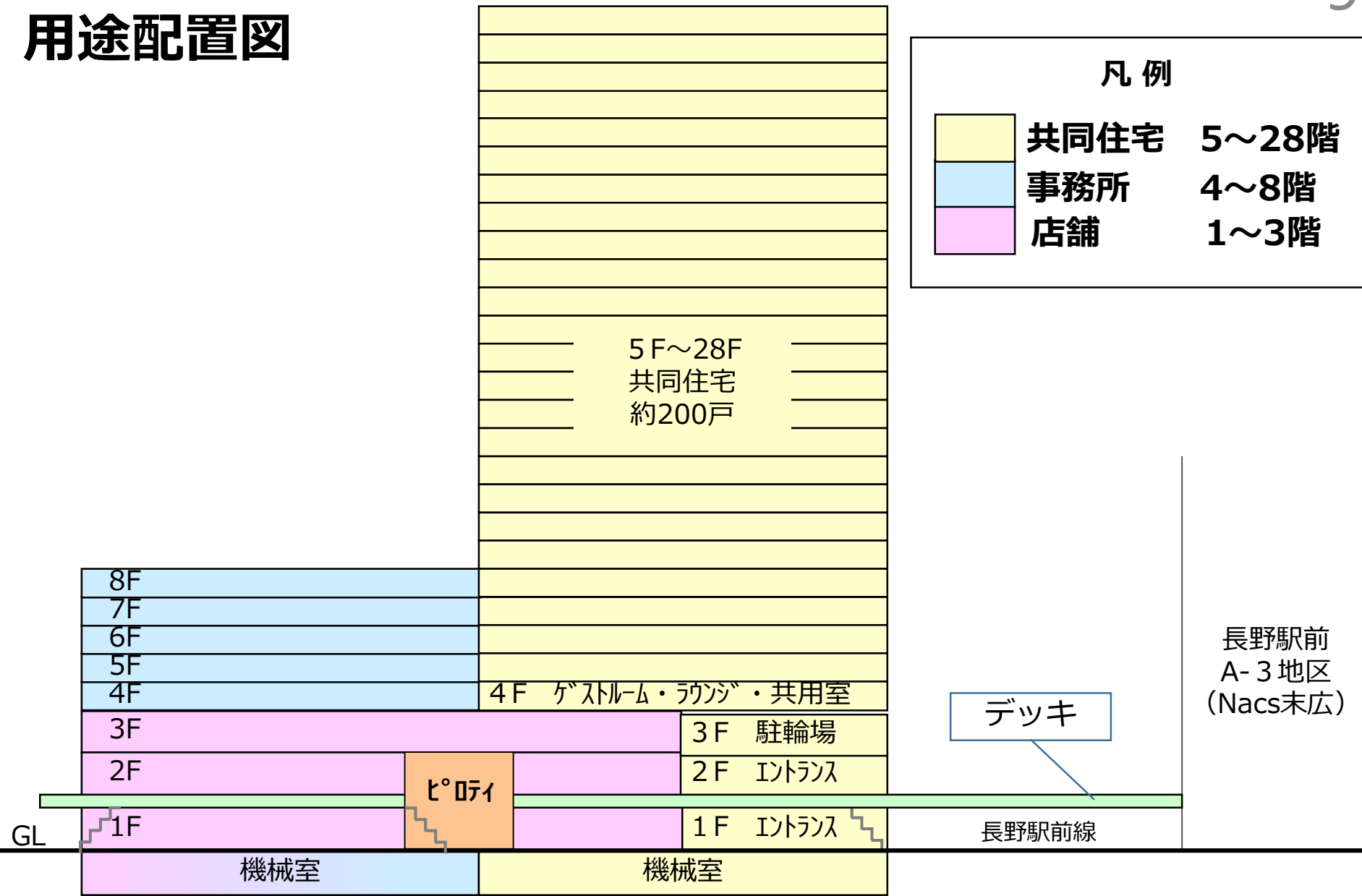


※施設計画は変更となる場合があります

用途配置図

凡例

	共同住宅	5~28階
	事務所	4~8階
	店舗	1~3階



※施設計画は変更の可能性があります

5 都市計画に定める内容

第一種市街地再開発事業 (長野駅前B-1地区)について

計画図 (修正箇所)



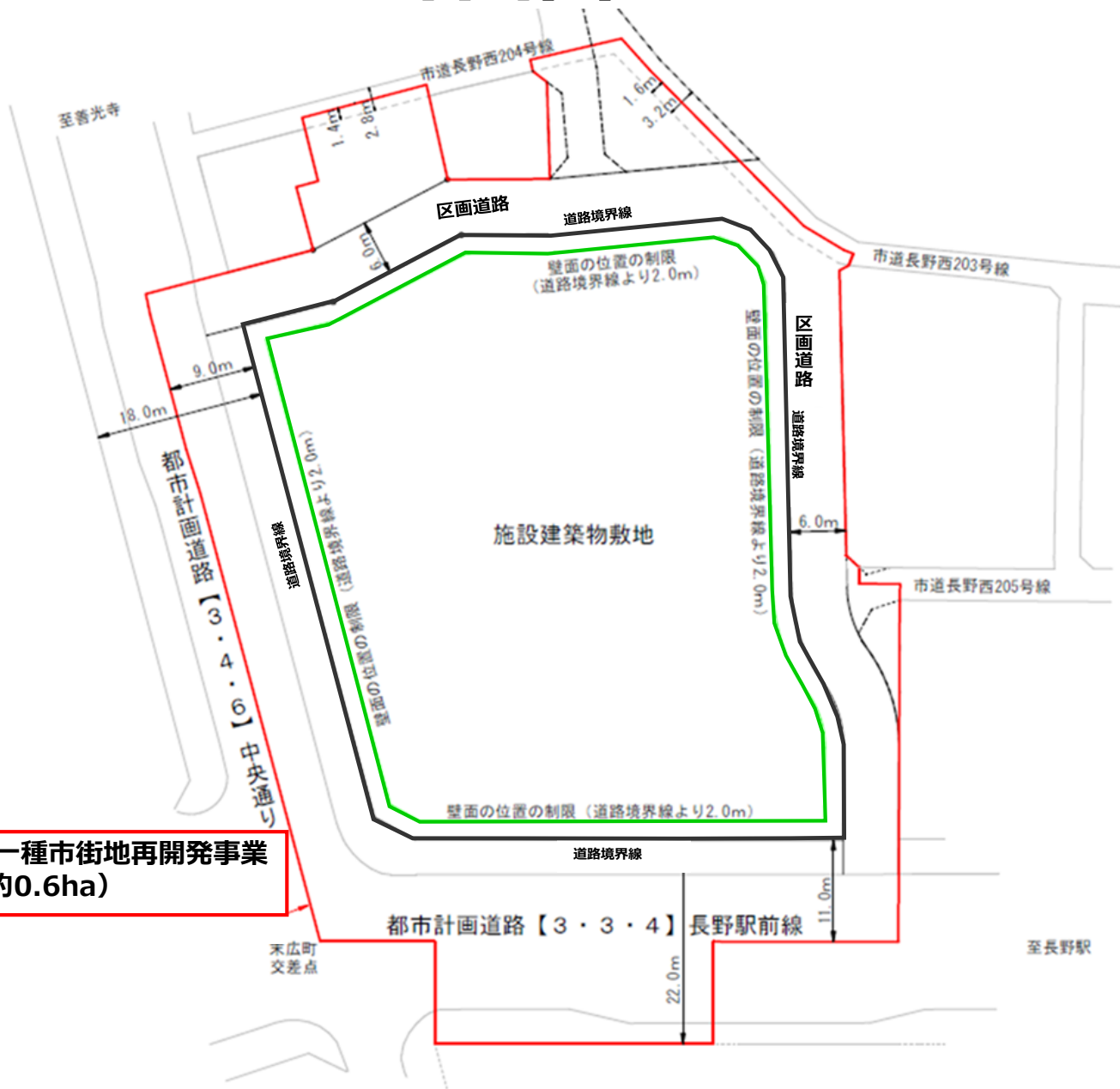
長野駅前 B-1 地区第一種市街地再開発事業
(面積 約0.6ha)

修正箇所

都市計画道路【3・3・4】長野駅前線

末広町文差点

南東町駅

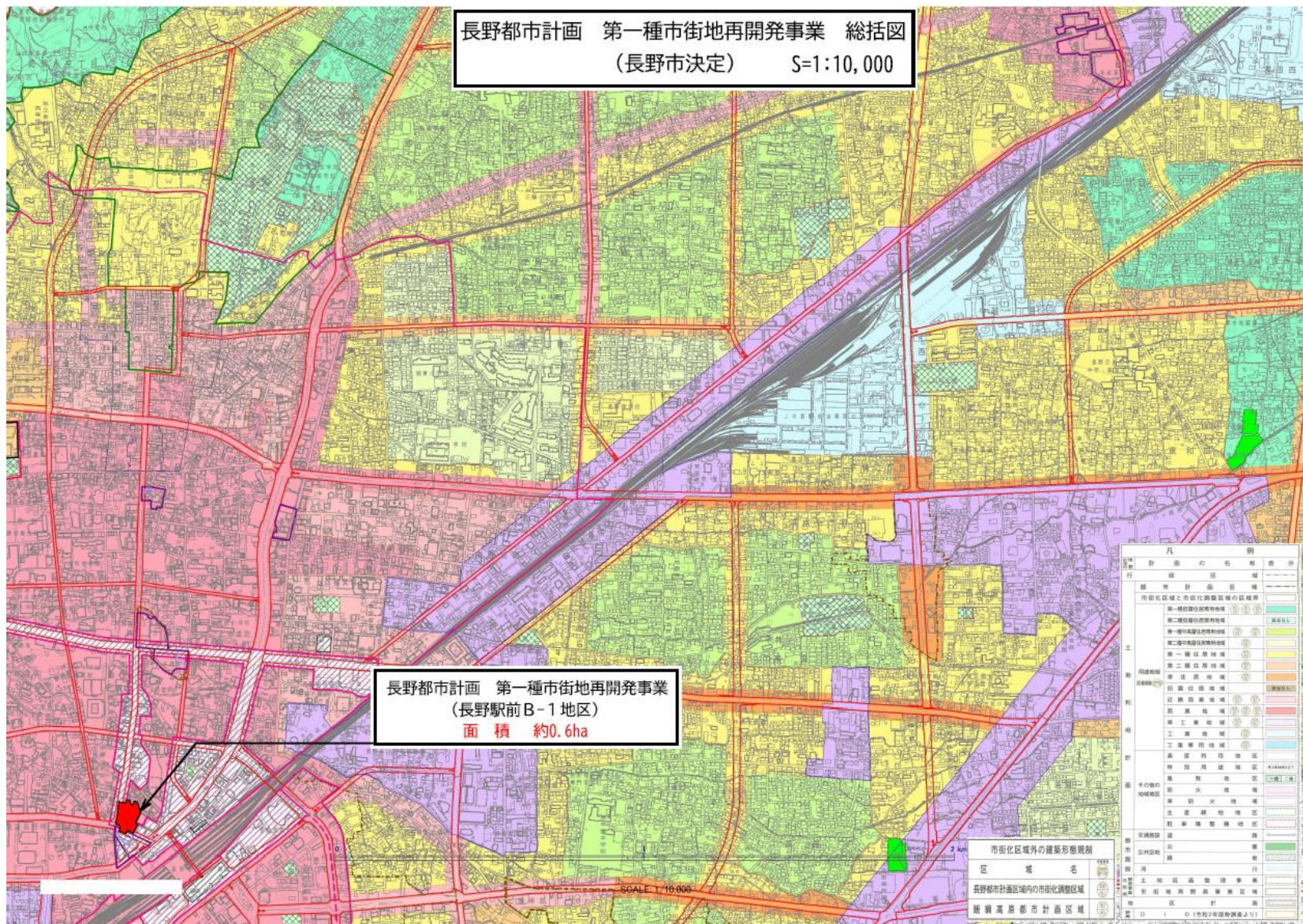


長野駅前 B-1 地区第一種市街地再開発事業
(面積 約0.6ha)

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0.6ha					
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	9m (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	6m	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
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)				
	1	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。)				

総括図



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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の壁面後退距離は、道路境界線から 2.0m <p>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。</p>				

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%

現況

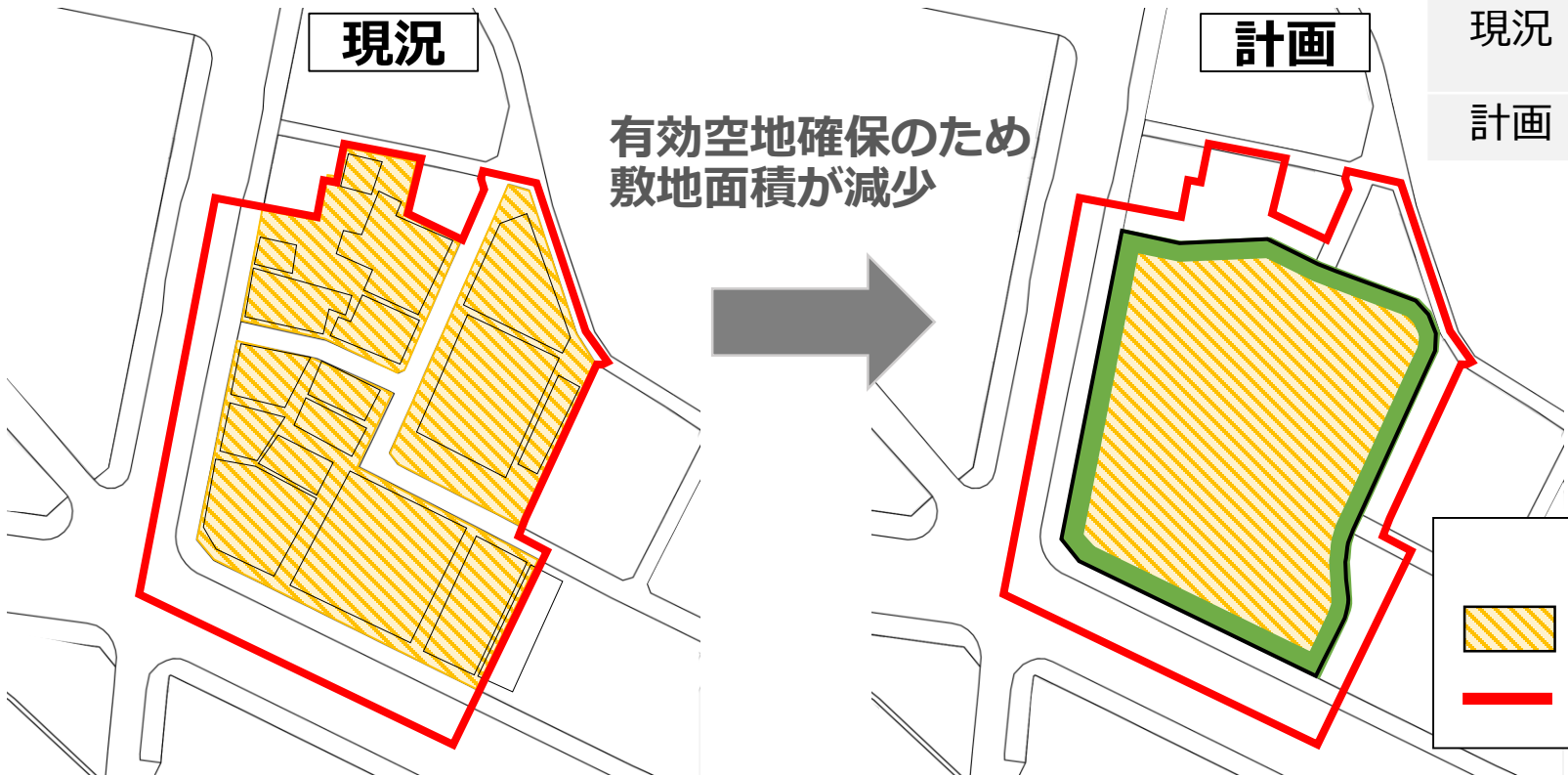
計画

有効空地確保のため
敷地面積が減少

凡例

 建築敷地

 事業予定区域



計画図



高度利用地区 (長野駅前B-1地区)
(面積 約0.6ha)

末広町
交差点

至長野駅

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

◆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	<p>・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。</p> <p>・駅前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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>	<p>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。</p> <p>【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、<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></p> <p>【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></p>
2	<p>・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。</p> <p>・周辺は映画の文化レベルがとて高いことから、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。</p> <p>・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。</p>	<p><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、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></p> <p><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、テナントの皆様に丁寧な説明を行うよう指導してまいります。</u></p>

7 縦覧について

◆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
<p>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。</p> <p><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></p>	<p>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ア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。</p> <p><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。</u></p> <p><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></p>

◆ 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

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

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

分類	意見の要旨	長野市の見解
賛成	<p>○ 再開発事業に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東口とは別に新しいマンションや買い物がしやすいまちになることを望む。 ・ 善光寺につながる新しいシンボルになるとより活発な地域になると期待している。 ・ 駅前の再開発事業は、まちのにぎわいの核となる大変有意義な事業だと感じており、賛成のためこの内容で進めていただきたい。 ・ 道路が整備され、火災に強い建物を整備し、安全なまちになってほしい。 ・ 商業やまちなかで住む人が増えることで活気が高まると感じている。 ・ 高層マンションに住んでみたい気持ちと新たに商業施設ができることがシンボルになりそうで完成が楽しみである。長野市民（特に若い人）にとって魅力的な施設になると思う。 ・ 駅近くの高層マンションに住みたい。 ・ 人が集まり魅力的な商業になりそう。 ・ 駅前の新しいまちづくりになりそう。 ・ 長野市のシンボルに。須坂のイオン等で流れる人を呼び戻すためにも必要な事業である。 ・ 久々の大きな事業なのでとても興味がある。 ・ 歩行者デッキは観光客にも地元民にもありがたいと思う。 	<p>本地区は、長野駅前の善光寺表参道入口に位置し、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ります。</p> <p>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ります。</p> <p>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ました。</p> <p>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</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

- ・そのための市の予算投資も意味があると思う。有意義な事業で今から完成が楽しみである。
- ・須坂インターの大規模開発に消費が流出しないように、長野駅前で商業の利便性が高まることは重要だと思う。
- ・高さが100m程度になるとの報道があったが、象徴的な開発・町へのインパクトという意味でも実現させてもらいたい。
- ・古い映画館がなくなるのは残念だが、その分今の時代にあった店舗が増えることはまちにとってとてもいいことだと思う。
- ・マンションは東口に多いイメージだが、善光寺口にできることでまちが変わるチャンスだと思う。是非計画を進めていただきたい。
- ・新たな複合施設ができることでまちのシンボル又はランドマークとなり、まちの活気づけの一要因となると思う。
- ・一部住居エリアができる計画もあるので、ぜひ入居したい。飲食店・食料品・日用品店等も近くにあり、非常に魅力的な場所であると感じる。本計画には賛成である。
- ・対象地区は、老朽建物、狹隘道路があることから再開発事業の対象となると考える。
- ・日頃よく行く場所で、古い建物が多いと感じていた。今回の能登半島地震のニュースを見て、駅前の狭いエリアも倒壊したり火災が起きた時にすごく怖いと感じる。再開発されて安全で安心な賑わいのあるエリアになるとよいと考える。
- ・建造物の老朽化が進み、防災の面からも再開発を推進していただきたい。

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、本事業を実施するものです。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

- ・当該地区は比較的古い建物が立ち並び趣があつていいと感じる一方、老朽化が進んだ建物が密集しており、地震などの自然災害が起こった際は不安を感じる。
- ・観光客も含め、いざという時に安心して安全に過ごせる場所の確保は、この地区に大変重要である。
- ・「善光寺表参道としての「顔」づくりや賑わいを創出する…」とあることから商業復興に資することは一義的意味を持つと思う。

駅前周辺に「来たい！」と思えるような施設を整備する必要がある。例えば、高知市にある「ひろめ広場」は、地元客と観光客がごちゃ混ぜになり楽しんでおり、魅力的である。

イオンモール須坂と互いに行き来するような双方魅力のある空間になればよいと思う。そのために、大型駐車場の確保や新田町交差点から長野駅までの中央通りの作り替えも大きく影響してくると思われるので、大開発同士で適宜意見交換を行い、一体感ある街並みとしての「顔」を形成していくように願う。

長野駅周辺エリアには人々が集まりゆっくりする場所がないので、そうしたスペースをつくることもコミュニティの視点として大切である。

市にはランドマークとなる建物がないため、長野市周辺を見ることができる展望施設があるとよい。

中核市の中心市街地に税金を入れ開発することは、魅力が上がり税収が増え、経済効果が高まるのであれば大変意味がある税金投入だと思う。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

・ 高度経済成長期ではない現代において、個人や一小企業が価値ある建物を建設することは無理な話であり、中心市街地の将来を思えば税金投入して再開発という手法は、地権者の同意を得られたものであれば、1つの方法としてよいのではないか。

・ こうした再開発を行う場合は、そこに住む方々や商売されている方々、街の将来について日々活動されている方々の声も少しはすくい取ってやるといいのではないか。議論の場に呼んで意見を述べるのがあってもいいのではないか。

・ 計画地の商業中心市街地は、1998年の長野オリンピック開催以降25年間で大きく変貌した。中心市街地の歩行者通行量は、当時の4割まで減少。長野市の人口は36万人から37万人へ微増していることを踏まえると、中心市街地の衰退が著しい。歩行者分布の推移では、商業圏として存続できるエリアが長野駅前に集約される傾向にある商業の郊外化と急速なネット社会の普及によるものが原因である。そのため、「まちの賑わいをふたたびに」を取り戻す商業中心市街地復興のためには、観光の推進と開発を重点としたまちづくりが必須である。長野市は、善光寺を始め地域観光地及び山岳観光地・山岳景勝地があり、これらは大きな財産である。これらの観光資源を有効に活用するために、長野駅を拠点とした観光ターミナル機能の充実が求められる。計画地は、長野駅玄関口としての機能を備えた商業集積の中心となり得る開発事業である。さらに善光寺への道しるべとして中央通りの賑わいを導くものでもある。「まちの賑わ

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

	<p>いをふたたびに」の実現に向けて、その波及効果を大いに期待したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの需要は高く、これでは不足だ。流入人口を増やすためにも、大規模なものとするべきだろう。新幹線もあり、東京からも通勤が可能である。 	
<p>反 対</p>	<p>○ 都市計画（公共施設の配置及び規模）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この地に暮らして長い道路が狭いと苦情を聞いたことがない。路地を使って、街の活性化を作り出している地域がある。6m道路を作る必要があるのか。 	<p>区域内の既存道路の幅員は、区域南側及び西側に位置する都市計画道路「中央通り」及び「長野駅前線」を除き、全て4m未満の狭隘道路となっており、緊急車両の通行に支障があるため、開発基準を踏まえ区域外周に6mの区画道路を整備する計画としております。</p>
	<p>○ 都市計画（建築物の用途）に関すること</p> <p style="margin-left: 20px;">■ 共同住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は高さ100m以上のタワーマンションで約200戸の集合住宅、それに伴う駐車場180台分、店舗、事務所の建設で目的（「顔」づくりや賑わいの創出）が達成できるのか理解できない。 ・今回の事業について、駅前の一等地にマンション中心の建物が必要なのか疑問を感じる。まちのにぎわい創出につながるのか。 ・マンションばかり建設することに疑問を感じる。 	<p>本事業では、長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能として商業・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を予定しております。</p> <p>なお、中心市街地におけるマンションの建設は、まちの賑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本市の方針とも合致すると考えております。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

<ul style="list-style-type: none"> ・アゲイン跡地やセイユー建物など、マンションだらけで観光客が来ても魅力のないまちになってしまう。 ・税金を投入して、市民のための魅力と賑わいを生み出せるか。 ・住民を増やすことで集客できる理由を明確に示してほしい。 ・人口減少時代の中、人口をまち中に集中させるのが長野市の発展に繋がるのか。街の繁栄は心からの願いであるが、この高層ビルが街の繁栄に寄与するか、再検討をお願いしたい。 ・マンション建設は、事業者の儲けになるが、まちの「にぎわい」の創出にはつながらない。今までも市はマンションに税金を投入してきたが、住民の姿が見えず、ドア一つで外部社会と遮断できるマンションでは、たとえ人口が増えても「にぎわい」は作り出せない。 	
<p>○ 都市計画(建築物の用途)に関すること</p> <p style="margin-left: 20px;">■ 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この高層ビルにふさわしい駐車場は確保されているのか心配である。 ・駐車場の確保について、住戸に対してどうなっているか、店舗用がどうなっているか。 	<p style="text-align: center;">駐車場については、現在の計画では区域内に附置義務条例を満たす176台（住宅93台、事業所22台、商業61台）の駐車場が確保されております。</p>
<p>○ 都市計画(施行区域)に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内に住居と事務所、貸店舗を有する地権者である。事業に賛成出来ないため、準備組合に対して組合員から除外するよう求めてきた。 	<p style="text-align: center;">登記簿及び公図を確認したところ、意見提出者の主張される土地は存在しておらず、また、現地に主張される建物等も確認できませんでした。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

○ 再開発事業の内容（建築物の高さ）に関すること

- ・住民説明会において地上 28 階建ての予定と説明があり、これは近隣の倍程度の高さとなることから近隣の景観との調和性、理由書に記載の「賑わいの創出」として機能するか疑問を感じる。予定建築物の規模となった理由をお示しいただきたい。
- ・建築物の高さが最高 100m程度とあり、景観上不適当と考えるので、低くしていただきたい。
- ・長野市の観光の中心は善光寺ですが、その参道の入口に地上 100mのビルが建設されることは景観上からもよくない。
- ・見上げれば目が回るような高層の建物にはしないほしい。
- ・100mのマンションを造ることは、圧迫感もあり、絶対に反対である。
- ・100mの高層ビルが建つことは景観上認めがたい。
- ・高度利用の変更反対します。長野駅善光寺口から建物の隙間をぬってやっと見えている山が見えなくなるからであり、ビルの上階の方々にしか長野らしい里山の風景が楽しめなくなってしまう。省エネという観点からも、改めて検討すべきであり、維持コストがかかることを軽く見ることはできない。善光寺平（盆地）全体の風景をどのようにしていくか。デザインを示してから検討する必要があると思う。
- ・観光客が駅に着いて、28 階建てのビルを見て長野の魅力を感じるか疑問だ。
- ・予定地は長野駅から善光寺に向かう玄関口であり、市の計画で「長野駅前・善光寺表参道入口として新たな顔」と言ってい

高度利用地区について都市計画で定める事項は、「容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限」であり、高さについて定めるものではありません。

施設建築物の高さについては、施行区域が善光寺表参道の入口でもあることから、市としても、施行者に対して建築物の高さを抑えるなど景観への配慮を求めています。

また、景観については、景観審議会の意見を聴きながら、建物を道路境界からセットバックさせるなど歩行者に圧迫感を与えない工夫や「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に掲げる敷地内緑化など景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

るが、高層マンションではなく善光寺口にふさわしい低層で長野らしさを創出したものであるべきだ。地上 100mもの巨大な建物は街を分断する。

- ・ 建物は、良くも悪くも、まちをつくる。予定地は長野駅から善光寺に向かう玄関口であり、市の計画で「長野駅前・善光寺表参道入口として新たな顔」と言っているが、高層マンションではなく善光寺口にふさわしい低層で長野らしさを創出したものであるべきだ。28階建て100mもの建物ではないはず。この再開発計画に反対する。

- ・ 自宅兼店舗は事業区域西側の中央通り沿いにあり、現在も、店の前の歩道は氷が張って、通行人が転んだら困ると思い、雪かきを行っているが、間に合わない。原因は日当たりの悪さと街路樹かと思う。このような状況の中、地上100メートルもの高層マンションが建設されたらより周辺の歩行者の安全性が損なわれるのではないかと近隣の皆さんと一緒に心配している。

- ・ 地上100メートルもの高層マンションにより、住民は日照権が奪われることに懸念を持っている。

- ・ B-1地区の住民・地権者・店子の方39名の中でも、反対が74%（29名）いる。周辺地域を含めると、日当たり、日照権を心配する声も8名から寄せられている。

- ・ 日陰の公表を図面で説明すべきだ。

施行区域及び周辺地区は商業地域のため、建築基準法による日影規制の対象区域ではありませんが、今後、具体的な設計を進める中で、長野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例に基づき、日影に関する説明を行います。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

○ 再開発事業の内容（事業費等）に関すること

- ・対象事業の予定額とそれに対する予定補助金を示していただきたい。
- ・安全、安心な街の維持のため、地区には限界があり、積極的支援を検討いただきたい。
- ・市民の税金を使うならみんなが同意できる使い方をしてほしい。
- ・100mのマンションを建てる理由と税金を投入する理由がわからない。民間が全額出せばいいのではないか。
- ・物価高騰・資材高騰が続く中、市民説明も十分行われず、合意もない中で52億円の税金を投入することは反対である。
- ・12月7日～1月25日まで、B1地区の住民・地権者・店子の方39名を含む計372名に、再開発事業に公金52億円も使用されることに対してアンケートを行った。結果は、税金の投入に反対81%（302名）、もっと市民の意見を聞くべき88%（326名）、にのぼっており、税金の投入に反対のうち、82%（249名）が「そもそも税金を投入すべきではない」ことを理由としている。
- ・広報など市民に対して報告がなく、税金を使った計画として納得ができるものではない。税金を使うのであれば、事前に広く市民に計画を告げて意見を問うべきである。
- ・52億円の税金をマンションに投入する計画が全く周知されていない。税金を投入しなければ採算がとれない計画はいかかなものか。

本事業は、低未利用な土地の高度利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図る重要な事業です。

また、まちの魅力や賑わいの創出につながる店舗や事務所、まちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔となる、新たな拠点の形成を図るものであり、本市のまちづくりに大きく貢献するものと考えております。

昨年10月に開催した住民説明会において、総事業費約185億円に対し、補助金は約52億3千万円を見込んでおり、内訳は、国が約26億2千万円、県が約7億8千万円、市が約18億3千万円と説明しました。

なお、補助対象となる費用は、以下のとおりです。

- (1) 事業計画作成などの調査設計計画に要する費用
- (2) 建物除却などの土地整備に要する費用
- (3) 空地や通路などの共同施設の整備に要する費用

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共工事の値上げも続いており、計画を認めれば税金投入が52億円で済まなくなり市民負担が膨らむ。 ・ 52億円の税金投入はかつてなく大規模な事業である。「民間事業は民間で」行うべきであり、一部の地権者のための税金投入は許されない。税金は市民のために使うべきである。概算総事業費が185億円であり、税金が3割近い52億円投入されているようだが、公共工事・建築業界も値上げが続いている。大阪万博も予算が膨らみ批判が高まっているように、この計画を認めれば白紙委任を認めた形になってしまう。税金投入が52億円で済まなくなり市民負担が膨らむ。 ・ 古戦場に集客できるような施設を整備すべきではないか。そういう税金の使い方であればよいと思う。 ・ 税金は、小・中学校の給食費無償化に使ってほしい。 ・ 県内で人口が増えている原村は、高齢者の医療費無償化、子供への支援の充実があると聞いている。 	<p>共同施設とは、施設建築物の所有者・利用者など誰でも利用できる部分であり、マンションの個別かつ専用的に使用する部分は含まれません。</p> <p>引き続き市民の皆様に対して丁寧な説明に努めてまいります。</p>
<p>○ 再開発事業の内容（景観）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高度利用地区の変更は、門前町として栄えた「長野らしさ」を奪うものである。限られた場所だけ建物形態を認定することは、街並みを破壊するものであり、地方都市として避けるものである。 	<p>景観については、善光寺表参道の入口であることから、景観審議会の意見を聴きながら、建物を道路境界からセットバックさせるなど歩行者に圧迫感を与えない工夫や「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に掲げる敷地内緑化など景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

○ その他（再開発事業の進め方に関すること）

- ・税金を投入するからには、市民への丁寧な説明が必要で公開すべきだ。
- ・市民に対して説明不足である。
- ・令和5年10月12日に地元説明会を行った。1回きりの説明会、参加者も64名と少ない。大規模な再開発事業で総事業費185億円に税金投入52億円の計画で土地・建物所有者を中心とした説明会ではなく、市民に説明責任を果たし、意見を聞くことが必要である。ほとんどの市民はマンション建設を中心に52億円の税金投入について知らされていない。
- ・地元新聞の社説で公開された情報は、市民の議論を促すには十分といいがたい。2年前の基本計画は概念のみで高さ100mという計画素案が都市計画審議会に示されたのは昨年11月。それが3月には都市計画決定される見通しである。法令に沿った手続きは踏んだとしているが、専門家の意見も非公開、市民の意見は2週間のみであり、都市計画決定がされ事業者が詳細設計に入った後に市民が計画に関われる仕組みはない。にぎわいづくりになるのか、建物が高すぎるのではないか、など疑問が市に寄せられている。税金は市民の為に使うものであり、市民の意見を聞いて行政は進めるべきである。
- ・地方都市にふさわしいまちなみとするためには、地権者だけでなく、店子や周辺商店街や住民の意見をしっかり取り入れ時間をかけて協議すべきである。市民の声をもっと聞くべきであ

本事業は、低未利用な土地の高度利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図る重要な事業です。

また、まちの魅力や賑わいの創出につながる店舗や事務所、まちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔となる、新たな拠点の形成を図るものであり、本市のまちづくりに大きく貢献するものと考えております。

これまで、再開発事業に関する都市計画決定に向け、市民の皆様から広くご意見をお聞きするため、計画素案の地元説明会や公聴会の開催、都市計画案に対する意見書の受け付けなどを実施してきました。

今後、設計が進み具体化された内容について、ホームページ等で、引き続き市民の皆様に対して情報提供してまいります。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

り、情報を早くから公開し、パブリックコメントを実施すべきだったと思う。

・昨年3月議会で概要が示され、中央西地区市街地総合再生基本計画についてパブリックコメントが行われたが、これでは不十分である。議会の中でも市民への公開と意見聴取、市民との協議を求めてきた。

・高度利用地区のエリアに税金を投入して、どのように長野市のシンボルとして再開発していくかは、市民の意見を取り入れたり、成功している手法を学ぶなど丁寧な調査を検討していくべきである。

・12月からアンケート調査を行い、長野市全域および指定されている地域でも反対とする意見が多いことを確認した。事業自体の説明を受けてない、日照権の問題はどうなのかなど多くの反対意見をもらった。

・都市計画を強行するのではなく、いったん延期などして、住民・市民と協議の場を持って合意形成をしていくべきである。

・商業機能の拡充と居住促進、長野市の顔づくりに資する再開発をテーマとした市民対話の会を開催してほしい。計画があまり市民に知られていないことや、税金を使う必要がある事業なのかを含め話し合う必要がある。千石劇場近くの店の方に伺うと一度説明会はあったが、「よくわからなかった」、「店はやっていけなくなるといった」との意見があった。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

- ・市民に説明し納得されてから進められる方が前向きで建設的な意見が出されて良くなるのではないかと。市民への周知と対話をお願いしたい。
- ・リノベーションなどでなく、いきなりタワマンの建設は納得できない。地権者だけでなく、住民の意見を聞くべきであり、地域の歴史や風情を考えたとは言えない。
- ・一部の人だけで決めてほとんど非公開で、市民の多くはこれを知らない。
- ・公聴会ではシネマコンプレックスが必要とする意見が出された。市民が意見を言えなくなってから詳細設計が示されることは納得できない。
- ・当事者の建築業者・販売企画書の提出を求める。NHKのアンケートでは、全国の市街地再開発事業の7割は計画の見直しとなり、地権者への追加費用や追加の税金を求めていると放送があった。この事態を一考してほしい。
- ・高層ビルの災害時の対応について説明がない。

・私の店舗兼自宅（区域西側の中央通り沿い）にも再開発事業に加われないかという話があった。再開発を進めようとしている方から、自己資金がなくても再開発ビルの中で商売ができると伺ったが、等価交換という制度の中で自宅は確保できなくなり、高い固定資産税も払えなくなるため無理だと思う。また、表通りに面した場所に店を確保できなくなる可能性も高いと思

市街地再開発事業では、事業施行前（従前）の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、新たに建築される施設建築物に関する権利に一括して変換（等価で交換）する権利変換という手続きがございます。

中央通りを挟んだ西側のエリアにおいては、地権者等による勉強会が開催されている段階であ

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

<p>っている。今の場所は、馴染みのご近所さんやお客さんたちのちょっとした憩いの場にもなっていると自負している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央通りの西側にパーキングが作られるようだが、地権者3分の2以上の同意が得られているのか数字で示してください。 	<p>り、本計画の再開発事業と連携の可能性について検討が行われているところです。</p>
<p>○ その他（まちづくりに関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税金を投入して区画整理事業や市街地再開発事業、優良建築物等整備事業を他都市より多く取り組んでいるが、まちづくりに成功している実感はない。 ・成功していると感じているのは、善光寺周辺の古民家のリノベであり、路地を活かし歩いて楽しめるまちとなっている。再開発事業のように一部地権者の利益を優先としていない。 ・日照権や路地の良さが奪われないように、路地裏文化も生かすべきである。 ・現在の路地裏は、開発されていないからこそ、低家賃で店を借りられるため安く飲食できる。 	<p>本事業は、低未利用な土地の高度利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図る重要な事業です。</p> <p>また、まちの魅力や賑わいの創出につながる店舗や事務所、まちなか居住を促進する共同住宅などの整備が計画されており、善光寺表参道の玄関口の顔となる、新たな拠点の形成を図るものであり、本市のまちづくりに大きく貢献するものと考えております。</p>
<p>○ その他（権利者に関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内にある長野市の一部の土地が金銭消費貸借設定となっている。相続者全員から事業の同意を得られているか。 ・準備組合の中に債権額が多額な土地がある。債権者の同意を得ているか。 	<p>都市計画決定時点では、債権者の同意は不要であり、今後、組合設立後に行う権利変換（権利者の従前の権利を従後の権利に変換する）の際に、確認していくこととなります。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

	<p>○ その他（テナントに関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後出店しようとしている方々の意見は聞いているのか。地権者に限らず、今までこの計画地において、テナントなどで出店をしていた方々の意見は聞いているのか。また、引き続きこの場所で商売を続けることは可能なのか。 ・ 施設の下の階には今まで商業をされてきた方も続けることはできるのか。 ・ 事業そのものに反対ではないが、コロナを乗り越えて商売を続けてきた市民が、この事業によって商売を続けることができなくなるような再開発は行うべきではない。 	<p>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。</p>
その他	<p>○ 都市計画（公共施設の配置及び規模）に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 88 回都市計画審議会資料において市街地再開発事業の事業概要として、「公共施設の配置及び規模」、「公共公益施設の整備」とあるが、【計画書（案）】では、「公園及び緑地」、「その他の公共施設」は空欄のままである。 ・ 理由書のとおり「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」としたいのであれば、市民の要望により利便性のある図書館や市役所の出先機関を【計画書】に示しても良いのではないかと。 ・ 県都の玄関口のため、図書館分館や小ホールなど文化施設を市の事業として取り入れていただきたい。 ・ 長野駅まで地下街を拡大し、バス乗り場等を地下に移動し、市事業として駅前地上に緑地公園を建設していただきたい。 	<p>本事業では、長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能として商業・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を予定しております。公共施設については、外周に幅員 6m の区画道路を整備し、回遊性、防災性の向上を図ることとしております。</p> <p>また、その他の公共施設について計画はございませんが、緑化については、「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に寄与するものとなるよう、敷地内の緑化について施行者に対して助言・指導してまいります。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は長野市の交通の拠点でもあり、多くの人が集まれる場所である。若い人をはじめ子供たちが集まれる場所が必要だと感じており、市が「公共施設」として図書館や育児施設等を整備してほしい。災害時には、緊急避難所として活用でき、トイゴや市役所に比べ長野駅から近いため、帰宅困難者の受け皿となる。 	
	<p>○ 都市計画(建築物の用途)に関すること</p> <p style="margin-left: 20px;">■ 店舗</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業エリアの拡充・充実 <p>中央通り付近では青空駐車場が増え、アゲインが閉店するなど機運が下がっている。県立大学の意見交流会で「駅周辺はショッピングモールがないので若者や子供連れがゆったり過ごせない」との意見があった。そのため、起爆剤となる商業施設が必要であるが、現在の計画面積では少なすぎる。須坂にショッピングモールができるように長野市も本気を出して再開発を行うべき。</p>	<p style="text-align: center;">本事業では、長野駅周辺に賑わいを生み出すために必要な都市機能として商業・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を予定しております。</p>
	<p>○ 都市計画(建築物の用途)に関すること</p> <p style="margin-left: 20px;">■ 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地下を多くし、入居者用、商業施設用、近隣用として駐車場を十分確保すること。 	<p style="text-align: center;">駐車場については、現在の計画では区域内に附置義務条例を満たす176台（住宅93台、事業所22台、商業61台）の駐車場が確保されております。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

<p>○ その他（テナントに関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客を目当てにしても、日本海までの移動も一時間程度であり、善光寺参拝や昼食等で長時間の滞在は見込めない。一階には短い滞留時間に対応することで賑わいを作り出すべきだ。 ・ 大規模書店が撤退し、駅前が空きビルとなったのは昔の話でない。シャッター街を創ることがなく、サビレタ感は演出しないよう留意していただきたい。 ・ 千石劇場に変わるシネコンを入れること <p>千石劇場は駅前にあり交通弱者でも利用しやすく、駅周辺の賑わいにも寄与してきた。長野の映画文化を継承することは、駅前周辺の価値・魅力向上につながると思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2点伺いたい。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の中にどんな施設が入るのか。 2. 子育て支援センターのような預り所機能は入るのか。 ・ 先日のテレビ番組で成功しているまちづくりの例を見た。それは、反対住民と粘り強く話し合い、低層の建物を建設したり、空き店舗が出ないように設計を行っていた。 ・ 文化的で魅力のある今の映画館は守っていきたい。長野市の文化の発信地である。 	<p style="text-align: center;">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、テナントの皆様に丁寧な説明を行うよう指導してまいります。</p>
<p>○ その他（地区の現状に関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 理由書に記載の機能低下している建築物の具体的な説明がない。件数を明らかにすべきだ。 	<p style="text-align: center;">現在、施行区域には非耐火建築物が16棟、耐火建築物7棟の内、耐用年数の2／3以上を超過した老朽化した建築物が6棟あります。</p>

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

<p>○ その他（まちづくりに関すること）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 都市計画には現状の分析から未来の姿を描くことが重要で、長野市域発展の成否が掛かるため心して進めてほしい。	<p>『長野市都市計画マスタープラン』において、現況と課題を整理し、長野駅善光寺口周辺地域の街づくりの整備の方針として、「地域内の特性に応じた土地利用を図るとともに（中略）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。」と定めております。</p> <p>また、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ました。</p> <p>上位計画で示すとおり、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実施してまいります。</p>
--	--

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

- ・中山間地や空き家問題に直面しており、市は本計画が公正、公平な計画であることを説明していただきたい。
- ・集合住宅・マンション建設で街中に人口が増えたとしても、長野市の人口減少を止めることができない。近隣マンションは、報道で完売したと聞いている。さらに東通りのマンションと中央通りアゲイン跡地に291戸の大規模マンションの建設が行われている。
- ・長野に商都としての魅力があれば、シャッター街にならないので、商業施設の充実を希望する動きには呆れる。

・今の路地裏の雰囲気配慮したブランディング

現在の千石劇場周辺の路地裏の雰囲気は価値のあるものだと思う。隠れた場所に小さな店が並んでおり、週末は賑わいを見せている。そういう歴史や風景を配慮したデザインが必要だと思う。その土地の歴史を学び、風景に配慮した再開発をお願いしたい。マンションは高くてもいい（駅前のランドスケープになる）が、低層部のランドスケープデザインは必要だと感じる。

- ・長野新幹線の開通に伴い、長野駅前の景観は一変してしまい、仏閣駅舎でなくなってしまったことに寂しさを感じている。

本市では、人口減少社会において、コンパクトで持続可能な都市を目指しており、長野駅前にまちなか居住を促進することは市の方針とも合致すると考えております。

関係部局とも情報を共有し、空き家対策にも引き続き取り組んでまいります。

景観については、善光寺表参道の入口であることから、景観審議会の意見を聴きながら、建物を道路境界からセットバックさせるなど歩行者に圧迫感を与えない工夫や「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」に掲げる敷地内緑化など景観に配慮した施設となるよう指導してまいります。

都市計画案に対する意見書の要旨と長野市の見解

○ その他（防災に関すること）

・大規模災害（地震）や液状化の可能性、長野市観光危機マニュアル（長野駅周辺等）における帰宅困難者が発生したケースについて、外部の第三者委員会を設けたうえで、市民の安心・安全を確保するため、地震被害予測結果（第1～第5地区）（長野駅前B-1地区）の協議と施策をお願いしたい。

計画区域は、本市の液状化危険度マップにおいて液状化の可能性がない区域となっており、施設建築物に関する地震の対策は、今後の詳細設計や管理・運営の中で検討していくこととなります。

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ります。

そのため、本事業により、低未利用な土地の高度利用や、老朽化した建築物の更新、公共施設の整備などによる防災性の向上など、都市環境の改善を図ります。

狭隘道路については、区域内の既存道路の幅員が、区域南西に位置する都市計画道路「中央通り」及び「長野駅前線」を除き、全て4m未満の狭隘道路となっており、緊急車両の通行に支障があることから、開発基準を踏まえ区域外周に6mの区画道路を整備する計画としております。

なお、周辺地区における防災対策については、関係部局とも連携し、取り組んでまいります。