

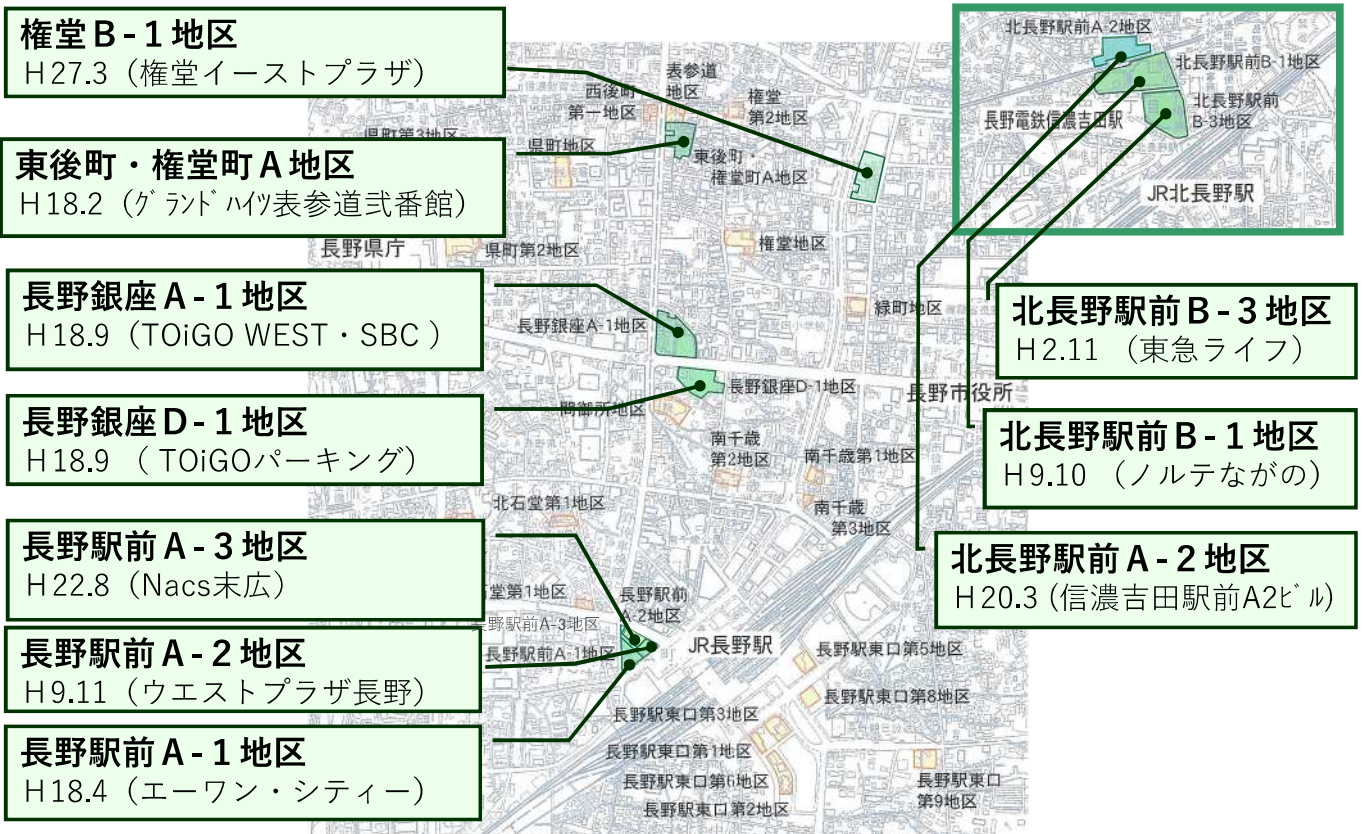
# ウ 第一種市街地再開発事業の決定について (長野駅前B-1地区)

# エ 高度利用地区の変更について (長野駅前B-1地区)

第88回 長野市都市計画審議会

令和5年11月8日  
都市整備部 まちづくり課

## 1 本市における市街地再開発事業



# 2 市街地再開発事業の位置付け

## 中央西地区市街地総合再生基本計画 (令和4年2月策定)

### ◆重点プロジェクト

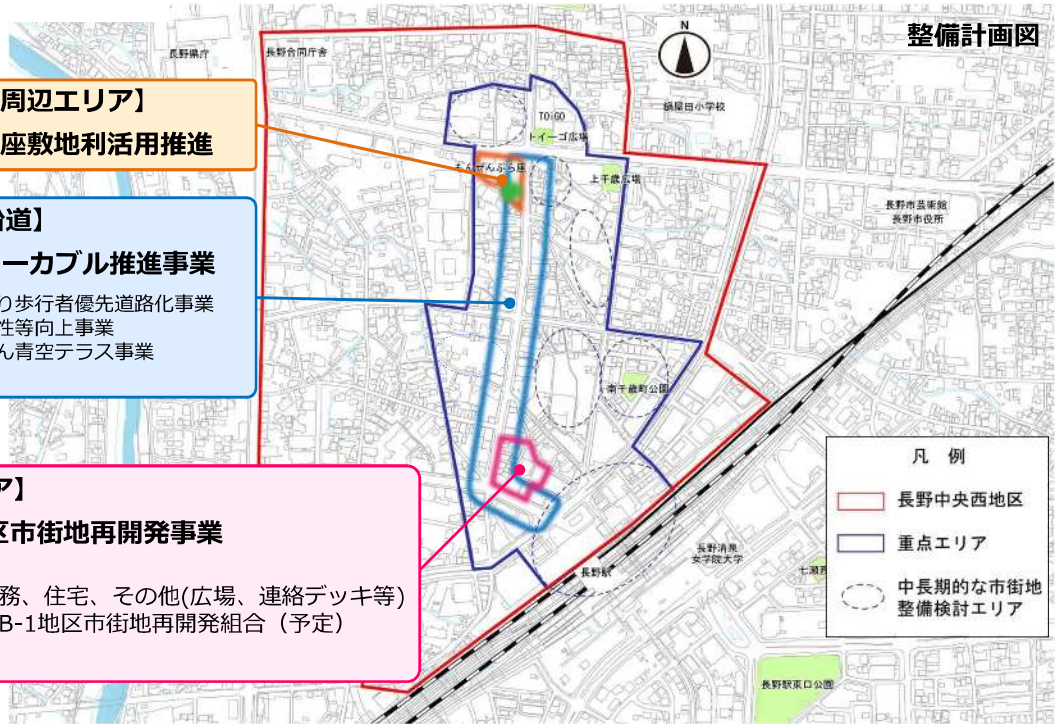
【新田町交差点周辺エリア】  
もんぜんぶら座敷地活用推進

【中央通り・沿道】  
中央通りウォークアブル推進事業

- (仮称) 中央通り歩行者優先道路化事業
- 一体型滞在快適性等向上事業
- (仮称) もんぜん青空テラス事業

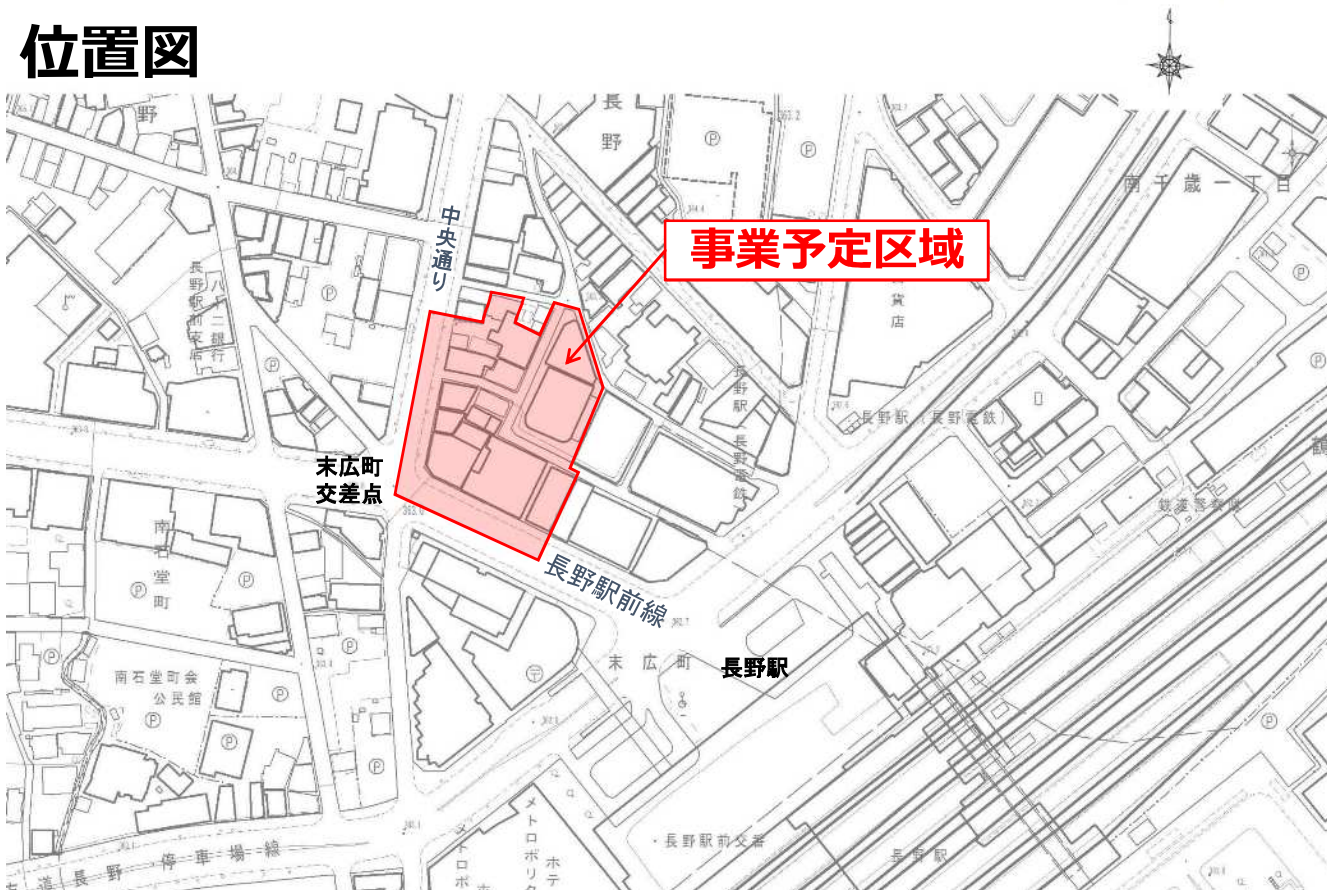
【長野駅周辺エリア】  
長野駅前B-1地区市街地再開発事業

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)



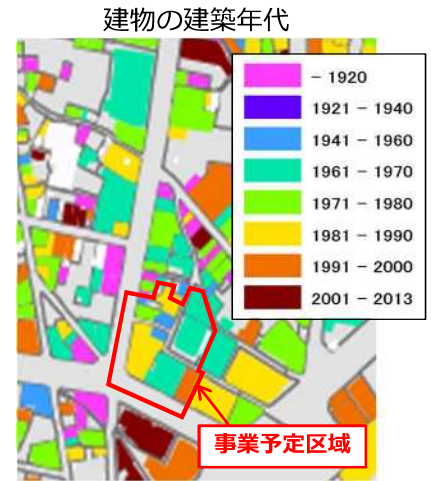
# 3 事業の概要

## 位置図



# 地区の現状について

- ・耐用年数が超過した建築物が数多く存在
- ・土地の細分化
- ・4 m以下の狭隘道路の存在
- ・低未利用（空地、空き店舗）



# 事業概要

## ◆まちづくりのコンセプト

- ・長野駅前・善光寺表参道入口としての顔づくり、賑わいの創出
- ・災害時に強い建物と避難時に有効なスペースの確保による安全・安心なまちづくり

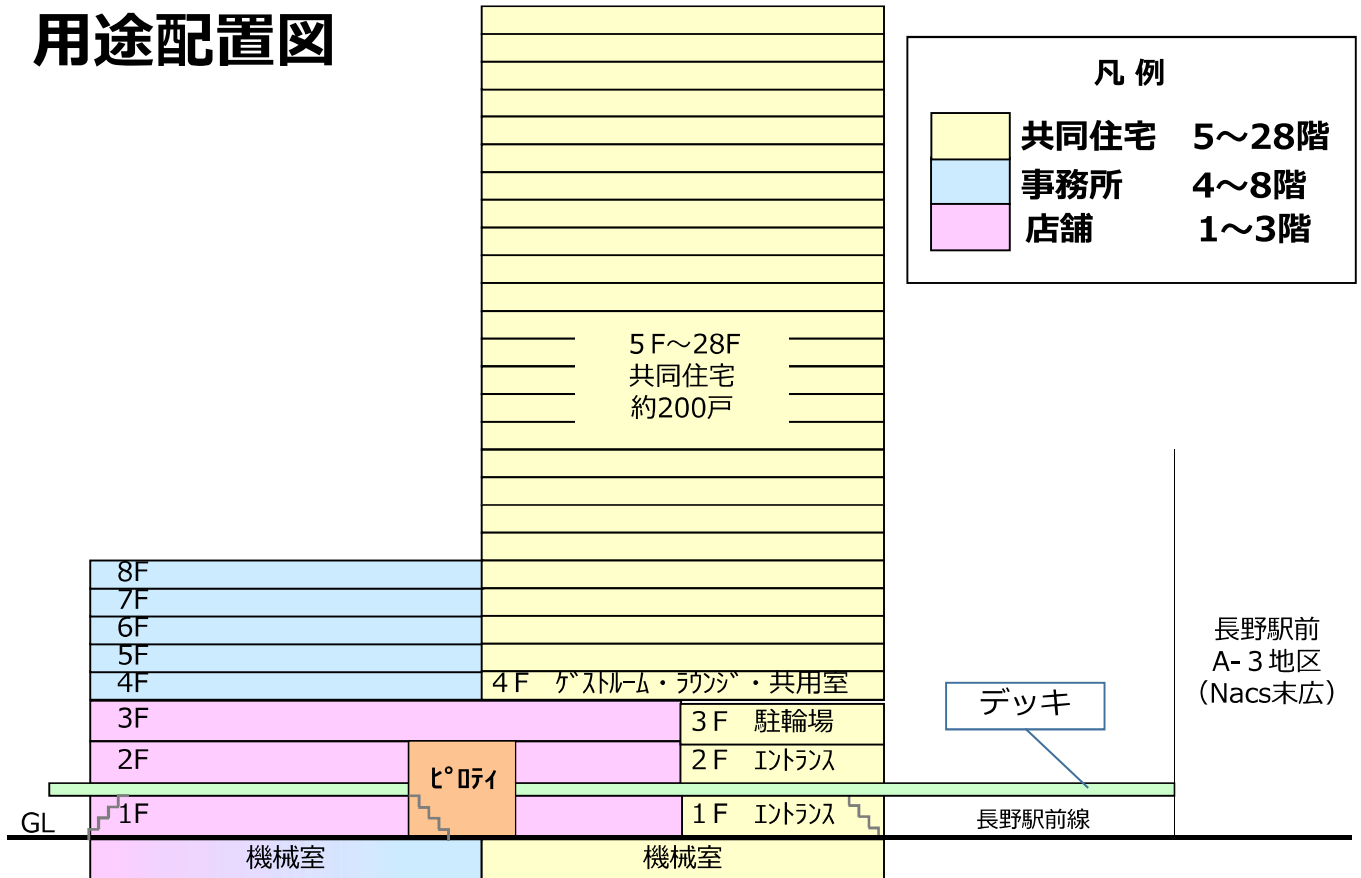
## ◆建築物の整備

- ・主要用途 店舗、事務所、共同住宅、駐車場
- ・敷地面積 約 3,400㎡
- ・建築面積 約 2,300㎡
- ・延床面積 約35,000㎡



※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

## 4 市街地再開発事業に関する都市計画

- ・ 第一種市街地再開発事業
- ・ 高度利用地区

# 市街地再開発事業

## 【事業概要】

- 施行区域
  - 公共施設の配置及び規模
  - 建築物の整備
  - 建築敷地の整備
- ・土地の高度利用による都市機能の更新
  - ・防災性の向上
  - ・公共公益施設の整備

都市計画事業として位置づけ

# 高度利用地区

## 【建築物・建築敷地についての制限】

- 容積率の最高限度と最低限度
  - 建蔽率の最高限度
  - 建築面積の最低限度
  - 壁面の位置の制限
- ・細分化されている敷地の統合を促進
  - ・小規模建築物の抑制
  - ・有効なオープンスペースの確保

建築物の形態を定めることで  
良好な市街地環境の形成を図る

# 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

### 第一種市街地再開発事業

### 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0.7ha					
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
	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
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。)				

# 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。

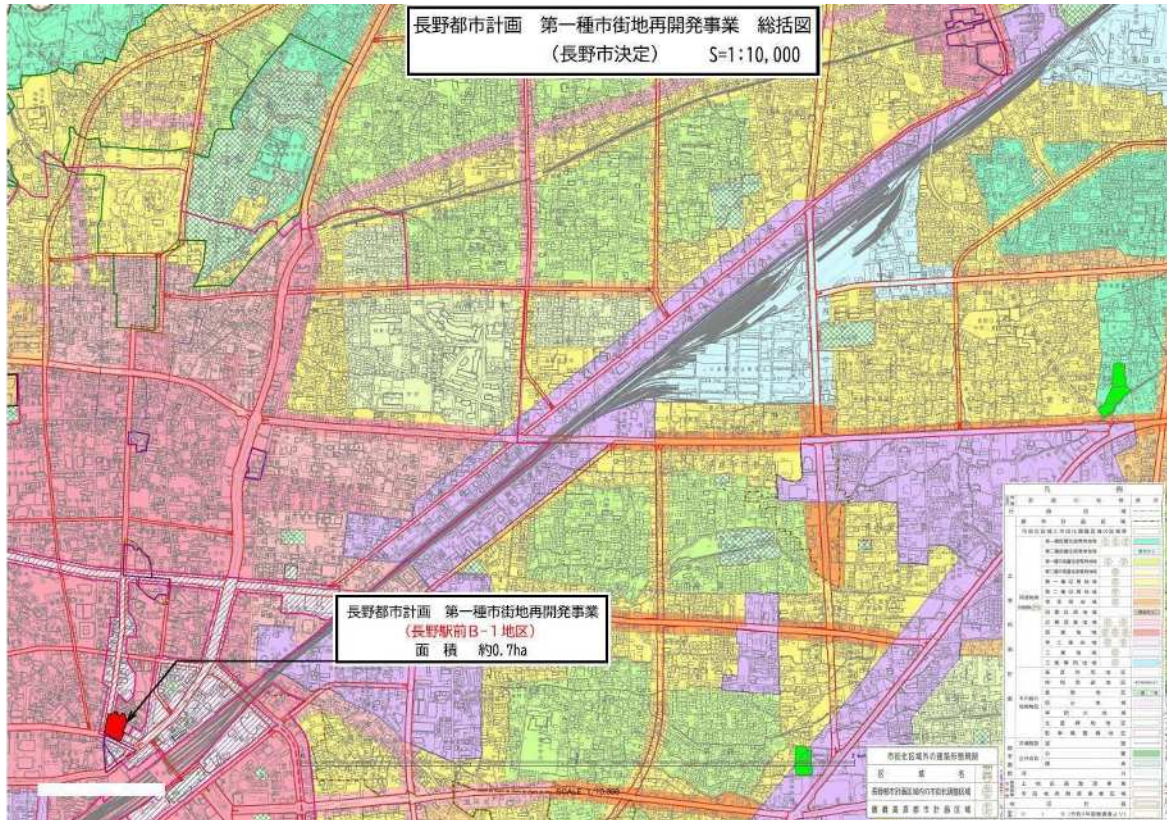
こうした状況の中、本市では令和4年に『長野中央西地区市街地総合再生基本計画』を策定し、長野駅前周辺の都市の将来像を「多様な都市機能の集積により魅力とにぎわいを生み出すまちの玄関口」として定め、「長野駅前B-1地区市街地再開発事業」を重点プロジェクトとして位置づけた。

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。

# 計画図



# 総括図



## 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	300㎡
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"> <li>・建築物の壁面後退距離は、道路境界線から 2.0m</li> </ul> <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>				

## 理由書

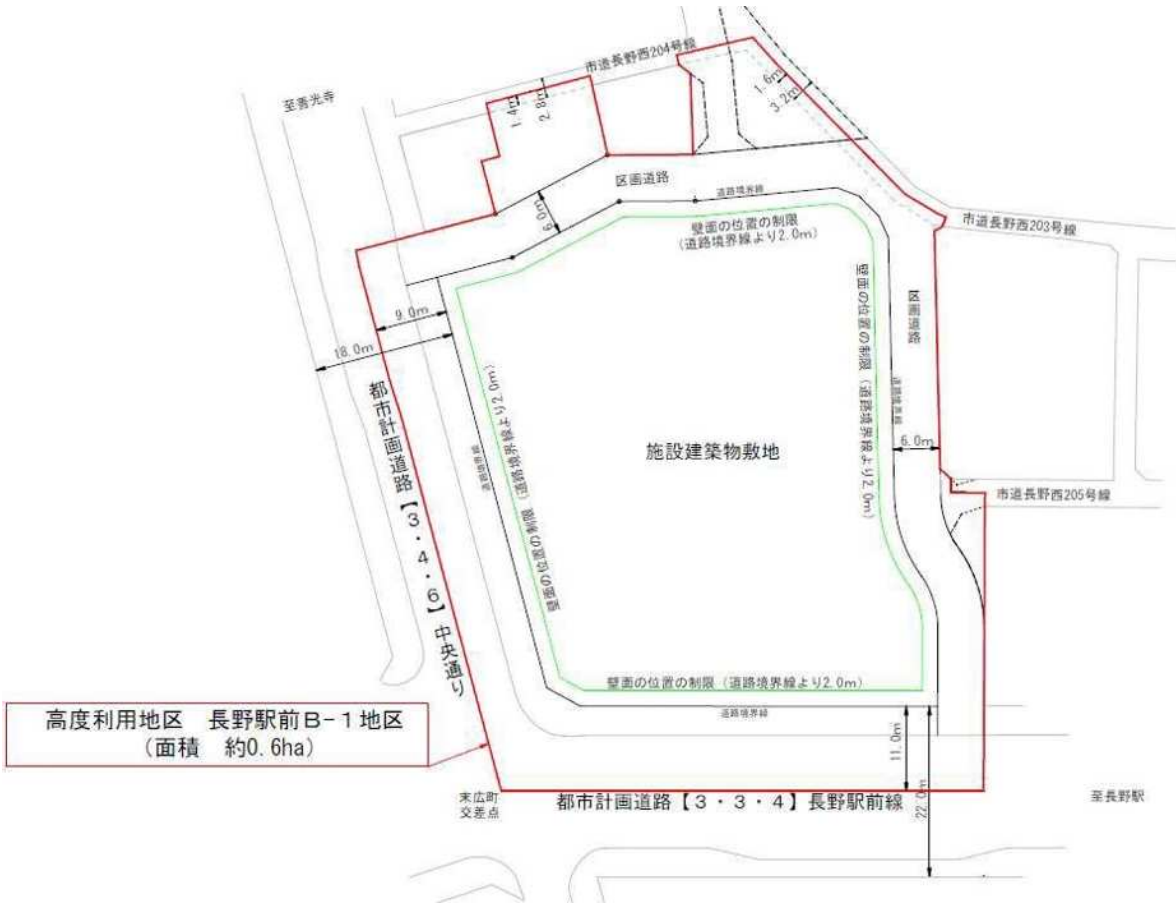
本地区は、長野駅前の善光寺表参道入り口に位置し、本市の中心市街地の商業・業務の中心的な役割を担う地区であるが、人口減少や商業の郊外流出など中心市街地を取り巻く社会環境の変化により、まちの活力が低下しつつある。

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。

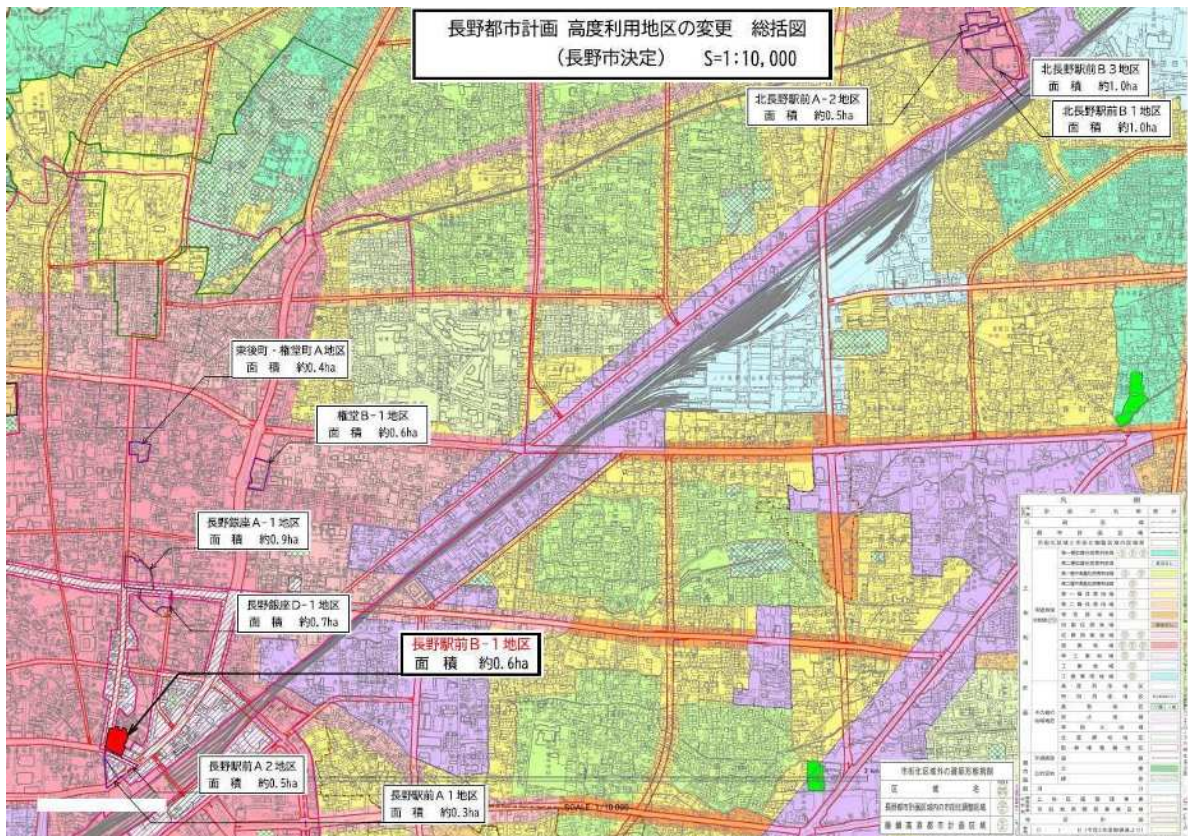
こうした状況の中、本市では令和4年に『長野中央西地区市街地総合再生基本計画』を策定し、長野駅前周辺の都市の将来像を「多様な都市機能の集積により魅力とにぎわいを生み出すまちの玄関口」として定め、「長野駅前B-1地区市街地再開発事業」を重点プロジェクトとして位置づけた。

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、必要な高度利用地区の変更を行うものである。

# 計画図



# 総括図



## 6 スケジュール（予定）

- ◆令和5年10月12日 都市計画素案 住民説明会
- ◆令和5年11月16日  
～12月13日 都市計画素案の閲覧
- ◆令和5年12月14日 公聴会の開催  
(公述申出があった場合)
  
- ◆令和6年1月中旬 都市計画案の縦覧（2週間）
- ◆令和6年2月下旬 長野市都市計画審議会
- ◆令和6年3月 都市計画決定