「長野市商業環境形成指針」について

資料２

1　「長野市商業環境形成指針」の策定（H16）

〈概要〉商業集積のガイドラインを策定するとともに、商業振興施策を展開することにより、商業施設の適正な立地誘導と良好な商業環境の形成を図るもの

〈構成〉**(1)エリア・ゾーン別ガイドライン（６エリア（エリア内５ゾーン）・22地域）の設定**

市内の商業施設の設置に対して、具体的な基準を示し、地域機能に適合した配置を促す。

〈幹線道路沿道など、市街化区域・市街化調整区域の区別なく商業集積を促す。〉

(2)支援施策の展開

それぞれの地域に応じた活性化支援施策を展開し、良好な商業環境を形成する。

(3)「大型店出店対応システム」に基づく審査（要綱）

店舗面積 5,000㎡超の大型店の出店等計画について、①関係法令（注１）等との整合を図るとともに、②地域貢献・地域共生への取組（注２）を促す。

〈市街化区域・市街化調整区域の区別なく審査対象とする。〉

（注１）関係法令：都市計画法、建築基準法、中心市街地の活性化に関する法律、大規模小売店舗立地法等
（注２）地域貢献・地域共生の取組：地元雇用の確保、地域活動への協力（災害時の協力等）等

2　「まちづくり三法」の改正等（H18改正・H18～H19順次施行）

「まちづくり三法」（注３）の改正等により、大規模集客施設（注４）の立地可能な用途が３地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に限られ、市街化調整区域での大規模開発は認められないものとなる。

（注３）「まちづくり三法」：都市計画法、中心市街地の活性化に関する法律、大規模小売店舗立地法
（注４）大規模集客施設：劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等の用途に類する建築物で、床面積の合計が１万㎡を超えるもの

3　「長野市商業環境形成指針」の改訂（H20）

(1)エリア・ゾーン別ガイドライン：都市計画法の用途地域に基づき、商業施設の出店可能な地域を明示する。

(3)「大型店出店対応システム」：原則として、市街化調整区域への出店等計画は受け付けないものとする。

「長野市商業環境形成指針」の新計画への統合について

4　近年の商業環境等の変化

・商圏構造等の変化（インターネットショッピングの拡大、市外大型商業施設の新規開業等）
・インバウンド等の増加による観光と商業の連携がより重要
・商業の充実が都市の魅力や居住・来訪の誘因となり、都市間競争の要素として重要
・日常生活を支える商業機能の維持・確保が必要

5　新計画（案）における商業環境の考え方

新計画（案）		商業環境形成指針
(1)ゾーン・地域別の商業振興の方向性等の設定（５ゾーン・10地域） **(2)支援施策の展開**	時代、実情等に合わせて整理 ←	**(1)エリア・ゾーン別ガイドラインの設定（６エリア（エリア内５ゾーン）・22地域）** **(2)支援施策の展開**
(3)大型店出店への対応（「大型店出店対応システム」は廃止） ①交通・環境等の周辺の生活環境への配慮など、関係法令に基づく審査等の実施	「まちづくり三法」改正後等の法令等の運用の浸透 関係法令に基づく審査等による代替 ←	**(3)「大型店出店対応システム」に基づく審査** ①関係法令等との整合
②新計画　施策２－２「地域貢献・地域共生に係る事業者との連携」事業として実施	新計画の商業振興事業として位置付け ←	②地域貢献・地域共生への取組の促進

〈参考資料１〉平成20年度以降の「大型店出店対応システム」の審査実績

年度	事業主体	店舗面積	地区
平成20年度	（株）アップルパーク	8,167㎡	長沼
平成22年度	（株）綿半ホームエイド	5,877㎡	更北
平成24年度	アークランドサカモト（株）	8,213㎡	篠ノ井
平成25年度	イオンタウン（株）	7,921㎡	三輪
平成25年度	東日本旅客鉄道（株）	9,198㎡	第三

※事業主体名は、それぞれ審査当時の名称です。

〈参考資料２〉建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり		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	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。２階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。２階以下。 ③：２階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。２階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：２階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下　△客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：２階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

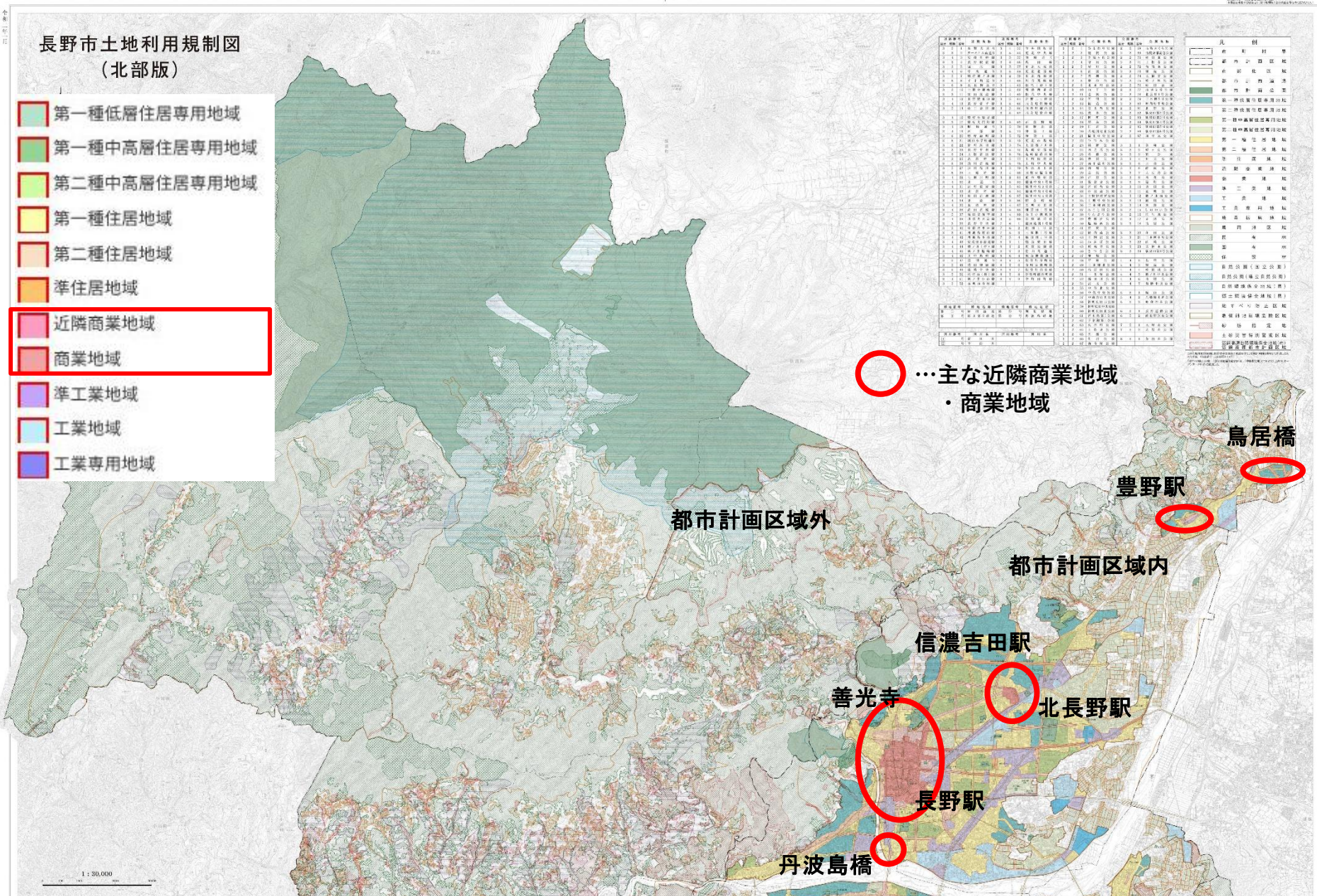
本市は、準工業地域に対して、特別用途地区の指定を行い、大規模集客施設の立地を制限しているため、「×」

注　本表は建築基準法別表第２の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※　都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域を除く。

〈出典〉国土交通省「土地利用計画制度」（令和7年3月更新）

〈参考資料３－１〉長野市土地利用規制図（北部版）



〈参考資料３－２〉長野市土地利用規制図（南部版）

