

長野中央西地区市街地総合再生基本計画（案）

令和3年11月

長野市

長野中央西地区市街地総合再生基本計画（案）

目次

I. 計画の趣旨	1
1. 背景と目的	1
2. 対象地区の概要	1
3. 計画の位置付け・構成	2
II. 対象地区の現況と課題	3
1. 上位・関連計画	3
2. 中心市街地のまちづくりの経緯	6
(1) 善光寺門前町としての発展（昭和初期まで）	6
(2) 中心市街地への商業集積の進展（昭和期）	8
(3) 基盤整備の進展と都市の郊外化（平成初期～中期）	10
(4) 中心市街地再生の動き（平成中期～現在）	12
3. 中心市街地及び対象地区の概況	14
(1) 都市計画	16
(2) 人口	18
(3) 産業	20
(4) 土地・建物・施設	23
(5) 交通	29
(6) 景観	32
4. 市民アンケートによるニーズ等の把握	34
5. 中心市街地の課題	37
(1) 中心市街地の資源・問題点・ニーズ	37
(2) 中心市街地の課題	38
III. 基本方針	40
1. 目標・基本方針	40
(1) 中心市街地におけるまちづくりの方向性	40
(2) 中心市街地のゾーニング・ネットワーク	43
(3) 長野中央西地区の目標・基本方針	46
2. 基本戦略	48
(1) 「暮らし」に係る基本戦略	48
(2) 「交通」に係る基本戦略	49
(3) 「景観」に係る基本戦略	50
(4) 「産業」に係る基本戦略	51
IV. 整備方針	52
1. 重点エリアの設定	52
(1) 重点エリアの設定	52
(2) 重点エリアの設定理由	53

2. 重点エリアの整備方針	54
(1) 整備方針	54
(2) エリア別整備方針	55
3. 重点エリアの地区整備計画	59
(1) 整備手法・活用制度	59
(2) 地区整備計画及び重点プロジェクトの設定	65
V. 実現化方策	75
1. 整備と連携したソフト施策の展開	75
2. 持続的なまちづくり体制の構築	76
(1) 想定されるまちづくりの主体	76
(2) 重点プロジェクトの体制づくり	77
(3) 計画の評価・見直し	80
3. 重点プロジェクトの推進	81
用語の解説	82

I. 計画の趣旨

1. 背景と目的

長野市では、「長野市都市計画マスタープラン（平成 29（2017）年 4 月）」とそのアクションプランである「長野市立地適正化計画（平成 29（2017）年 3 月）」を策定し、将来にわたって誰もが暮らしやすいコンパクトなまちづくりの実現に向けた取組みを推進しています。

高次の広域的都市機能が集積する中心市街地のうち、長野駅から新田町交差点周辺までの中央通りを軸としたエリア（長野中央西地区）は、多くの公共施設等の建物が老朽化に伴う更新時期を迎えている他、低未利用地の増加も顕著となり、中心市街地の活性化を図る上で、多くの課題を抱えています。

また、「長野市総合都市交通施設整備事業基本計画書（昭和 55（1980）年）」に交通セル方式の歩行者優先道路として位置付けられている中央通りは、セル外環状線の完成（平成 9（1997）年）以降整備が進められ、平成 27（2015）年に新田町交差点から北側の歩行者優先道路化整備が完了しました。今後は未整備である新田町交差点から南側の区間について、歩行者優先道路化に向けた道路整備の検討を進めていく必要があります。

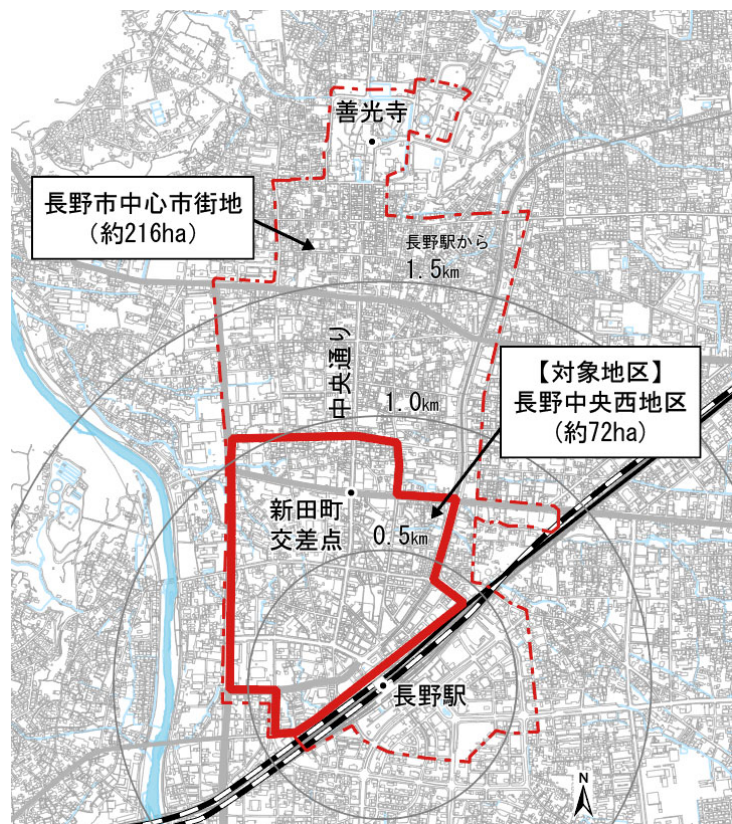
さらに、長野駅周辺では、近年、民間事業者による再開発事業等が実施・検討される等、市街地整備の機運が高まっていることから、今まで以上に官民連携によるまちづくりの重要性が高まっています。

これらを背景とし、市民や地域団体、民間事業者等の多様な主体が適切に役割分担し、地区特性に応じたまちづくり（市街地整備）を進めていくためのガイドラインとして、「長野中央西地区市街地総合再生基本計画」（計画期間：令和 4（2022）年度～令和 13（2031）年度）を策定します。

2. 対象地区の概要

名称：長野中央西地区

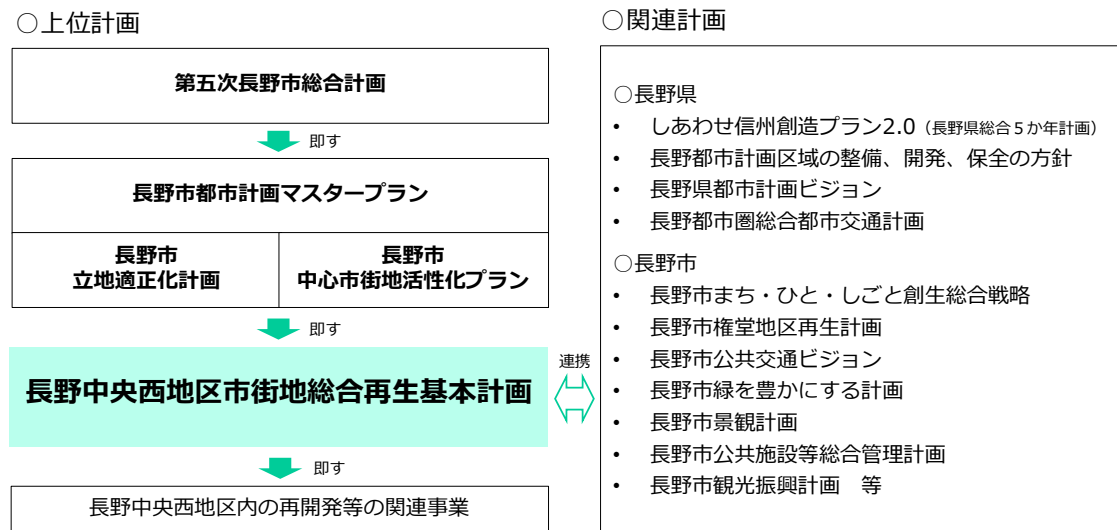
区域：長野駅から新田町交差点周辺までの中央通りを軸とするエリア（約 72ha）



図：長野中央西地区

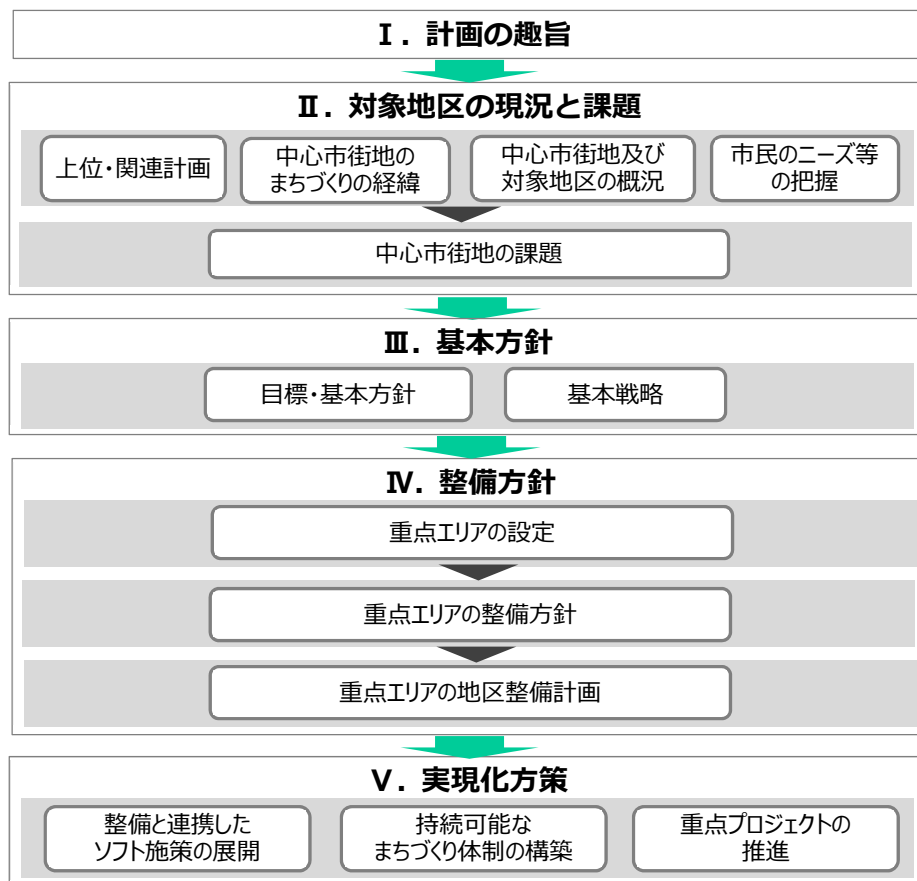
3. 計画の位置付け・構成

本計画は、「第五次長野市総合計画」、「長野市都市計画マスタープラン」、「長野市立地適正化計画」、「長野市中心市街地活性化プラン」の目指すべき方向性や、関連する計画・施策との整合を図りながら、長野中央西地区のまちづくりの推進に向け、目標・基本方針、及び重点エリアの整備方針等を定めるものです。



図：長野中央西地区市街地総合再生基本計画の位置付け

本計画は下図のように構成されます。



図：長野中央西地区市街地総合再生基本計画の構成

II. 対象地区の現況と課題

1. 上位・関連計画

第5次長野市総合計画 幸せ実感都市「ながの」～“オールながの”で未来を創造しよう～

- ・ 行政経営：市民が主役のまちづくりの推進、将来にわたり持続可能な行財政運営の確立
- ・ 保健・福祉：少子化対策、切れ目ない子ども・子育て支援、だれもが自分らしく暮らせる社会の形成、安心して暮らせる健康づくりの推進
- ・ 環境：環境に負荷をかけない持続可能な社会の形成、自然と調和した心地よい暮らしづくりの推進
- ・ 防災・安全：災害に強いまちづくりの推進、安心して暮らせる安全社会の構築
- ・ 教育・文化：未来を切り拓く人材の育成と環境の整備、魅力あふれる文化の創造と継承、スポーツを軸としたまちづくりの推進
- ・ 産業・経済：魅力を活かした観光の振興、活力のある農林業の振興、特色を活かした商工業の振興
- ・ 都市整備：いきいきと暮らせる魅力あるまちづくりの推進、拠点をつなぐネットワークの充実

地方創生	長野市まち・ひと・しごと創生総合戦略	・ 産業が芽吹き伸びゆく、「しごとづくり」と「ひとづくり」の実現 ・ 魅力を高め、ひとを惹きつける、ふるさと「ながの」の実現 ・ 「ながの」で結ばれ、はぐくみ、育つ、若い世代の想いの実現 ・ あふれる「宝」を活かし、安心して住み続けたいまちの実現 ・ 自治体間連携で輝く県都「ながの」の実現
都市	長野市都市計画マスタープラン	・ 自然・歴史・文化などを活かし、「誇り」と「愛着」のもてる暮らしやすい都市 ・ 様々な魅力と活気が感じられる、多くの人を惹きつける都市 ・ 安心して自由に活動し、元気に過ごせる、皆で共に支え合う都市
	長野市立地適正化計画	・ 公共交通サービスや日常生活を支える施設の立地などにより、将来にわたり居住地として利便性の高いエリアの維持・形成 ・ 日常生活を支える施設に加え、長野市全体の魅力を向上させる施設を鉄道やバスなどによりアクセスが容易で人が集まり易い立地に誘導
	長野市中心市街地活性化プラン	・ まちなか観光「行きたくなるまち」、まちなか居住「住みたくなるまち」、まちなか回遊「巡りたくなるまち」、まちなか交流「交わりたくなるまち」の推進 ・ 長野中央西地区において、官民連携により中央通り歩行者優先道路化事業（Ⅱ期）や南石堂 A-1 地区優良建築物等整備事業等を推進
	長野市権堂地区再生計画	・ “住みやすさを追求し、人を集める”とともに、“街の魅力を高めることにより、賑わいを創出する” ・ 「ひとを誘う」「みちを巡らす」「拠点を創造する」「新たな日常をちりばめる」「らしさをはぐくむ」「人と街をつなげる」
都市交通	長野市公共交通ビジョン	・ 将来も安定して運行を続ける公共交通 ・ 公共交通ネットワークの再構築 ・ 分かりやすく利用しやすい公共交通
	長野市地域公共交通網形成計画	・ ネットワーク化を図り、拠点間の移動を確保する ・ 利用環境を整備し、公共交通の利便性を高める ・ 公共交通が持続可能なものとなるよう、利用を促進する
	長野市自転車活用推進計画	・ 自転車を活用したライフスタイルの定着 ・ 自転車通行空間等の整備 ・ 安全に向けた啓発と賠償責任保険加入の促進 ・ 自転車を活用した観光振興

産業	長野市観光振興計画	・観光地域づくりの実践、広域連携とハブ機能の強化、地域に根差したインバウンドの推進、特色あるコンベンションの誘致促進、計画の効果的な実行 ・アクションプラン：善光寺・中心市街地まち歩き観光推進プロジェクト
	長野市商工業振興雇用促進計画	・活力ある商工業の連携が賑わいを生み、多様な働き方ができるまち「ながの」 ・持続する商業環境の整備と経営基盤の強化、地域の特長を生かした商業の展開、ものづくり産業の足腰強化と環境の整備、新たな活力の創出、求職者としごとのマッチング支援と働きやすい環境の整備
医療・福祉	あんしんいきいきプラン21（第九次長野市高齢者福祉計画、第八期長野市介護保険事業計画）	・生きがいと健康づくりの推進 ・住み慣れた地域で暮らし続けるための支援 ・安心して介護サービスが受けられる環境づくりの推進 ・適切な介護サービス等を提供するための基盤整備
	第2次長野市障害者基本計画	・障害のある人もない人も、すべての人が個性や能力を活かして自由に活動し、お互いの人格と個性を尊重し合いながら、共に生きる社会の実現を目指す
	第三次長野市地域福祉計画	・地域福祉を推進するための基盤をつくる、一人ひとりの思いをつなげ、様々な担い手が連携できる仕組みをつくる、一人ひとりの思いを受け止め、福祉サービスや支え合い活動を充実する
子育て・教育・文化	第二期長野市子ども・子育て支援事業計画	・結婚の良さや子育ての楽しさを実感できる支援をする、子どもが健やかに育つよう子育て・子育てを支援する、子どもと保護者がともに成長するため子育て家庭・保護者を支援する、地域で子どもが安心して過ごせるよう社会全体で子どもの育ち・子育てを支援する
	第二次長野市スポーツ推進計画	・だれもがスポーツを楽しめる環境づくりの推進 ・スポーツを通じた交流拡大の推進
	第二次長野市文化芸術振興計画	・市民の自主的・自発的な文化芸術活動を支援し、生きがいやまちのにぎわいにつながる発表機会の充実 ・交流が広がる魅力ある文化芸術公演やイベントの企画・創造 ・歴史的なまちなみなどの環境の保存・活用 ・歴史・文化遺産を活かし、観光との連携を推進
	第二次長野市生涯学習推進計画	・市民のニーズに応える学習環境づくり ・市民の学びを生かす地域づくり ・市民の学びを支える体制づくり
	第二次長野市教育振興基本計画	・次世代を担う子どもたちの「生きる力」の育成 ・地域に支えられ、親と子が共に学び育ち合う環境の充実 ・生きがいを求め、社会に参画する力を高める学びの機会の充実 ・多彩な文化・スポーツ資源を継承・創造し、全ての市民が享受できる文化力の向上
環境	第二次長野市環境基本計画後期計画	・循環型社会の実現、良好な生活環境の保全、豊かな自然環境の保全、豊かで快適な環境の創造、低炭素社会の実現、市民・事業者・行政の連携強化と人づくりの推進
	長野市地球温暖化対策地域推進計画	・再生可能エネルギーの有効活用、省エネルギーの推進、歩きやすい・暮らしやすい環境の整備、緑化の推進と熱環境の改善、低炭素行動の促進、温暖化の影響に対する適応

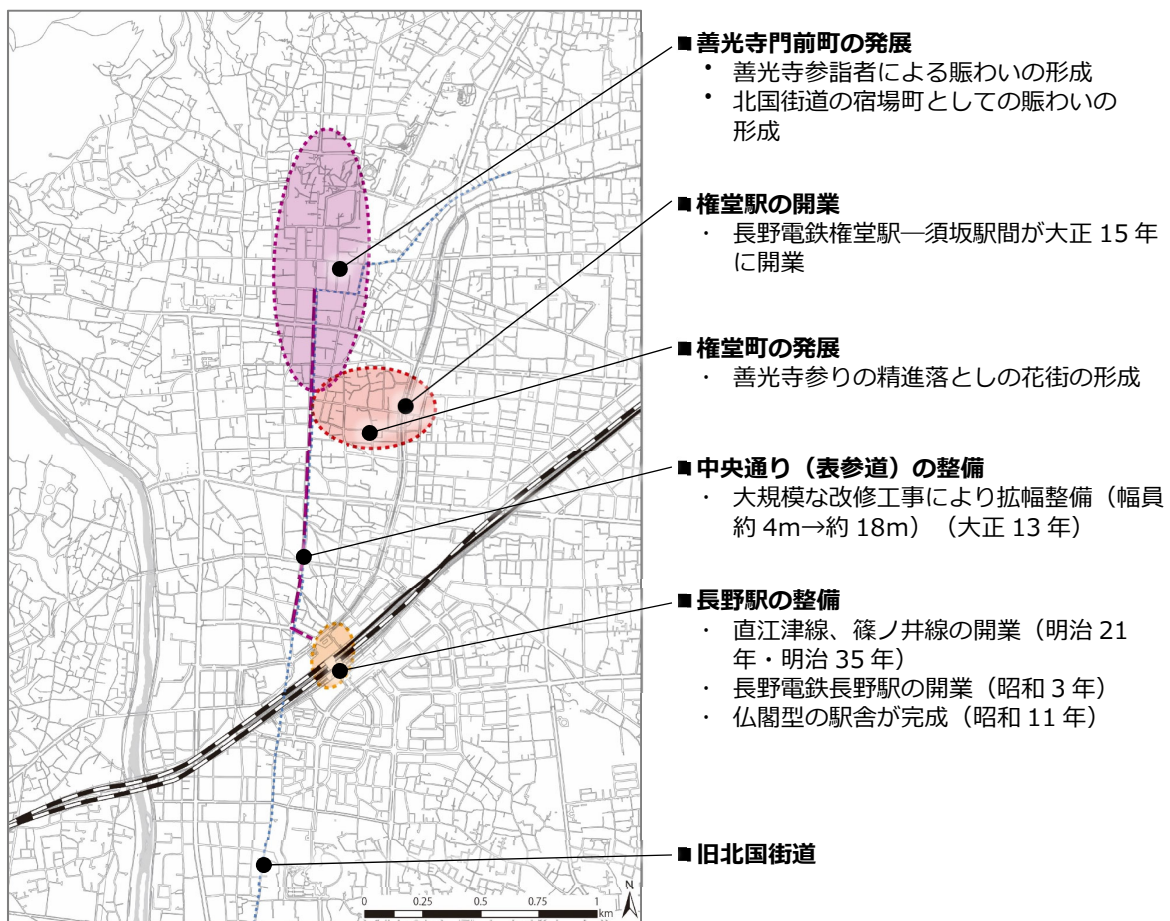
環境	長野市緑を豊かにする計画	・長野駅周辺は市民との協働による緑化を推進し、緑豊かな街並みを形成する。また、長野駅と善光寺を結ぶ中央通り沿いは、市民・商店街・事業所などとの連携により緑化を推進する。 ・水路を活用し、親水空間や散策・回遊できる歩行者空間などを整備するとともに、八幡川などのホタルが生息する水路の環境を保全する。
景観	長野市景観計画	・豊かな緑を展開する、魅力ある水景観を創出する、美しい眺望景観に誘導する、歴史と文化を象徴する景観を継承する、にぎわいあふれる空間を演出する、過ごしやすい住環境を創造する
防災	長野市地域防災計画、長野市水防計画	・減災に重点をおいた対策の推進、情報の収集・伝達・発信体制の整備、自助、互助・共助による被害の軽減、中山間地域の防災対策の充実、要配慮者に対する支援の充実、観光都市としての対策の充実
公共施設	長野市公共施設等総合管理計画	・施設総量の縮減と適正配置の実現、計画的な保全による長寿命化の推進、効果的・効率的な管理運営と資産活用、全庁的な公共施設マネジメントの推進
長野県	しあわせ信州創造プラン2.0（長野県総合5か年計画）	・長野県全域の基本目標：確かな暮らしが営まれる美しい信州 ～学びと自治の力で拓く新時代～ ・長野地域の目指す姿：「活気あふれ・人が集い・文化薫る」中核的都市圏の形成へ
	長野都市計画（長野市）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	・自然と共生する歴史と文化の広域交流都市づくり ・自然と共生し、調和した都市づくり、安全・安心できる都市づくり、活力とにぎわいの持続する都市づくり、協働による個性ある都市づくり ・長野駅周辺商業・善光寺周辺市街地：関連施設の緊密な活動に必要な機能集積を、市街地開発事業等を活用して推進する。また、行政、医療、福祉、教育、文化などの各種機能を徒歩で利用できるまちなか居住を推進することにより、夜間人口の減少を防ぎ、地域コミュニティの維持を図るものとする。善光寺とその周辺地域は、歴史と文化資源を活かす地域として、門前町に相応しい街並みの形成を促すことにより観光機能の充実と歴史的景観の保全を図る
	長野県都市計画ビジョン	・環境と共生した多様な暮らしを支える都市づくり、地域に根差した産業を育む都市づくり、県土の多彩な“光”を磨く都市づくり ・長野圏域のビジョン：高度な都市機能とふるさとの自然が調和する文化交流都市圏の創造
	長野都市圏総合都市交通計画	・資産（ストック）を活用し、拠点とネットワークからなるまちへ変える ・人々の暮らしの足をまもる、支え合う ・観光ネットワークをつくる ・歩行者中心のみちづくり（長野市中心部）
	気候危機突破方針・プロジェクト	・2050年度に二酸化炭素排出量を実質ゼロにするため、脱炭素まちづくり、環境イノベーション、地域循環共生圏創出に取組む
	信州まちなかグリーンインフラ推進計画	・グリーンインフラの「浸透」・「普及」 ・グリーンインフラ導入の際の展開方針（信州スタイル）：信州の魅力を活かしたまちづくり、ひと中心のまち構造へ、小さな取組からまち全体へ

2. 中心市街地のまちづくりの経緯

善光寺の門前町として発展してきた中心市街地は、現在、長野駅から善光寺へ至る表参道としての中央通りを中心に、北は善光寺、南は長野駅、東に市役所、西に県庁が位置し、歴史資産をシンボルとしながら、行政・商業・観光・居住機能を有し、かつ交通の要衝でもある、数多くの要素が複合する地区となっています。現在の中心市街地の形成に至るまでの主な発展経緯を以下にまとめます。

(1) 善光寺門前町としての発展（昭和初期まで）

鉄道が整備される明治までは、善光寺の門前町として発展してきており、権堂地区が花街となっていました。その後、明治期の鉄道整備と大正期の中央通りの拡幅整備により、現在の中心市街地の基礎が形成されたものと考えられます。



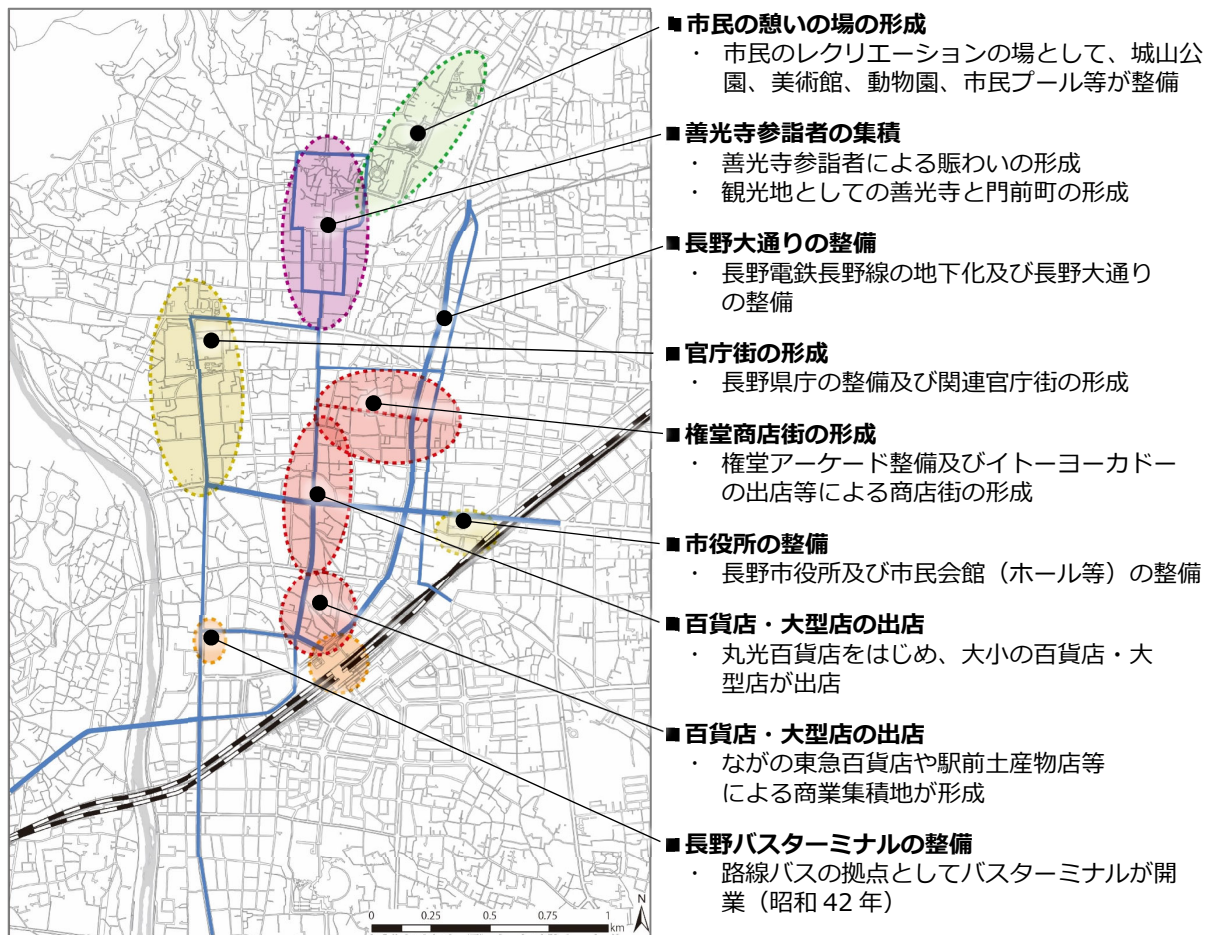
図：昭和初期までの中心市街地の発展経緯

表：昭和初期までの中心市街地の発展経緯

年代	概況・商業集積等	交通・都市基盤等	公共施設・関連計画等
640 年代 (飛鳥時代)	・善光寺本堂が現在の地区に創建（現在の本堂は 1707 年に再建されたもの）		
1200 年代 (鎌倉時代後期)	・鎌倉幕府の善光寺保護政策により、全国各地に善光寺信仰が広がる		
1300 年代～ 1500 年代 (室町時代)	・善光寺信仰と戸隠・飯縄信仰がセットになり、多くの参詣者を集める		
1600 年代～ 1800 年代 (江戸時代)	・宿場町として形成され、参詣者で賑わった。また、権堂付近は善光寺参りの精進落としの花街として賑わう	・北国街道の宿駅として善光寺宿が設けられ、門前に宿坊が軒を連ね、旅籠や商家等をつなぐ善光寺表参道が形成される	・徳川家康の寺領寄進により善光寺領となる（1000 石）
明治元（1868）年～明治 45（1912）年	・明治 30（1897）年に発行の「善光寺独案内」絵図に「五名館（現善光寺郵便局）」、「犀北館（明治 23 年開業）」が描かれる	・明治 21（1888）年に長野駅が開業（直江津線）（高崎－直江津間は明治 27 年に開通、篠ノ井線の開通（塩尻まで）は明治 35 年、中央線全通は明治 44 年）（善光寺から長野駅までの距離については、阿弥陀如来の四十八願の内第十八願に因み「善光寺から 18 丁（≒ 1.8km）」と定めたとの記述あり）	・明治 33（1900）年城山公園が整備される
大正元（1912）年～昭和 3（1928）年	・大正 13（1924）年に善光寺前の藤屋旅館が中央通り整備に合わせて建て替え整備（現存する建物整備）	・大正 12（1923）年に権堂町と表参道がつながり、現在の権堂通り（当時は相生町通りと呼称）が形成される ・大正 13（1924）年に善光寺表参道の大規模な改修工事を実施。幅員 3.6～5.4m で坂の勾配が急だった表参道を十間幅（約 18m）に拡幅統一し、高台であった北石堂町付近の路面を最大約 1.5m 剥ぎ、その残土を低地であった新田町から西後町付近に均し、1/20 以下の勾配に調整 ・大正 15（1926）年に長野電鉄、権堂―須坂間が開業。長野駅乗り入れは 2 年後の昭和 3（1928）年	

(2) 中心市街地への商業集積の進展（昭和期）

昭和 30 年代に、善光寺の門前町としてだけではなく、県庁・市役所が位置する中心市街地に百貨店・大型店が立地したことで、商業集積地として発展しました。



図：昭和期の中心市街地の発展経緯

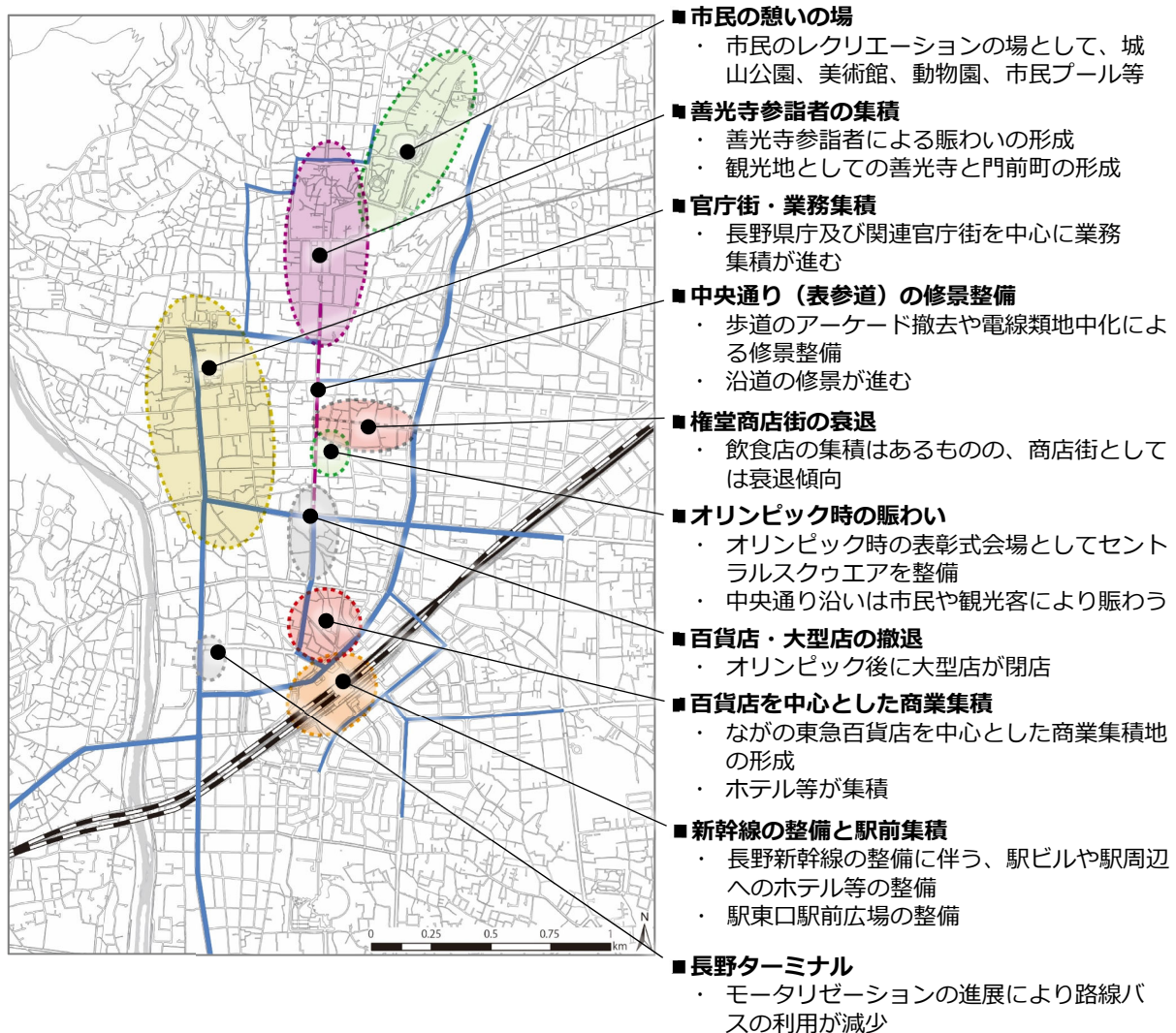
表：昭和期の中心市街地の発展経緯

年代	概況・商業集積等	交通・都市基盤等	公共施設・関連計画等
昭和 32 (1957) 年 ～ 昭和 63 (1988) 年 (昭和期)	・昭和 32 (1957) 年に問御所町に「丸光百貨店」が開業。昭和 58 (1983) 年に「そごう」と提携し「丸光そごう」となり、昭和 62 (1987) 年には社名を「長野そごう」に変更 ・昭和 33 (1958) 年「ながの丸善百貨店」が「丸光百貨店」の向かいに開業 ・昭和 41 (1966) 年「ながの丸善百貨店」が東急グループの援助を受けて長野駅前に移転。昭和 45 (1970) 年には「ながの東急百貨店」へ商号変更 ・昭和 45 (1970) 年に中央通り沿い（北石堂町）に「長崎屋長野店」が開業。前後して、中央通り沿いには中小の百貨店・大型店が開業 ・昭和 51 (1976) 年に新田町交差点前に「ダイエー長野店」が開業 ・昭和 53 (1978) 年に権堂駅に隣接して「イトーヨーカドー長野店」が開業 ・昭和 55 (1980) 年に中央通り沿いの大型店「ヴィナス」が閉店（現在はセントラルスクエアとして活用）	・昭和 35 (1960) 年に中央通り歩道部分にアーケード設置（長野オリンピックの開催を受けて中央通りを街の顔としていくため平成 8 年までに撤去） ・昭和 36 (1961) 年に権堂通りにアーケードが設置され「権堂アーケード」となる ・昭和 42 (1967) 年に長野バスターミナルが路線バスの交通結節拠点として開業 ・昭和 45 (1970) 年に中央通りの歩行者天国（県内初）の実施 ・昭和 46 (1971) 年に新田町交差点（現もんぜんぶら座前）のスクランブル交差点化（県内初） ・昭和 56 (1981) 年に長野電鉄長野線の地下線開通（地下連続立体交差事業） ・昭和 58 (1983) 年に長野電鉄長野線の地上部分に長野大通り（中心市街地環状線東側路線）（交通セル・環状線の一部）が全線開通	・昭和 36 (1961) 年に現市役所隣接地に長野市民会館（当時県内最大の多目的ホール）が開館 ・昭和 40 (1965) 年に長野市役所を現在の場所に整備（平成 27 年に現位置建替え） ・昭和 42 (1967) 年に長野県庁（現庁舎）が完成 ・昭和 53 (1978)～昭和 54 (1979) 年度、長野市総合都市交通施設整備事業基本計画策定、交通セル方式を前提とした実施プログラムの策定

(3) 基盤整備の進展と都市の郊外化（平成初期～中期）

交通セル計画をもとに中心市街地の基盤整備が進む中、新幹線の開業や長野オリンピックの開催等の好材料があり、駅前を中心にホテル等の立地が進みました。

しかし、郊外の基盤整備が進むとともに、都市の郊外化が進み、中心市街地の商業施設等の撤退が相次ぎました。



図：平成初期～中期の中心市街地の発展経緯

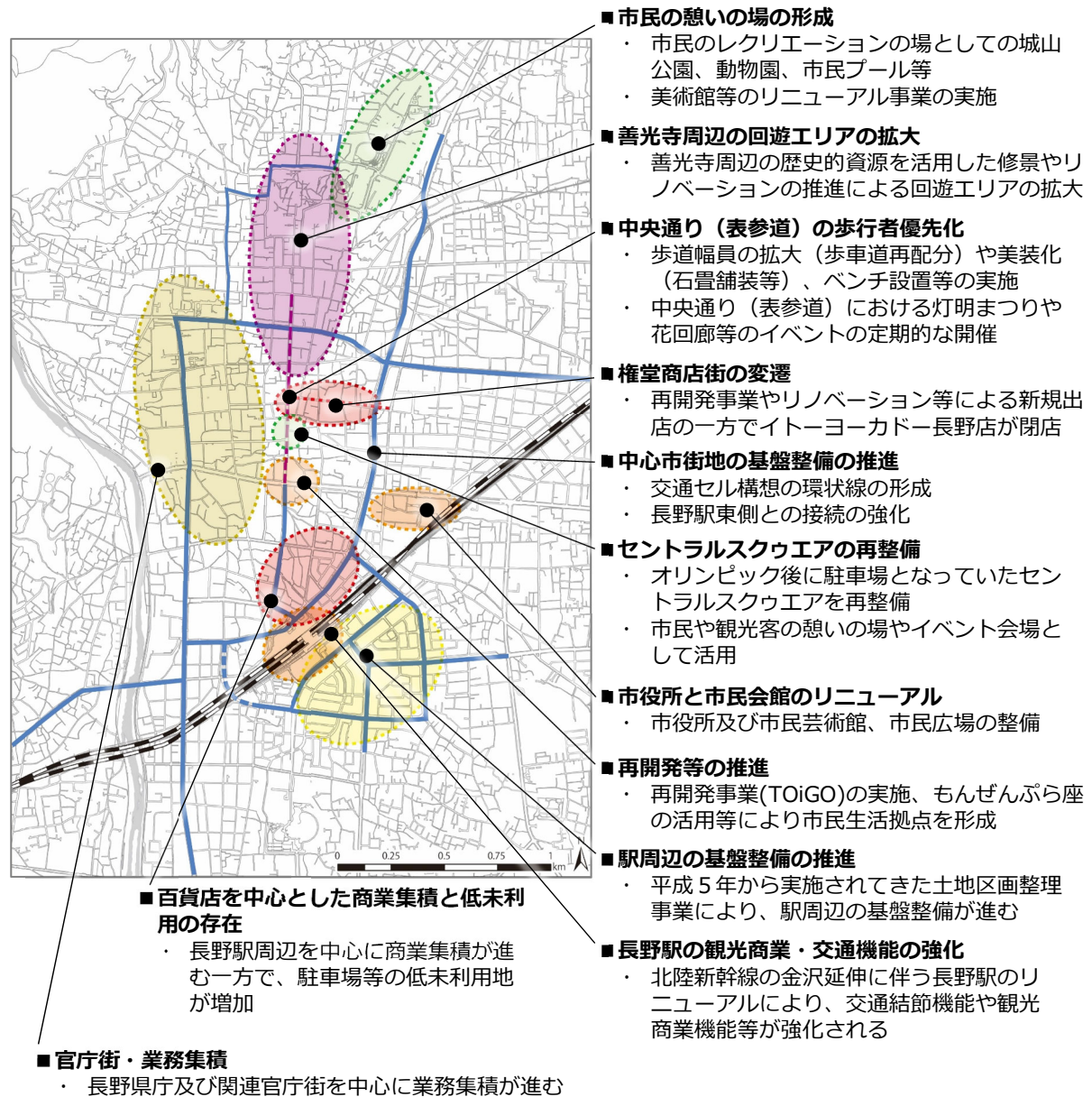
表：平成初期～中期の中心市街地の発展経緯

年代	概況・商業集積等	交通・都市基盤等	公共施設・関連計画等
平成元 (1989) 年 ～ 平成 12 (2000) 年 (平成初期 ～中期)	・平成 9 (1997) 年には再開発事業により長野駅善光寺口周辺に商業・業務複合施設、長野駅東口周辺に商業・住宅等の複合施設が整備される。駅前及び中央通り沿い等にホテルの建設が進む ・平成 10 (1998) 年 (オリンピック後)、「長崎屋長野店」が郊外に移転したが、同年中に「ショッピングブラザ again」が開店 ・平成 12 (2000) 年「長野そごう」と「ダイエー長野店」が閉店し、新田町交差点付近から大型商業施設が撤退	・平成 5 (1993) 年にターミナル南通り (交通セル・環状線の一部) が開通 ・平成 8 (1996) 年に中央通り改築事業完了。歩道部分のアーケードを撤去し、電線地中化や新田町交差点以北の修景が進められる ・平成 9 (1997) 年に長野新幹線 (東京～長野間) 開業。長野駅東口駅前広場・地下駐車場が整備され、東口側へのアクセスが強化される ・平成 12 (2000) 年に中心市街地循環バス「ぐるりん号」の運行開始。当初の運賃は当初全区間 100 円 (現在は 150 円) (市内の他の路線バスも「ぐるりん号」の運行区間内は同じ運賃とした)	・平成 10 (1998) 年に長野オリンピック開催。セントラルスクエアにて表彰式が開催され、連日 1 万人以上の観光客が集まる

(4) 中心市街地再生の動き（平成中期～現在）

善光寺周辺の文化・歴史的地区としての魅力づくりと駅周辺の交通結節拠点・観光拠点の強化等が進められ、国内外からの観光客の増加が見られます。

また、中心市街地内における生活環境整備が進められ、人の流れが生まれつつあります。



図：平成中期～現在の中心市街地の発展経緯

表：平成中期～現在の中心市街地の発展経緯

年代	概況・商業集積等	交通・都市基盤等	公共施設・関連計画等
平成 13 (2001) 年 以降 (平成中期 ～現在)	・平成 15 (2003) 年、ダイエー長野店跡地を長野市が取得し「もんぜんぷら座」として再活用 ・同年に(株) まちづくり長野(TMO) が設立 ・平成 17 (2005) 年、大門交差点付近に「ばていお大門」(既存の蔵等を活用した商業施設) が開業 ・平成 18 (2006) 年、長野そごう跡地に再開発事業による複合施設「TOiGO」が開業 長野駅前(善光寺口) 及び中央通り沿い(東後町・権堂町) においても、再開発事業による商業・業務、住宅等の複合施設が整備される ・平成 27 (2015) 年に中心市街地遊休不動産活用事業を実施 ・同年に権堂 B-1 地区第一種市街地再開発事業により「権堂イーストプラザ」が整備 ・平成 30 (2018) 年、後町小学校跡地に県立長野大学学生寮・地域貢献施設を整備 ・令和 2 (2020) 年に権堂地区の「イトーヨーカドー長野店」が閉店 ・令和 3 (2021) 年に優良建築物等整備事業により商業「西友南石堂店」・住宅の複合施設が完成	・平成 13 (2001) 年～善光寺周辺地区街なみ環境整備事業(電線類地中化、道路美装化、地区防災施設整備、生活環境施設整備、ストリートファニチャー、案内板、修景助成、協議会助成等) を実施。善光寺周辺の修景が進む ・平成 15 (2003) 年に国道 406 号(大門交差点～長野大通り区間) が整備され、交通セル・環状線部分が完成 ・平成 24 (2012) 年に中心市街地バス定額ゾーン料金が 100 円から 150 円に改定 ・平成 26 (2014) 年に中央通り(表参道) の第 1 期整備完了。歩道拡幅(歩車道再配分)、石畳舗装、ベンチ等の設置の実施(平成 16～19 年に整備に向けた社会実験を実施) ・平成 27 (2015) 年に長野駅駅舎・長野駅善光寺口駅前広場の改修工事が完了。北陸新幹線の長野～金沢間が開業 ・令和 2 (2020) 年に長野駅東口側の土地区画整理事業(H5～R5) により、駅周辺の交通基盤が完成	・平成 19 (2007) 年に中心市街地活性化基本計画(第一期) 策定、平成 23 (2011) 年最終変更 ・平成 24 (2012) 年に中心市街地活性化基本計画(第二期) 策定 ・同年に表参道景観づくりガイドライン策定(表参道景観研究会) ・平成 25 (2013) 年に長野市歴史的風致維持向上計画策定(国の認定)、平成 31 (2019) 年変更(再認定) ・平成 28 (2016) 年に長野市役所隣接地に「長野市芸術館」が開館(長野市民会館の建て替え整備によるもの) ・平成 29 (2017) 年に中心市街地活性化プラン策定 ・平成 30 (2018) 年に長野市景観計画策定 ・令和 2 (2020) 年「セントラルスクエア」を公園として再整備。中央通り沿いにイベント機能を有する憩いの空間が創出される

3. 中心市街地及び対象地区の概況

中心市街地及び対象地区について、人口、産業、土地・建物等の概況を整理します。

表：概況まとめ

自然的特性	・地形：中心市街地は長野盆地を流れる裾花川と湯福川の扇状地上に立地し、裾花川の分流が市街地を流れる ・気候：盆地特有の内陸型気候であるため、昼と夜、夏と冬の気温差が大きく、また全国的に見て年間降水量が少ない
都市計画	・大半を占める商業地域：中心市街地のうち、善光寺周辺を除く大半の地区は商業地域であり、大門交差点以北は近隣商業地域、善光寺周辺は第一種住居地域に指定されている
人口	・居住人口の増加：中心市街地の人口は平成 18（2006）年から約 7.9%増加 ・少子高齢化の進展：長野地区の高齢化率は約 32%で昭和 60（1985）年の 2 倍超
産業	・商業機能の集積：長野駅周辺に商業施設が集積し、小売販売額が高い ・商業機能の衰退：中心市街地の商店数・売場面積は減少傾向。大型店舗の撤退 ・多くの観光客を集める善光寺：善光寺は年間 630 万人超の観光客数（県内第 2 位）を集める人気観光地 ・外国人含む観光客数の増加傾向：善光寺の観光客数は平成 27（2015）年以降増加傾向。長野市の外国人観光客数は平成 23（2011）年から 3.5 倍に増加
土地・建物・施設	・低未利用地や建物の低度利用の多さ：低未利用地、空き店舗が広く分布。規模の小さな駐車場が各所に点在 ・中心市街地の高い地価：中心市街地の地価は郊外部の約 2.6～3.3 倍 ・老朽化し更新時期を迎える中心市街地の建物：中心市街地内にある大規模建物の多くは 1960～70 年代に建設 ・公共公益施設の集積：中心市街地及びその周辺には学校、病院、福祉施設、行政サービス等の公共公益施設が集中して立地 ・公園等オープンスペースの不足：公園や緑地等のオープンスペースが少ない ・コミュニティ施設の利用者数増加：もんぜんぶら座、生涯学習センター、権堂イーストプラザの年間利用者数は、平成 19（2007）年から平成 30（2018）年までで約 1.5 倍に増加（約 55 万人）
交通	・利用者数県内第一位の長野駅：JR 長野駅は県内で最も利用者数の多い鉄道駅（1 日平均約 2.1 万人） ・歩行者数の減少：善光寺及び長野駅周辺を除き歩行者数が減少傾向 ・自動車利用の普及：長野都市圏での移動における自動車利用の普及（約 70%）・増加
防災	・台風、豪雨被害：長野市では特に台風・豪雨による氾濫・土砂流等の災害が多く発生しているが、中心市街地は土砂災害警戒区域や浸水想定区域外 ・地震：中心市街地付近に長野盆地西縁断層帯が存在し、当断層帯の地震発生時は中心市街地付近で震度 6 強から震度 7 の強い揺れが予測されている
景観	・歴史的な景観資源の存在：新田町交差点～善光寺間の多数の歴史的建築物、門前町の街並み、農林水産省の疎水百選に選ばれた善光寺平用水 ・景観への取組：長野市景観計画による善光寺周辺や中央通りにおける良好な景観保全・継承に向けた取組（建築物の高さ制限や景観形成基準等）
地域活動	・まちづくり団体の活動やイベント開催：中心市街地では多くのまちづくり団体が活動。中央通り及びその周辺では通年でイベントを開催

なお統計データでは、「中心市街地」について次の3つの捉え方をするとともに、表記においても以下のように使い分けをしています。

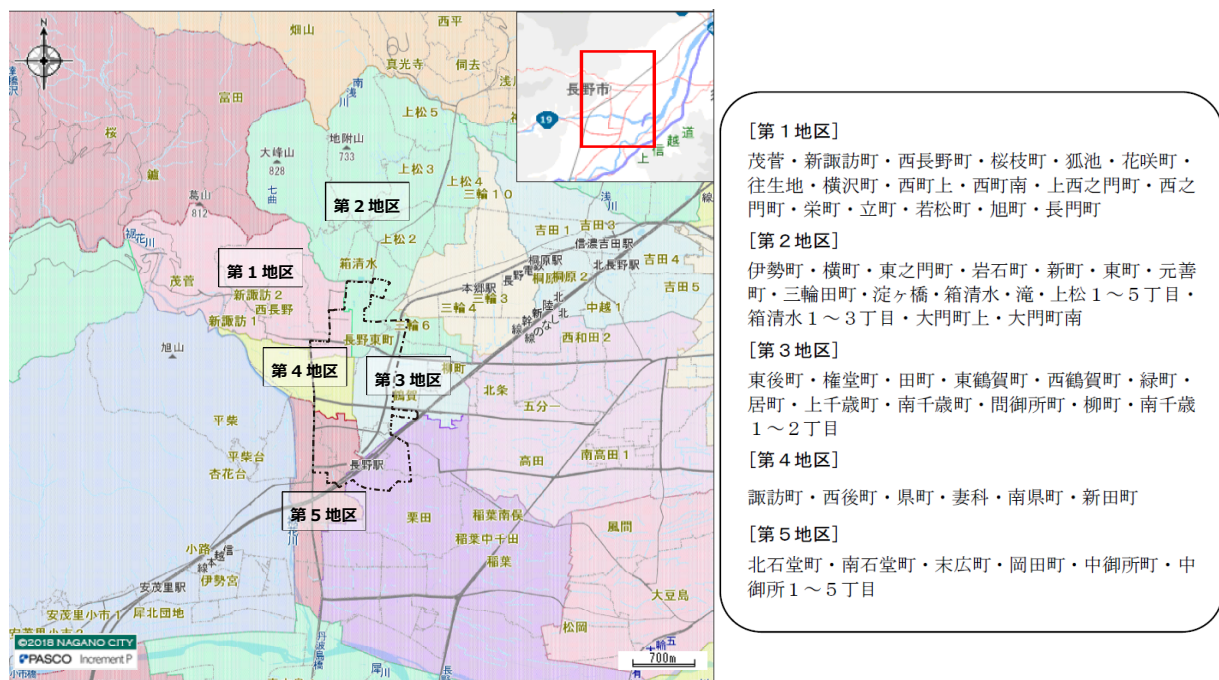
表：本章における中心市街地の範囲の使い分け

a. 中心市街地	本基本計画における中心市街地地域（1 頁参照）の範囲及び値
b. 中心市街地（43 町丁字）	統計データでは、中心市街地の単独数値を捉えることができないため、統計上数値を把握できる中心市街地区域内及び区域をまたぐ 43 町丁字（下表参照）の範囲及び値
c. 長野地区	統計データでは、中心市街地の単独数値を捉えることができないため、統計上数値を把握できる第1～第5地区（下図参照）の範囲及び合計値

表：中心市街地（43 町丁字）に含まれる町丁字名

第一地区	西長野、桜枝町、横沢町、西町、上西之門町、西之門町、栄町、立町、若松町、旭町、長門町
第二地区	伊勢町、横町、東之門町、岩石町、東町、元善町、大門町、三輪、字新町
第三地区	東後町、権堂町、田町、緑町、上千歳町、南千歳町、問御所町、南千歳一丁目、南千歳二丁目
第四地区	諏訪町、西後町、県町、南県町、新田町
第五地区	北石堂町、南石堂町、末広町、中御所、中御所一丁目
芹田地区	栗田、鶴賀
三輪地区	三輪六丁目、三輪七丁目

出典：中心市街地活性化プラン



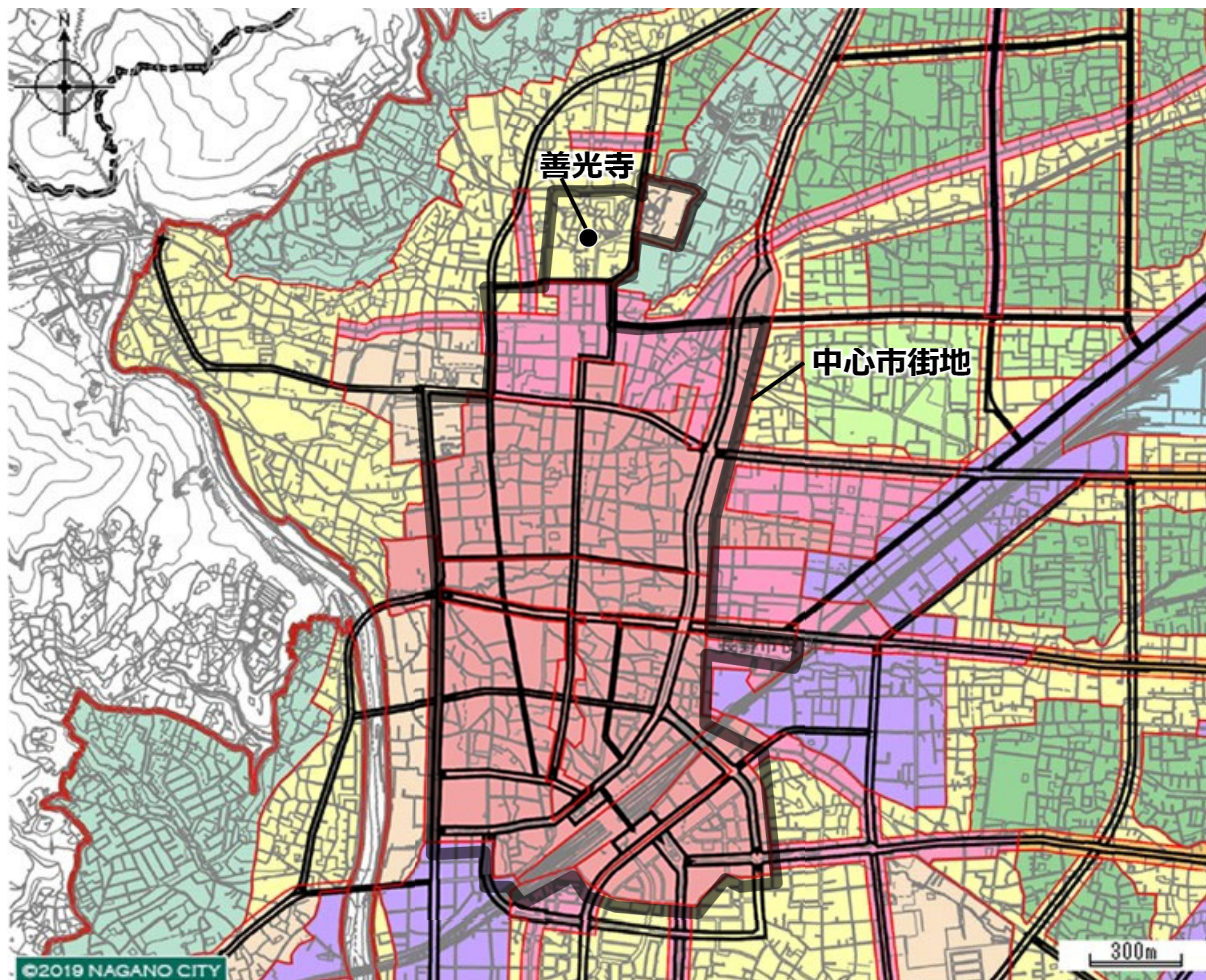
出典：長野市行政地図情報から作成

図：長野市中心市街地と長野地区（第1～第5地区）の範囲

(1) 都市計画

中心市街地全体は長野市の市街化区域内に含まれ、用途地域が定められています。中心市街地のうち、善光寺周辺を除く大半の地区は商業地域であり、善光寺方面に向かうに従い近隣商業地域から第一種住居地域と、商業系から住居系の指定へと変わります。

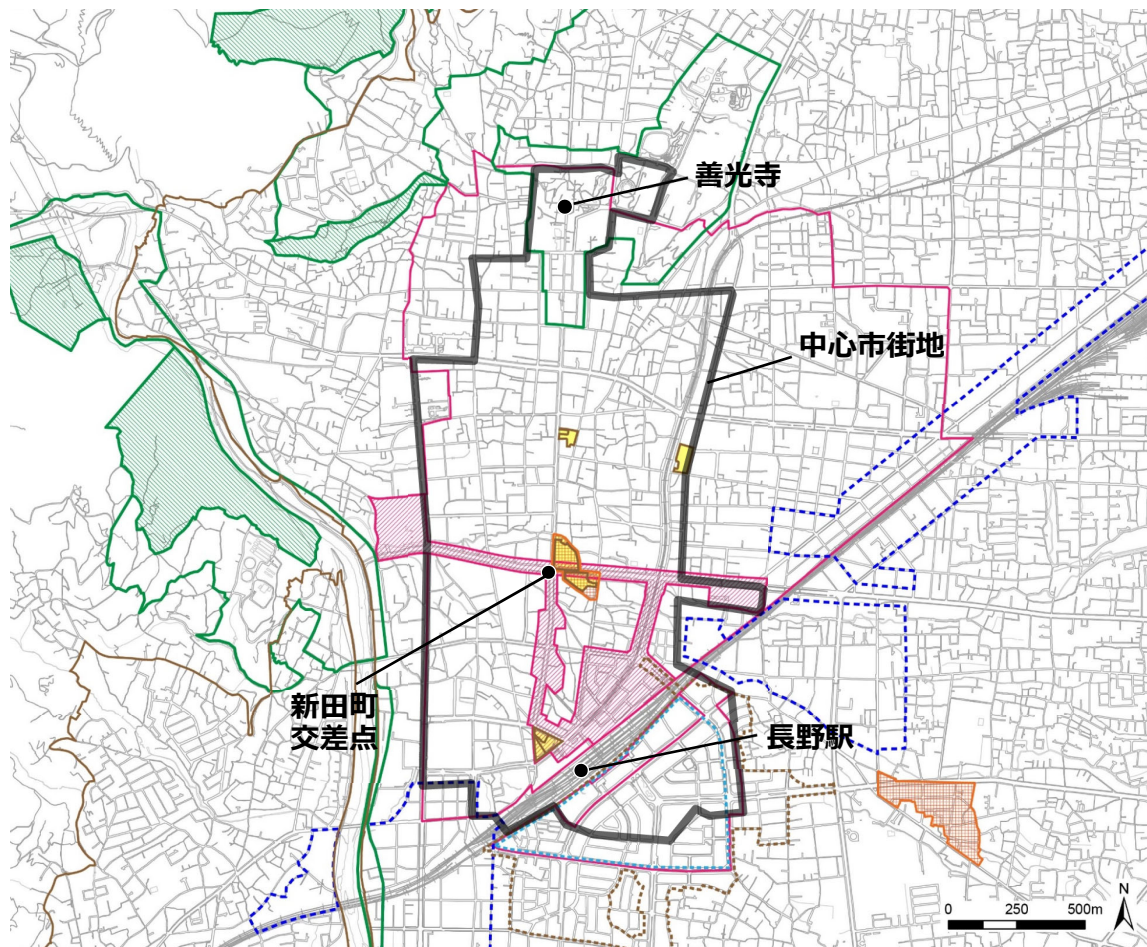
長野駅及びその周辺の大通り沿いの地区は防火地域として定められ、その他の中心市街地の大部分も準防火地域に指定されています。



都市計画区域	都市計画区域	市街化区域
用途地域		
第一種低層住居 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
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	

出典：長野市行政地図情報から作成

図：用途地域



防火・準防火地域	防火地域	準防火地域
その他の地域地区	高度利用地区	特別用途地区
	第一種風致地区	第二種風致地区
	駐車場整備地区	
地区計画	地区計画	地区整備計画区域
市街地開発事業	土地区画整理事業	市街地再開発事業

出典：長野市行政地図情報から作成

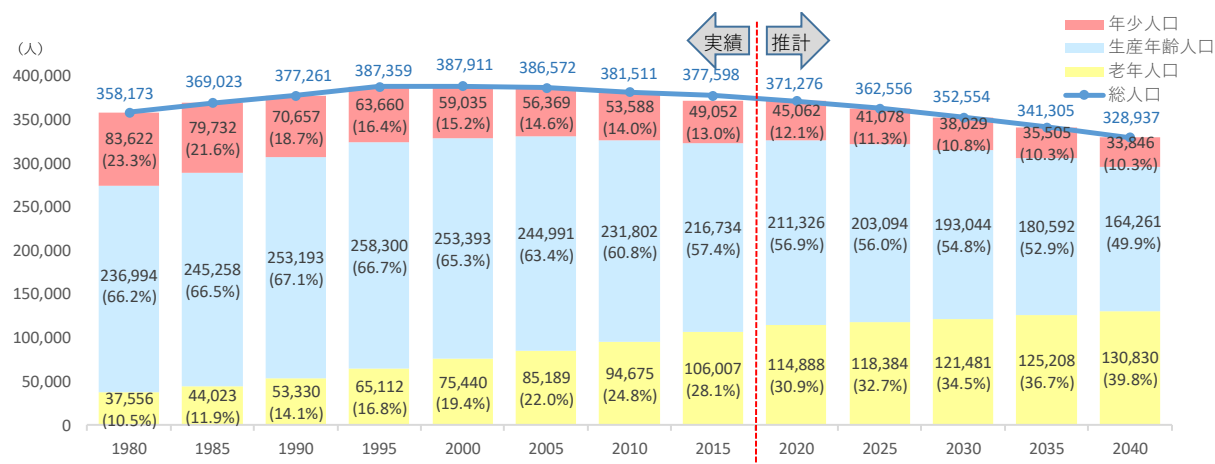
図：用途地域以外の都市計画上の主な規制

(2) 人口

① 人口推移

長野市全体の人口は、平成 12（2000）年をピークに減少しており、将来も人口の減少傾向が続き、令和 22（2040）年には現況（平成 27（2015）年）から 12.9%の減少が予測されています。

長野市の老年人口（65 歳以上人口）割合は、平成 27（2015）年は長野県全体（30.1%）より低い 28.1%ですが、令和 22（2040）年には 39.8%に増加（平成 27（2015）年から約 2.5 万人増加）することが予測されています。

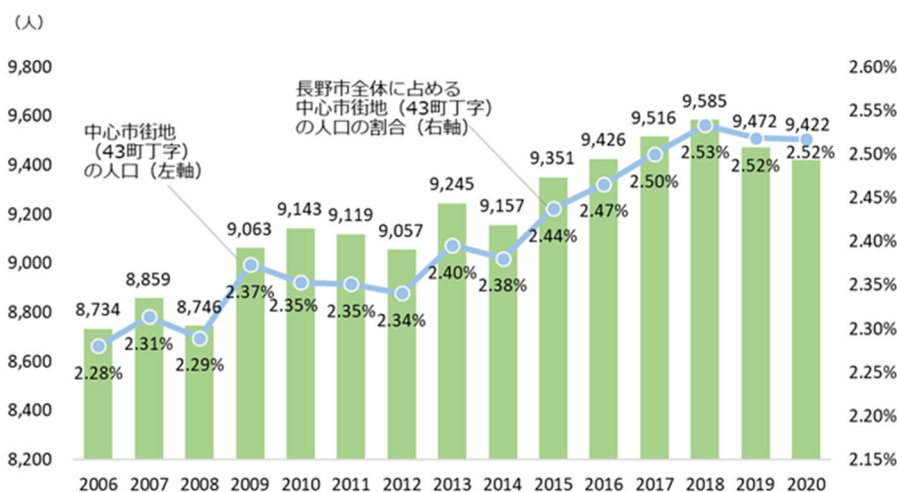


備考：実績には年齢不詳の人口が含まれるため、各層の合計は総人口と一致しない。

出典：平成 27 年までの実績は国勢調査結果、将来推計は国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年公表）日本の地域別将来人口推計から作成

図：長野市の年齢 3 区分別人口推移と推計

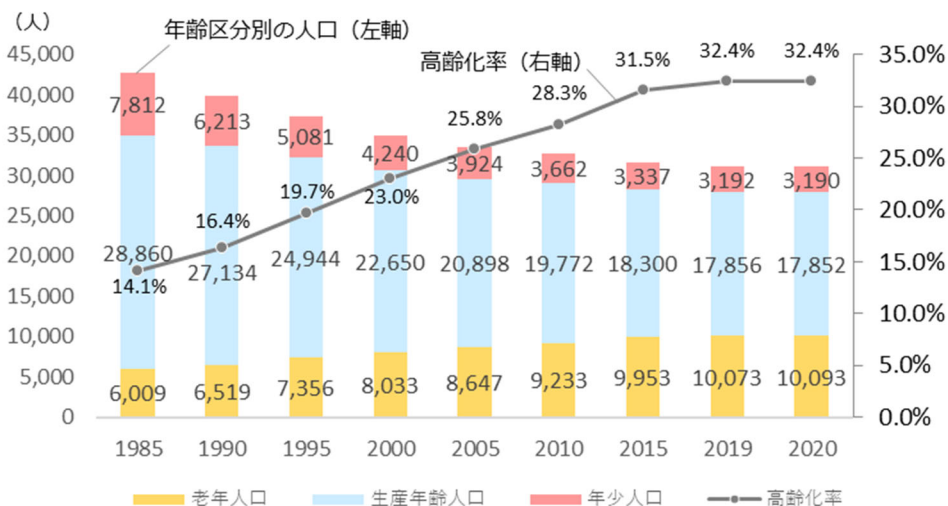
中心市街地（43 町丁字）の人口は、平成 18（2006）年以降増加傾向にあり、令和 2（2020）年の人口は平成 18（2006）年から 688 人（7.9%）増加しています。一方、令和元（2019）年と令和 2（2020）年で減少傾向にあることから、将来的には人口減少していくことが予測されます。



出典：住民基本台帳から作成

図：中心市街地（43 町丁字）の人口推移

長野地区の居住者の年齢構成を年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）、老年人口（65 歳以上）の 3 区分の推移でみると、顕著に少子化、高齢化が進んでいます。特に令和 2（2020）年の高齢化率は約 32%であり、昭和 60（1985）年の 2 倍を超える割合に増加しています。

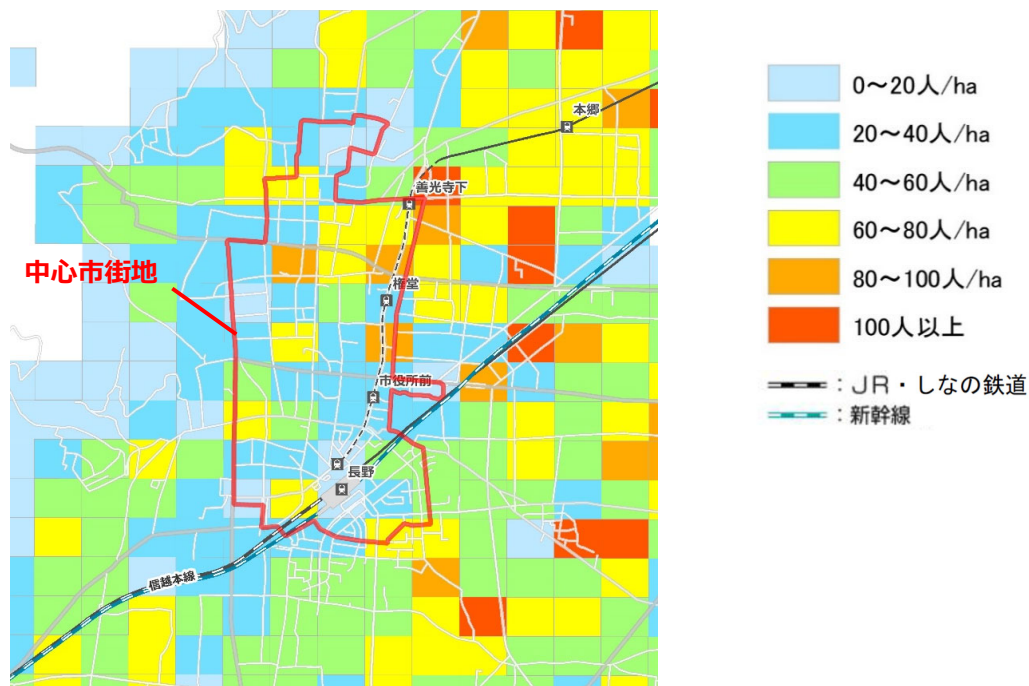


出典：住民基本台帳から作成

図：長野地区の年齢区分別の人口推移

② 人口分布

平成 27（2015）年の国勢調査の人口分布を 250mメッシュでみると、60～100 人/ha の特に密度の高いエリア（下図の黄色や橙色）が中心市街地の北東部に形成されています。一方、中心市街地は 20～60 人/ha（下図の青色や緑色）のエリアが多くなっています。



出典：平成 27 年国勢調査結果から作成

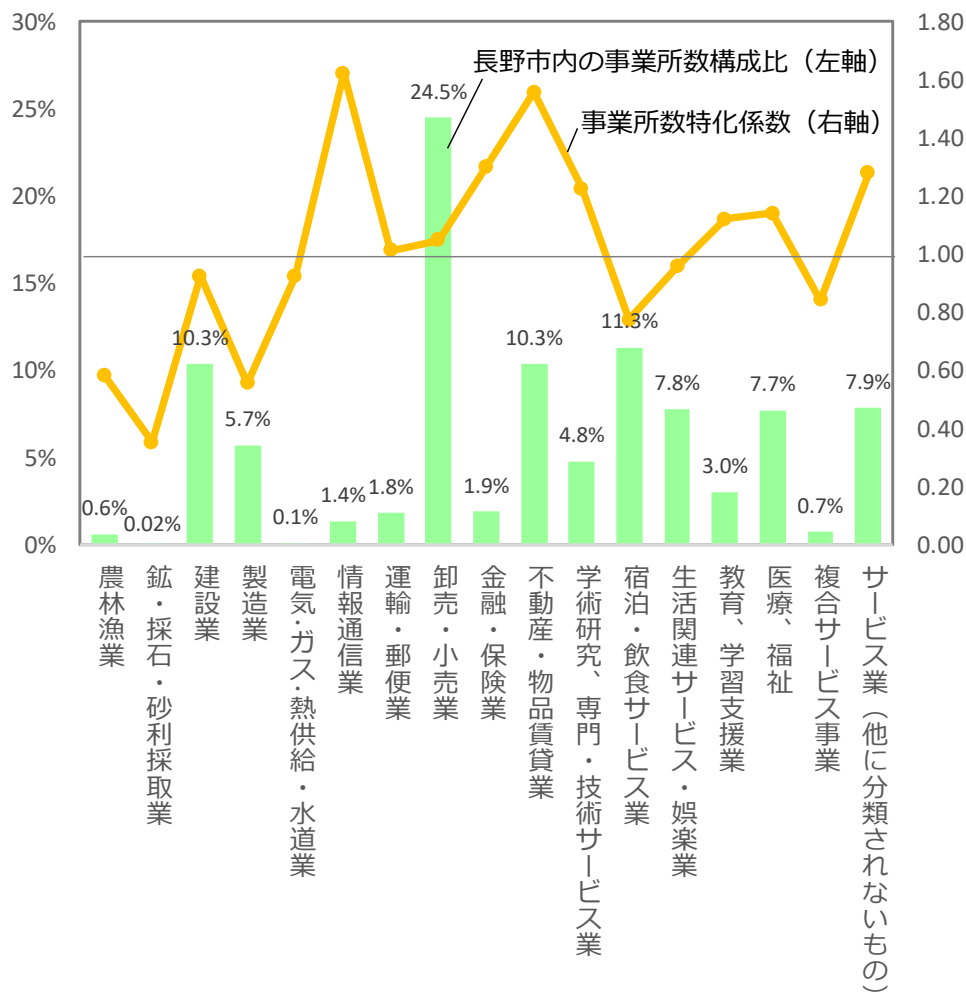
図：長野市の人口密度（250m メッシュ、平成 27 年）

(3) 産業

① 産業分類別事業所数

長野市内の事業所数の構成をみると、卸売・小売業（約 25%）の割合が高くなっています。

また業種別の特化係数¹を長野県全体と比較すると、情報通信業（特化係数 1.62）、不動産・物品賃貸業（1.56）、金融・保険業（1.30）、その他サービス業（1.28）、学術研究・専門技術サービス業（1.23）が高く、これらは県内において長野市の特徴的な業種といえます。



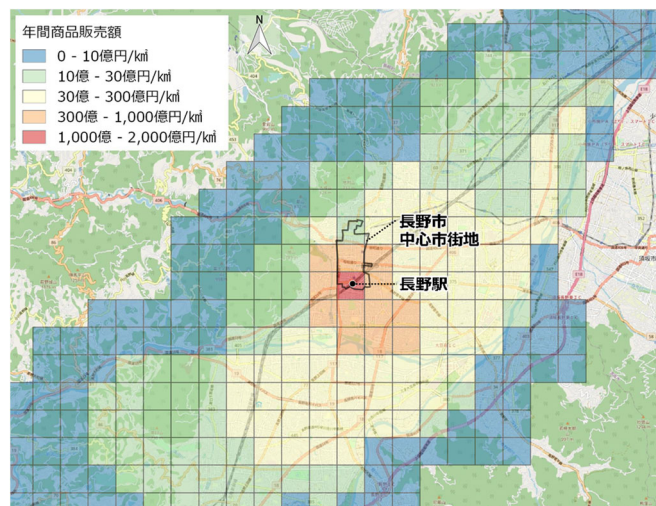
出典：平成 28 年度経済センサス（経済産業省）から作成

図：長野市内事業所数の構成比率及び特化係数（平成 28 年）

¹ X 産業の特化係数 = 長野市の X 産業の事業所数構成比 / 長野県の X 産業の事業所数構成比

② 商業

中心市街地及びその周辺は長野市内で最も年間小売販売額が大きい地域であり、このうち特に長野駅周辺の販売額が大きくなっています。



備考：メッシュの大きさは1km 四方

出典：「平成 28 年経済センサス－活動調査 卸売業・小売業に関する結果報告書」及び OpenStreetMap から作成

図：地域別の小売業年間販売額

平成 28（2016）年における長野市内の売場面積上位 10 店舗を下表に示します。第 1 位の「ながの東急百貨店」含む 4 店舗が中心市街地に立地していますが、近年では、新規の大型店舗は自動車アクセスしやすい郊外に立地する傾向にあり、またイトーヨーカドー長野店が令和 2（2020）年 6 月に閉店する等、大型店舗の立地が中心市街地から郊外へと移りつつあります。

表：長野市内の店舗面積上位 10 店舗（平成 28 年）

No.	店舗名	売場面積 (m ²)	長野駅からの距離 (km)
1	ながの東急百貨店	19,381	0.2
2	長野ホリデysクエア（MEGA ドン・キホーテ）	13,712	2.4
3	ケーズタウン若里	11,485	1.4
4	権堂駅前ビル（イトーヨーカドー長野店）	11,220	1.1
5	長野ショッピングパーク	10,323	3.3
6	AGAIN	10,085	0.3
7	MIDORI 長野	9,901	0（駅直結）
8	ユーパレットショッピングモール	9,080	11.0
9	ショッピングタウン川中島（SEIYU）	9,021	6.0
10	北長野駅前 B3 地区市街地再開発ビル（ながの東急ライフ）	8,363	4.0

備考：太字は長野市中心市街地に立地

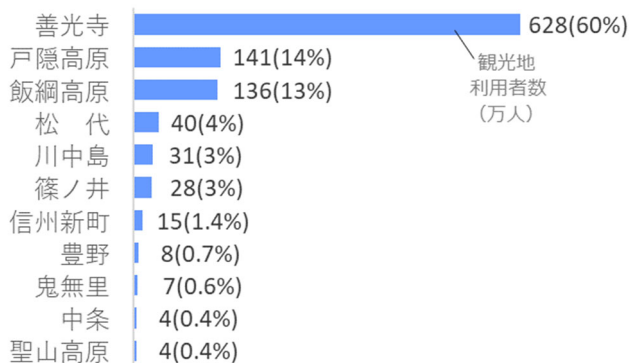
出典：全国大型小売店舗総覧 2020 から作成

③ 観光業

○ 長野市

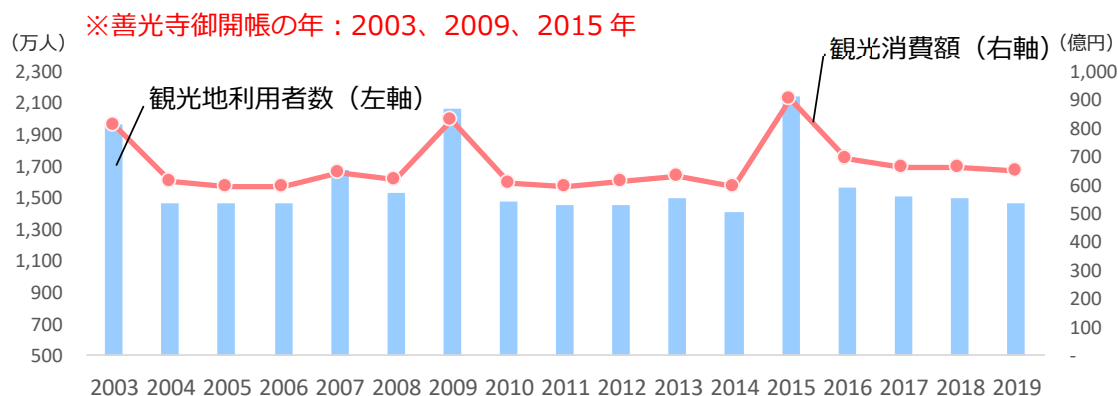
長野市内の観光地のうち、最も人気の善光寺は市内観光客数の約60%を占めています。

長野地域（長野市、須坂市、千曲市、坂城町、小布施町、高山村、信濃町、飯綱町、小川村）の観光客数・消費額は、善光寺御開帳の年を除きほぼ横ばいに推移しています。



出典：令和元年度長野県観光地利用者統計調査結果から作成

図：長野市内主要観光地の利用者数（令和元年）



出典：令和元年度長野県観光地利用者統計調査結果から作成

図：長野地域内観光地全体の利用者数・消費額の推移

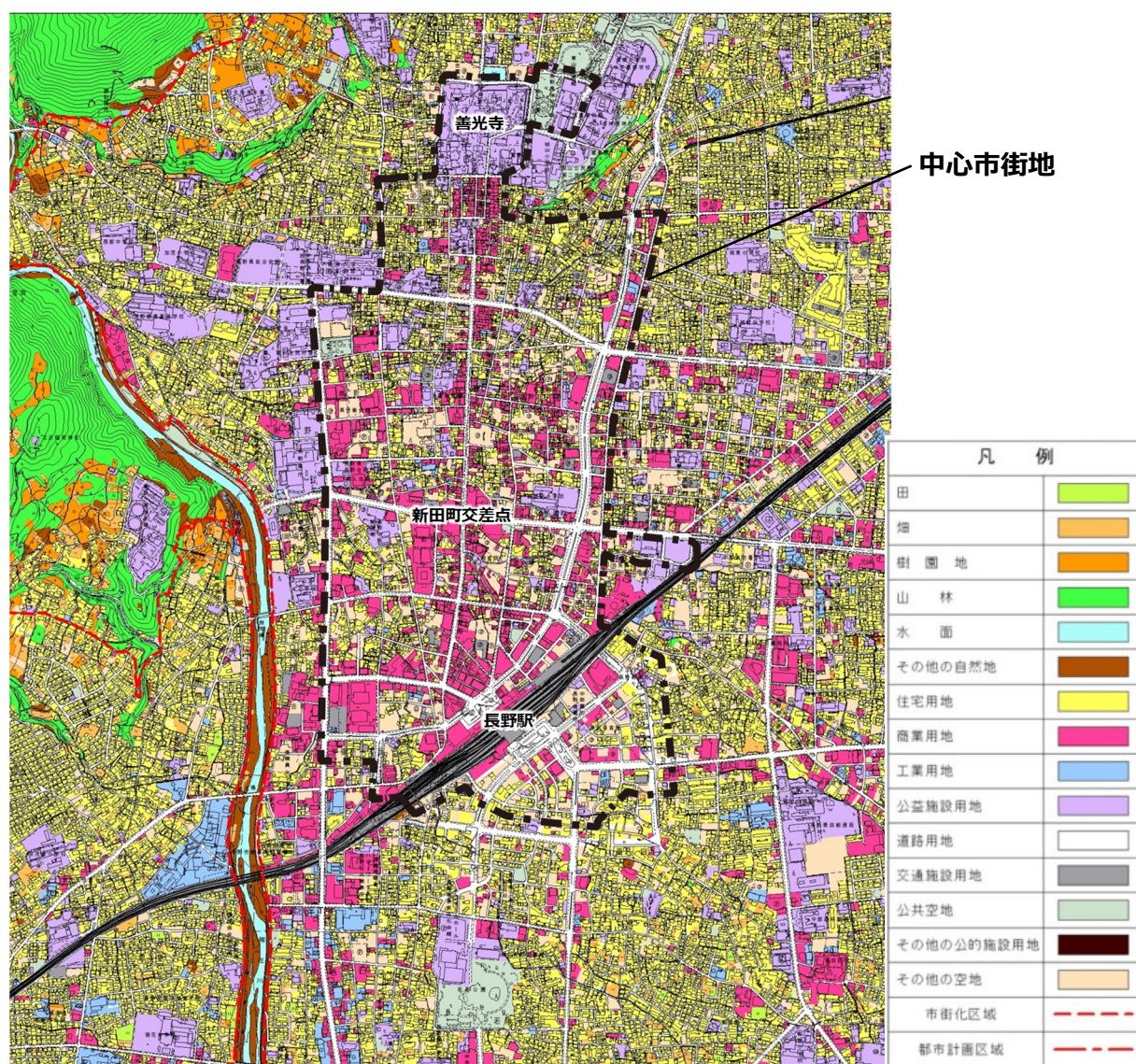
(4) 土地・建物・施設

① 中心市街地の土地利用

現況の土地利用は、特に長野駅や新田町交差点周辺、大通り沿いに規模の大きい商業用地（図中濃桃色）が集中しています。加えて、小規模の商業用地が善光寺周辺や権堂通りを中心に路地沿いにも見られ、中心市街地外と比べて商業用地の割合が多くなっています。

また中心市街地北側には多くの公益施設用地（図中紫色）が見られます。

一方、中心市街地には、周辺と比べてその他の空地（図中ベージュ色）が多く見られ、平面駐車場や低未利用地が地域全域に広く分布しています。



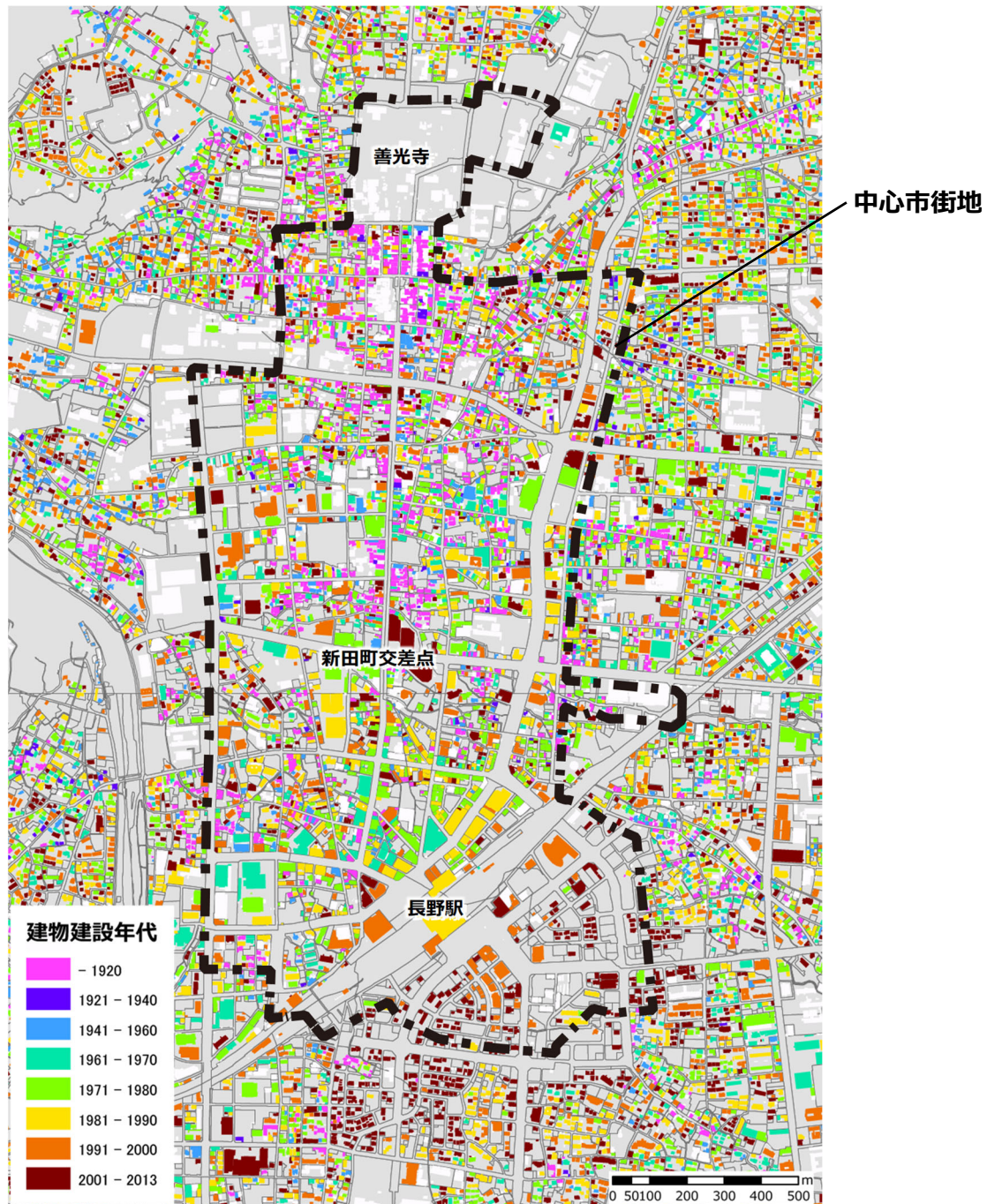
出典：平成 29 年度長野市都市計画基礎調査から作成

図：中心市街地周辺の現況土地利用

② 中心市街地の建物建設年代

大正 9（1920）年以前建設の古い建物（図中桃色）が中心市街地に多く立地しており、特に新田町交差点～善光寺間に集中しています。

また、中心市街地内にある大規模な建物の多くは 1960～70 年代（図中緑色・黄緑色）に建設され、50 年以上経過しているものも存在しています。



出典：平成 29 年度長野市都市計画基礎調査から作成

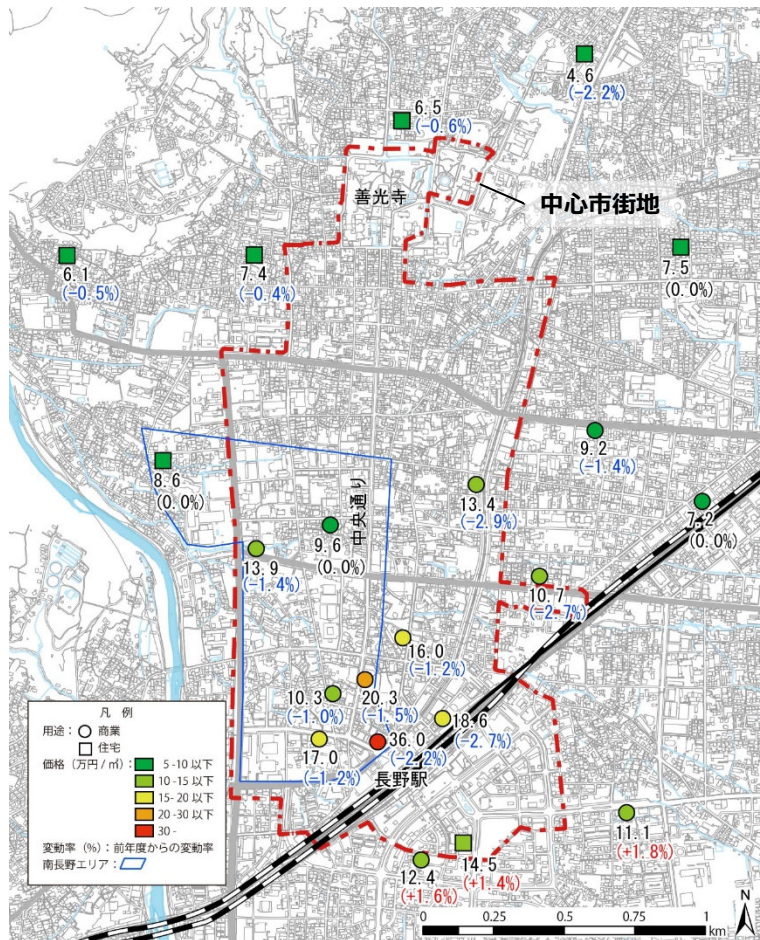
図：中心市街地周辺の建物建設年代

③ 地価

長野駅善光寺口前(36.0万円/㎡)は長野県内商業地で最も地価が高い地点であり、中心市街地のうち長野駅周辺の地価は周囲に比べて高くなっています。

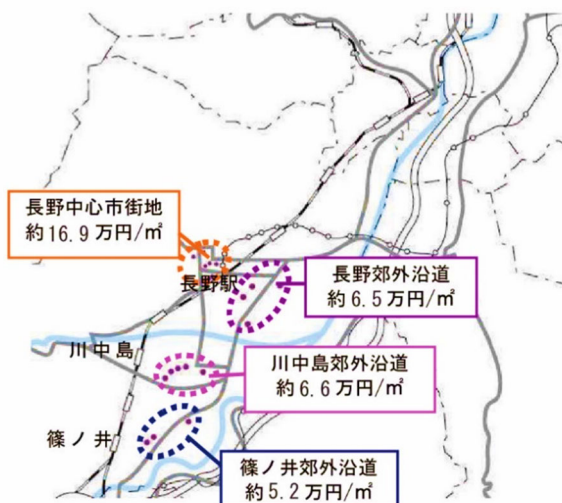
中心市街地と郊外部を比較すると、中心市街地の平均は約 16.9 万円/㎡ですが、郊外部の主要沿道を見ると約 5.2～6.6 万円/㎡であり、中心市街地は郊外部より約 2.6～3.3 倍高くなっています。

経年的な変化をみると、長野駅善光寺口前を含む南長野エリア(右図青枠)の地価は、1990 年代前半をピークに、令和 3 (2021) 年までに 87% 下落しています。



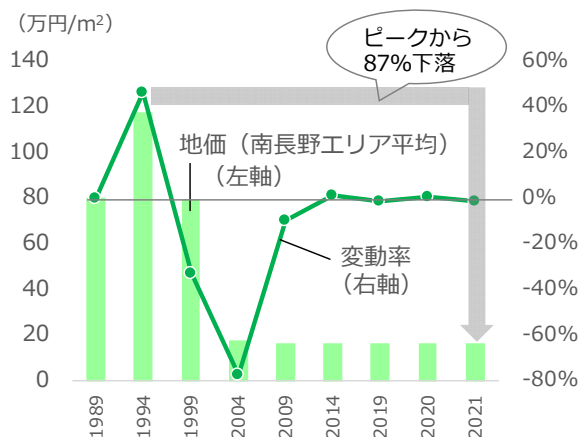
出典：令和 3 年 1 月時点公示地価から作成

図：中心市街地周辺の地価



出典：令和 3 年 1 月時点公示地価及び長野市中心市街地活性化基本計画から作成

図：中心市街地及び郊外部の地価



出典：令和 3 年 1 月時点公示地価から作成

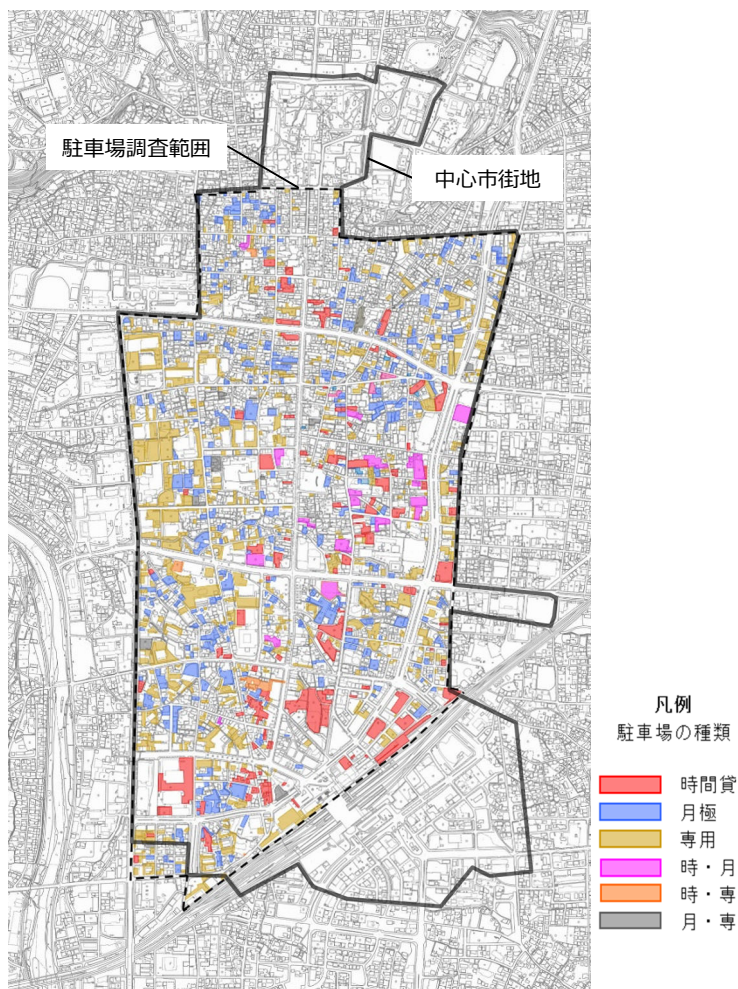
図：南長野エリアの公示地価対象地点の平均地価推移

④ 中心市街地の駐車場

中心市街地内には、幹線道路沿い以外にも駐車場が点在しており、生活道路や幅員の狭い路地等にも車両の流入が見られます。

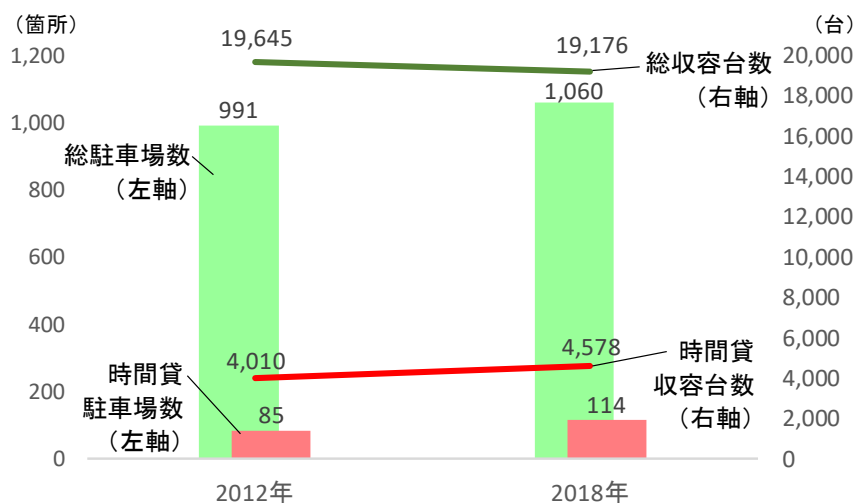
平成 30（2018）年の駐車場数及び収容台数を平成 24（2012）年と比較すると、総駐車場数が増加した一方で、収容台数が減少しています。このことから、規模の小さな駐車場が増加していると考えられます。

またこのうち、時間貸については駐車場数及び収容台数ともに増加しており、買い物等の一時滞在者の利用ニーズの増加に対応して増加していることが考えられます。



出典：平成 30 年度中心市街地駐車場調査から作成

図：中心市街地内の駐車場の状況（平成 30 年 10 月）

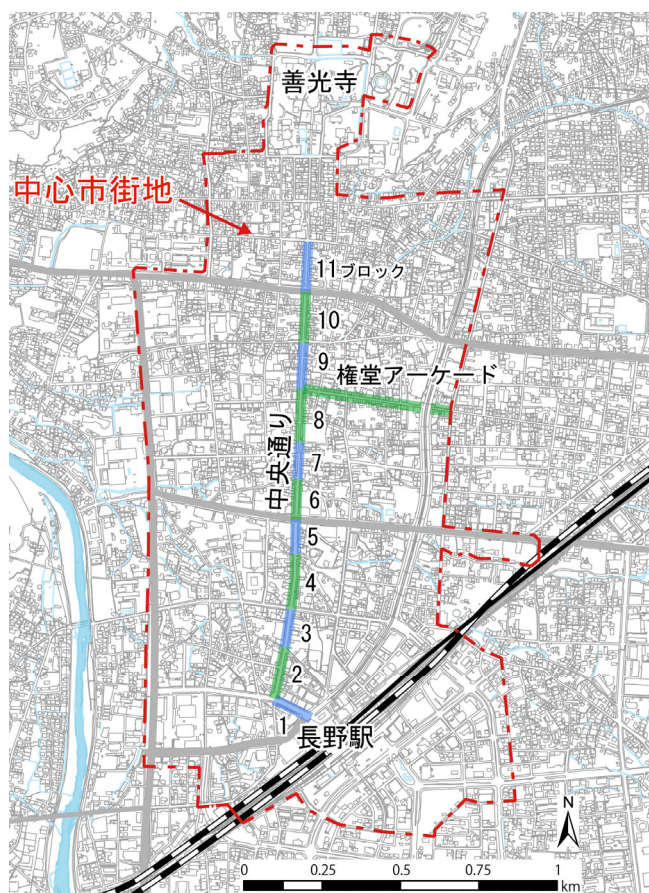


出典：平成 24 年度及び平成 30 年度中心市街地駐車場調査から作成

図：中心市街地内の駐車場の数及び収容台数の推移

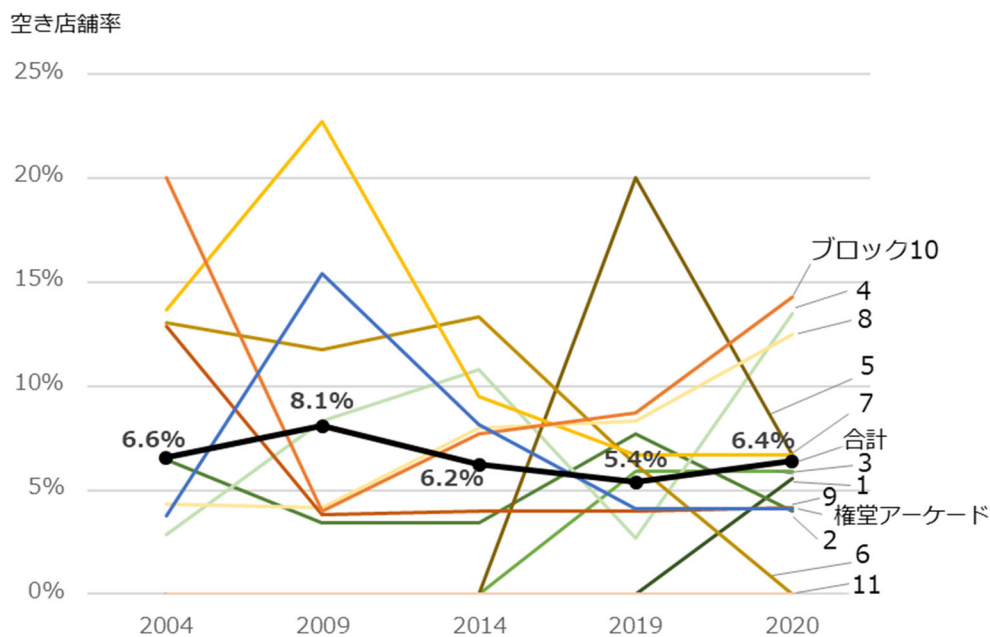
⑤ 中央通り等の空き店舗

善光寺の門前である中央通り及び権堂アーケードの1階店舗における空き店舗数は合計 21 件（令和2（2020）年11月時点）であり、店舗数の6.4%を占めています。経年的な推移をみると、空き店舗数及び割合は減少しており、空き店舗率の高い平成22（2010）年に比べて12件（2.2%）減少しています。地区別にみると、長野駅及び善光寺周辺の空き店舗率は比較的低く、一方で新田町交差点から大門にかけては高い傾向にあります。



出典：長野市中心市街地活性化プラン基礎調査から作成

図：空き店舗数の調査箇所

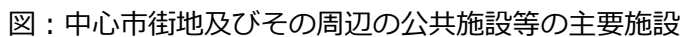


出典：長野市中心市街地活性化プラン基礎調査から作成

図：中央通り及び権堂アーケード沿い1階部分の空き店舗率

○ 中心市街地及び中心市街地周辺

- ・ 長野県庁や長野市役所周辺に公共施設が多く立地している。
- ・ 中心市街地外の北側に大学や高校等の教育施設が多く立地している。
- ・ 北に城山公園、南に長野駅東口公園が位置するが、中心市街地全体をみると公園・広場等のオープンスペースが少ない。



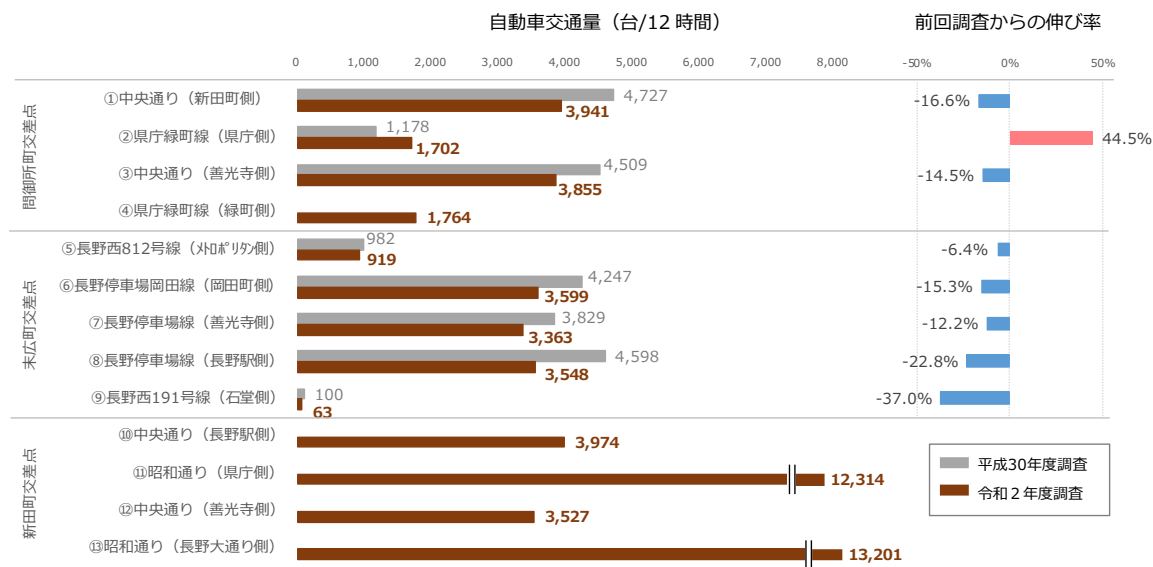
(5) 交通

① 自動車交通

令和2（2020）年度の中心市街地付近の交通量調査については、新型コロナウイルス感染防止対策による移動制限等により、平成30（2018）年度の調査結果を有する8地点のうち5地点で交通量が減少しています。

特に末広町交差点の駅方面に向かう地点（下図⑧）での減少率が大きく、-22.8%となっています。中央通り（①及び③）については、12時間あたり約3千台～4千台の交通量となり、約15～17%減少しています。

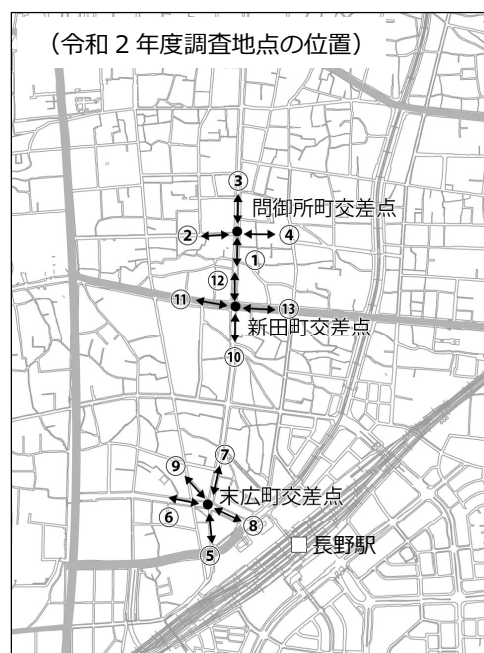
一方で、県庁から長野大通りまでを結ぶ県庁緑町線が令和2（2020）年6月1日に全線開通したことで交通量が増加し、②県庁緑町線（県庁側）では、前回調査と比較すると約44%増加しました。



備考：

- ・平成30年度は各地点とも平成30年10月24日（水）7:00～19:00に調査を実施。
- ・令和2年度は各地点とも令和2年10月28日（水）7:00～19:00に調査を実施。
- ・問御所交差点の④県庁緑町線及び新田町交差点については、令和2年度より方向別の調査を開始したため伸び率を省略する。

出典：長野市交通量調査（平成30年度・令和2年度）

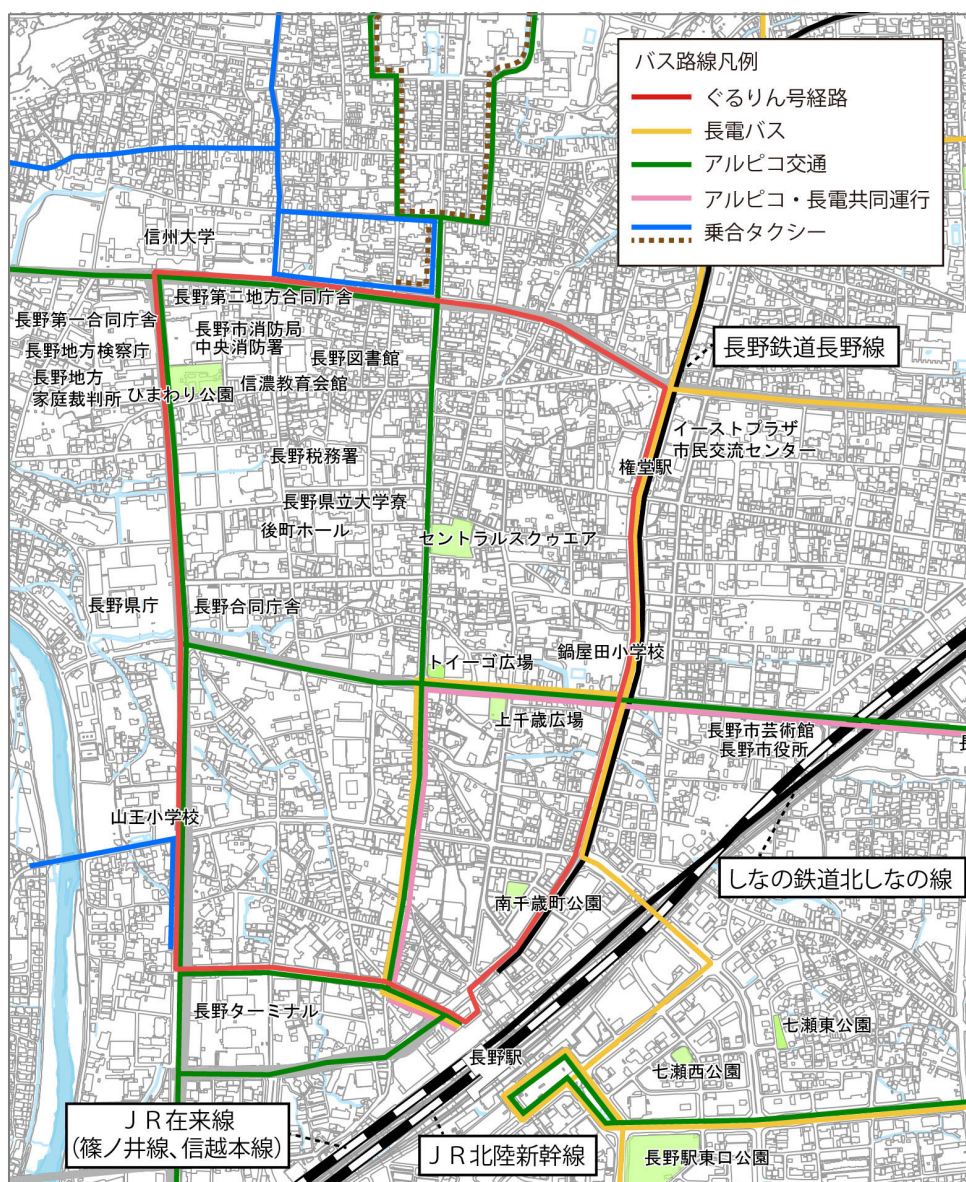


図：中心市街地付近の自動車交通量

② 中心市街地の公共交通網

中心市街地において、鉄道、路線バス、高速バスの3つの公共交通が運行しています。

- ・ 鉄道：長野駅では、JR、長野電鉄、しなの鉄道の3社の鉄道会社が接続している。
- ・ 路線バス：中心市街地では、アルピコ交通・長電バスによる民間路線バスや、コミュニティバス、乗合タクシーが運行されており、市内でも利用者が多くなっている。循環バス「ぐるりん号」は、中心市街地を一律150円、15分間隔で運行している。
- ・ 高速バス：長野駅から東京、新宿、池袋、成田、神戸、名古屋、京都、大阪、飯田、松本、志賀高原、上高地、大町、白馬、新潟行きの高速・急行バスが約20路線運行している。



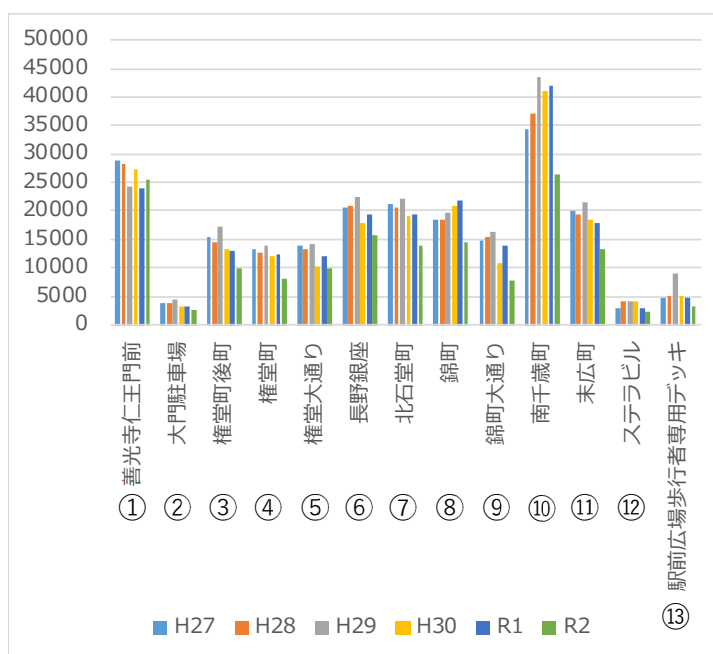
出典：長野市内バスマップ

図：中心市街地における公共交通路線網

③ 歩行者数

中心市街地の 13 地点のうち、善光寺付近（下図①）及び長野駅前(⑩)の歩行者数が特に多くなっています。令和元（2019）年度までの経年推移をみると、長野駅前（⑩）及び錦町（⑧）において増加傾向であり、権堂町（④）及び駅前歩行者専用デッキ（⑬）はほぼ横ばいで、その他の地点では減少傾向となっています。

前年度と比較すると、令和 2（2020）年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により、13 地点中 12 地点で歩行者数が減少していますが、善光寺仁王門前（①）では増加しています。



出典：長野市歩行者通行量調査業務結果報告書より作成

図：歩行者通行量の地点別の経年推移

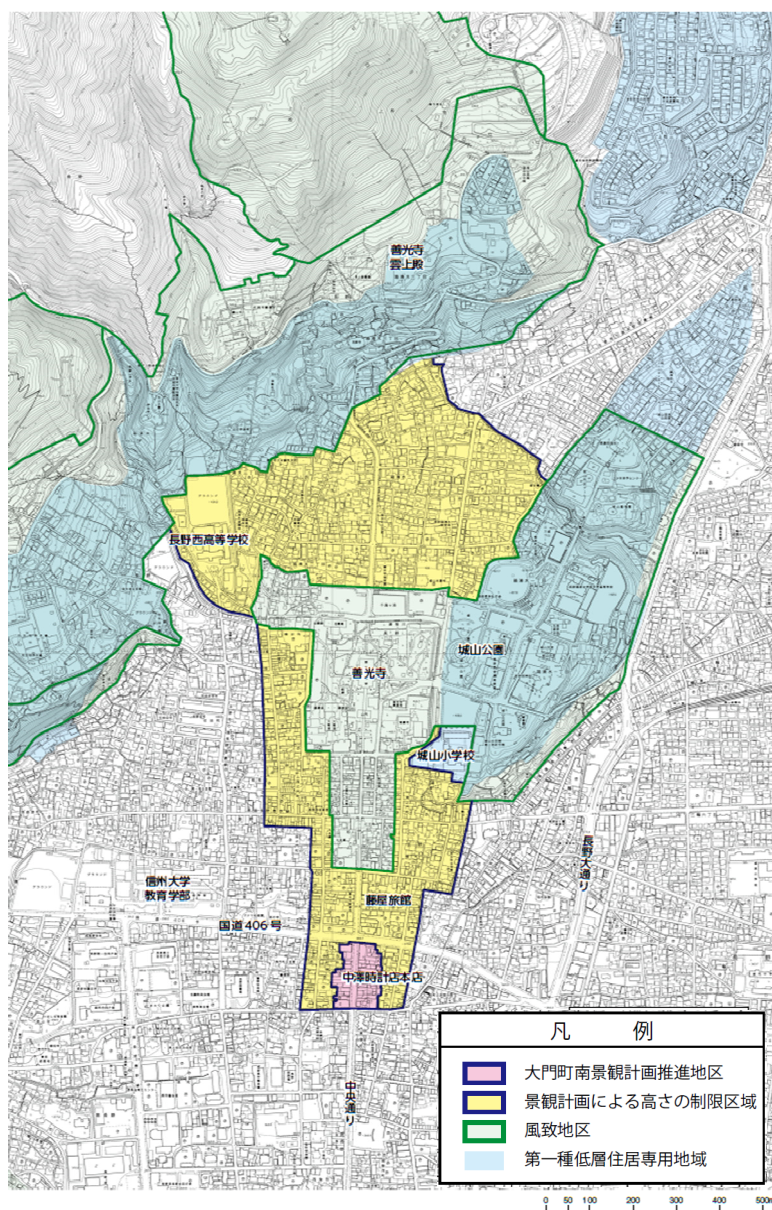
備考：地点①は 10 月 18 日(日)6～18 時、
 その他は 9 月 4 日(金)8～20 時に計測
 出典：令和 2 年度長野市歩行者通行量調査
 業務結果報告書

図：歩行者通行量（令和 2 年度）

(6) 景觀

① 景観計画

長野市は平成 19（2007）年に長野市景観計画を策定し、長野市全域を対象として良好な景観形成に関する方針及び景観形成基準を定めています。またこの中で、中心市街地のうち善光寺周辺地区は「特色ある景観形成を特に推進する地区」として指定され、大門南以北の一部地区の高さ制限（15m 以下）や、「景観計画推進地区」として大門町南景観計画推進地区が指定され、地区別の景観形成基準が定められています。また、善光寺周辺の道路及び中央通りは「景観重要道路」に指定され、良好な街路景観を特に推進するための整備に関する方針が定められています。



出典：長野市景観計画

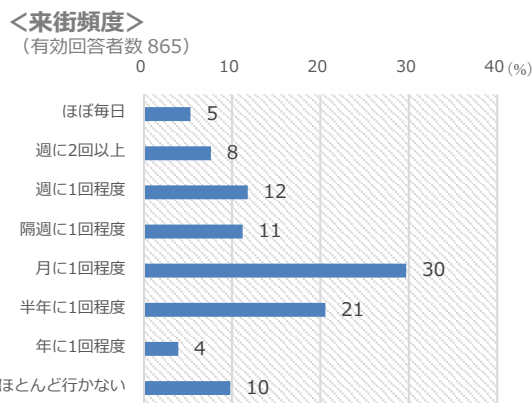
図：善光寺周辺地区景観計画図

4. 市民アンケートによるニーズ等の把握

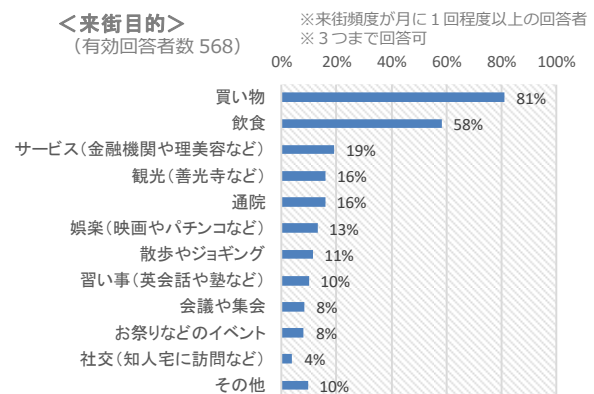
令和2（2020）年6月末から7月に市民を対象に中心市街地のまちづくりに関するアンケート調査を行い、2,000件のうち866件（43.3%）から回答がありました。集計結果から、市民ニーズの主な特徴を以下のように整理します。

- ・ 中心市街地に行きたくなくなるために求める機能として、来街目的の上位である買い物や飲食等に関わる商業機能は重要とされる一方で、その他の多様な機能が求められている。
- ・ 中心市街地への移動手段として乗用車が約6割、自転車が約1割と多数を占める一方、駐車場・駐輪場に不便または不足を感じる市民が多い。
- ・ 公園や水辺等の憩いの空間が少ないことやまちなみの景観に統一感がないことを課題に感じる市民が多い。
- ・ 中央通り歩行者優先道路化事業の整備済区間（新田町交差点～大門交差点）の効果は高く評価されている一方、未整備区間（長野駅～新田町交差点）は課題が多く、ここでも休憩する場所や景観の統一感がないことを課題に挙げる声が多い。

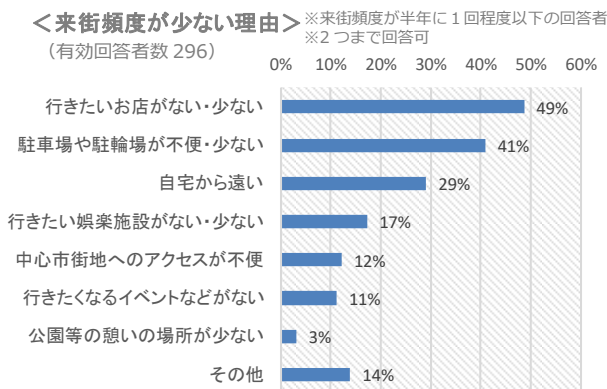
・ 3人に2人は中心市街地に月1回程度以上訪れる



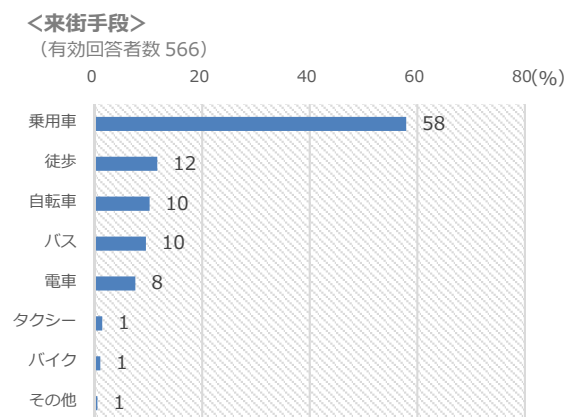
・ 主な来街目的は買い物（81%）及び飲食（58%）



・ 来街頻度の少ない市民（半年に1回程度以下）について、頻度が少ないことの主な理由は「行きたいお店がない・少ない」（49%）、「駐車場や駐輪場が不便・少ない」（41%）



・ 中心市街地への主な移動手段は、乗用車が多数を占め（約6割）、徒歩を除くと次に自転車（約1割）

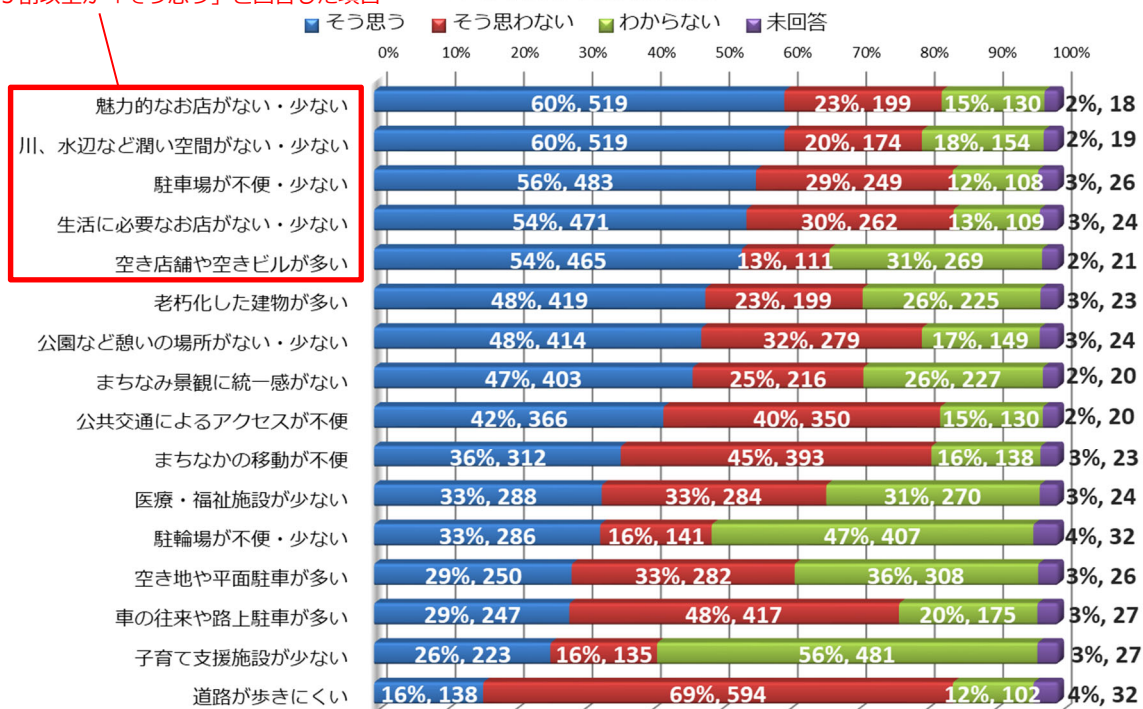


※備考：端数処理または複数回答の集計をしているため、内訳の合計値が100%にならない場合がある。

中心市街地において、建物の老朽化・低未利用、商業の魅力の低さ、駐車場・駐輪場の不便さ、公園や水辺等の憩いの空間の少なさ、まちなみ景観の統一感のなさ、子育て支援施設の少なさに課題を感じる人の割合が高い。

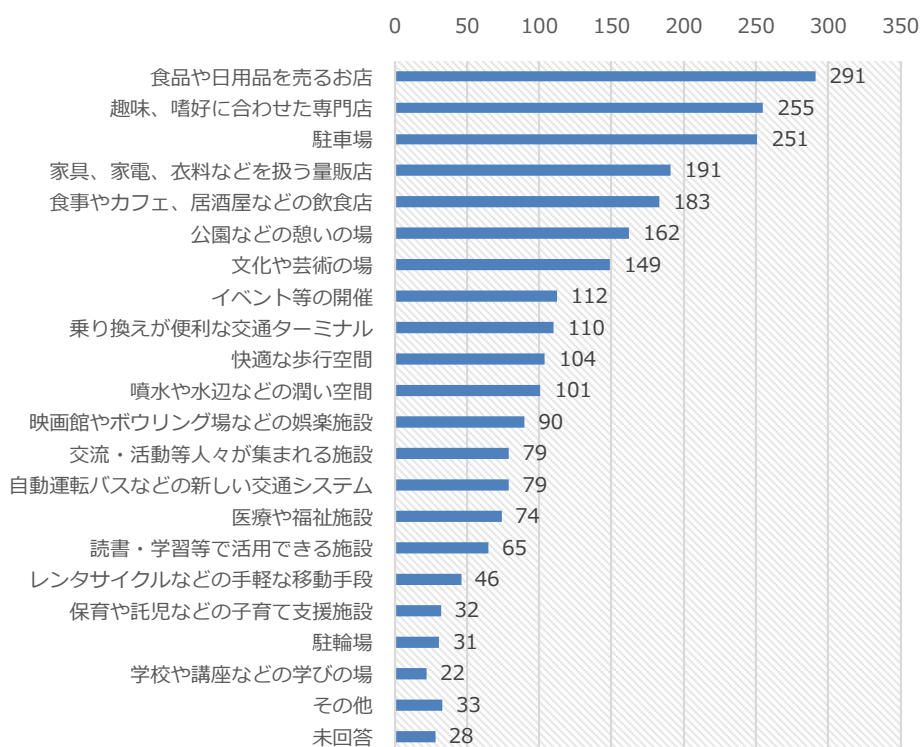
5割以上が「そう思う」と回答した項目

＜中心市街地の抱える課題＞

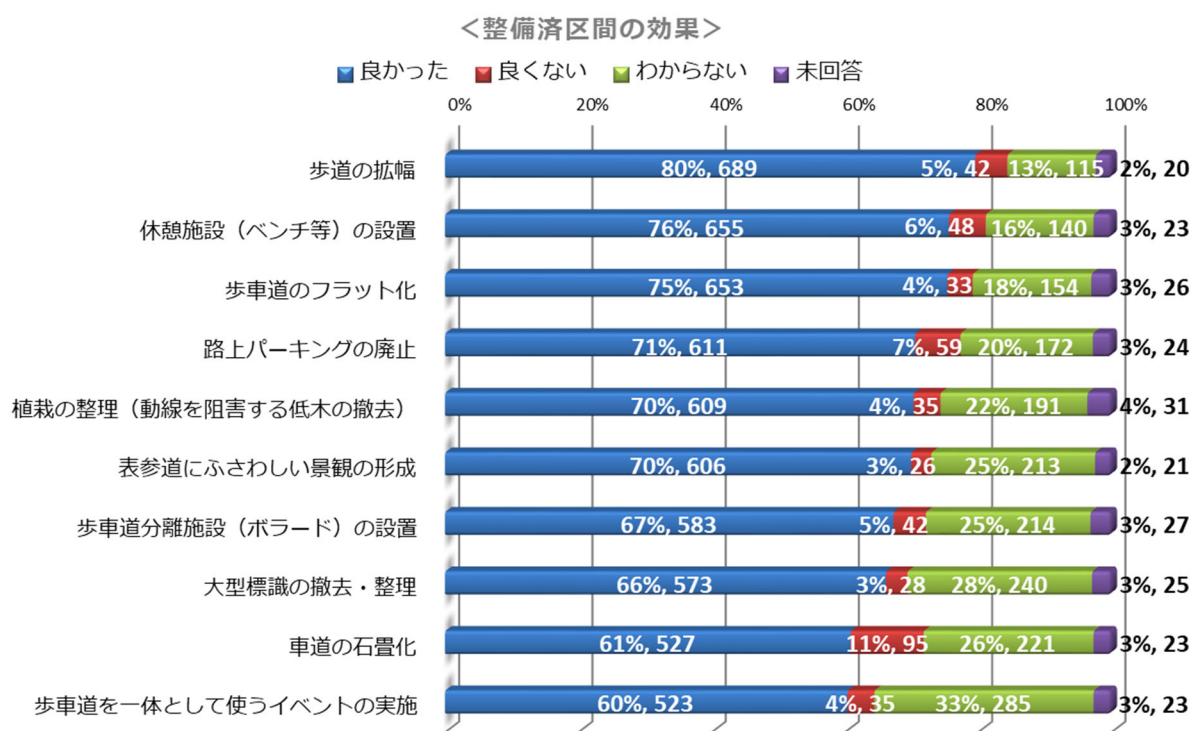


行きたくなるために求める機能として、商業関連施設（食料・日用品店、専門店、量販店、飲食店）が特に多く挙げられたものの、公園、文化、娯楽、交流等の多様な施設が求められており、また駐車場をはじめ交通関連の機能の充実も多く挙げられた。

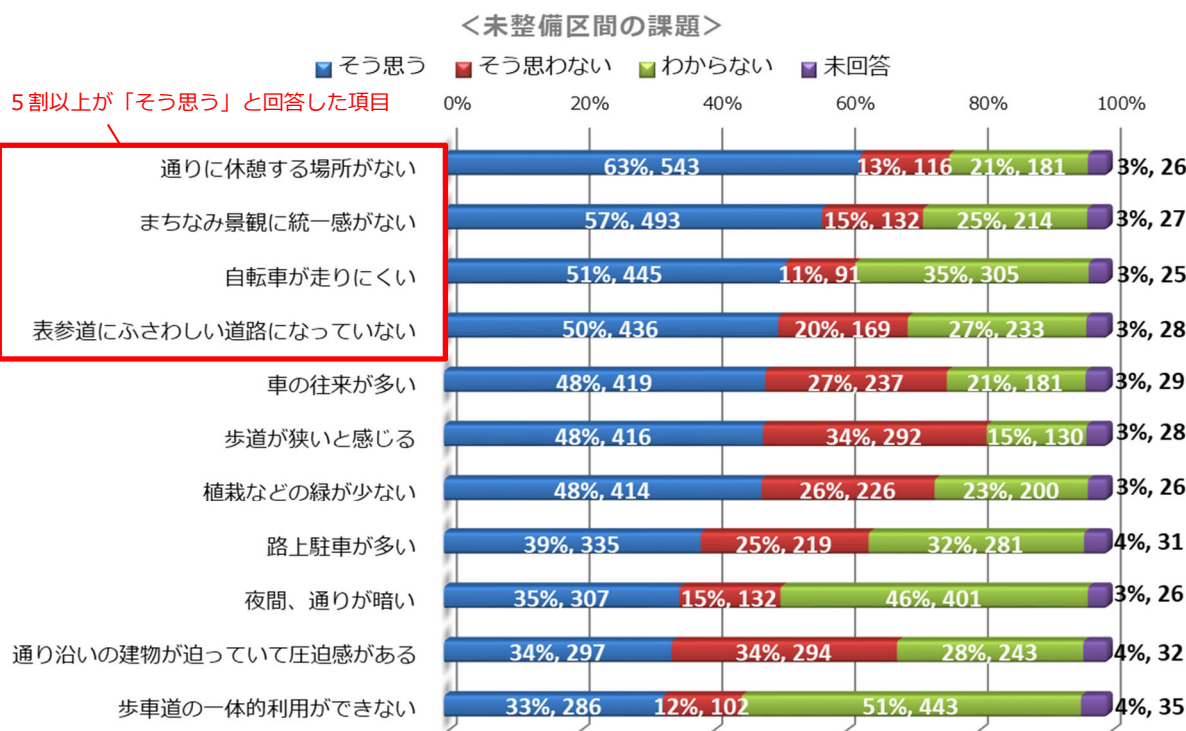
＜行きたくなるために求める機能（施設）＞



中央通り歩行者優先道路化事業の整備済区間（新田町交差点～大門交差点）の効果については、各項目とも良かったとの回答が多数を占め、高く評価されている。



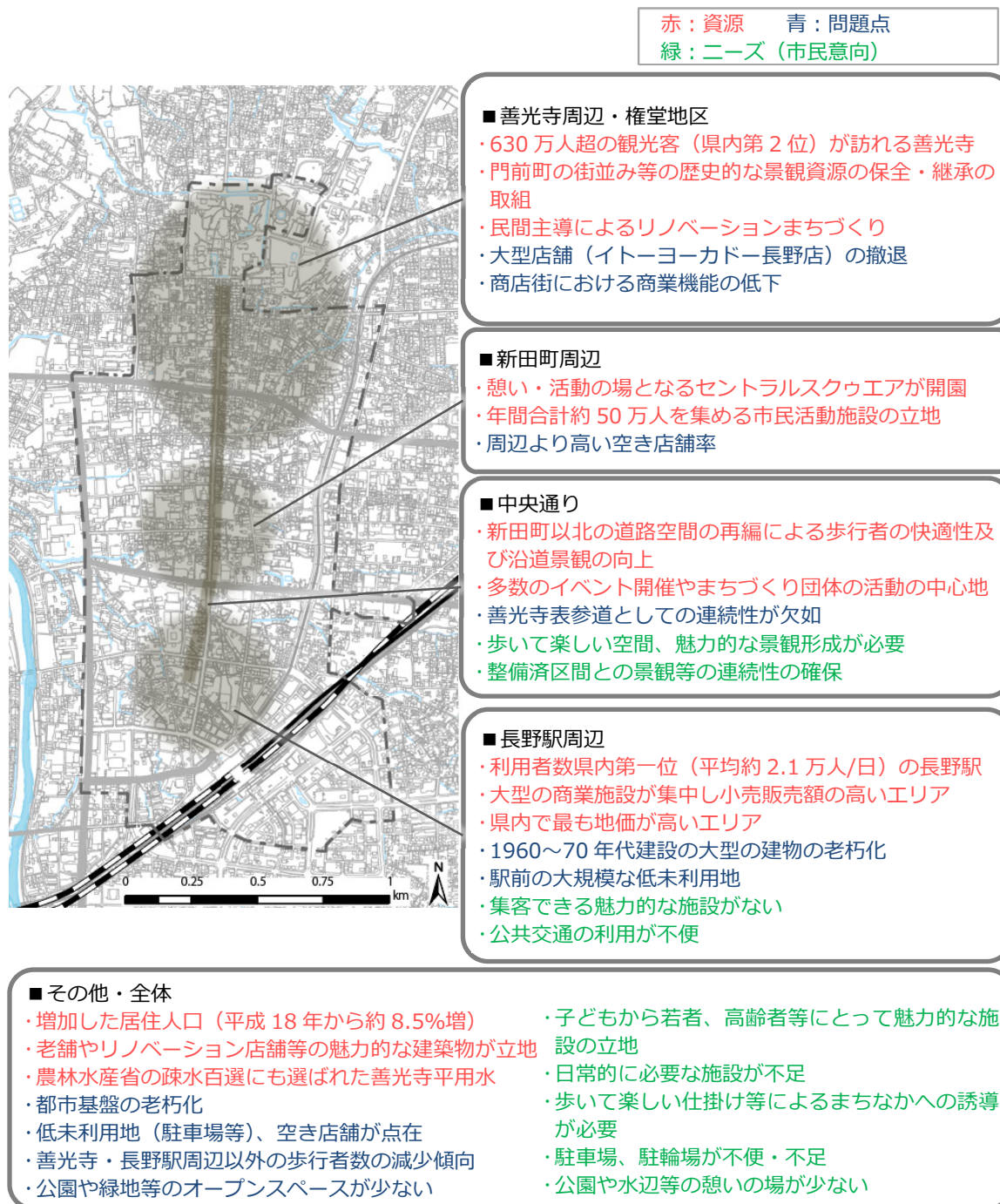
未整備区間（長野駅～新田町交差点）については、各項目とも課題を感じるとの回答が多く挙げられた。特に、休憩する場所の少なさ、自転車の走りにくさ、景観の統一感のなさ等に関して課題を感じる人の割合が高い。



5. 中心市街地の課題

(1) 中心市街地の資源・問題点・ニーズ

前項までの概況整理を踏まえた資源・問題点、市民アンケート等によるニーズについて、以下に示します。



図：中心市街地の主要な資源・問題点・ニーズ

(2) 中心市街地の課題

中心市街地の資源・問題点を踏まえ、課題を以下のように整理します。

① 低未利用の土地・建物の有効活用による都市機能の充実

中心市街地は歴史的資源である善光寺を中心に発展し、交通結節点である長野駅周辺を中心に商業・業務機能等の集積が図られてきました。しかし、近年においては、空き店舗・空き床、低未利用地等が増加し、更新が必要な老朽化建物が多数存在する等、更なる低密度化が懸念されます。

一方で、コミュニティ施設や行政サービス施設等も立地し、イベント等も開催される等、市民活動等が盛んなエリアとなっています。

中心市街地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域として、多様で高次の都市機能の集積を図ることが位置付けられており、また、市民ニーズ等においても、買い物や飲食等の商業施設だけでなく、子どもから大人、高齢者等にとって魅力的な施設の立地が求められています。

以上のことから、低未利用地や老朽化した建築物の更新の機会を活用しながら、時代やニーズの変化に対応した都市機能の充実を図り、日常生活を支える拠点として、また、市全体の広域拠点としての機能強化を図ることが必要です。

② 快適な回遊・滞留空間の創出

城山公園の再整備が進められ、セントラルスクエアが開園しましたが、中心市街地においては公園や緑地等のオープンスペースが少ないことや、車の通行量が多く安心して歩くことができない等、安心して快適な公共空間が十分に確保されていない状況が見受けられます。

特に中央通りにおいては、新田町交差点から善光寺までの区間は、歩道の拡幅、休憩施設の設置等により、歩行環境の改善や景観の向上等が図られていますが、長野駅から新田町交差点においては未整備であり、市民ニーズ等においても整備を望む声が出ています。

以上のことから、都市機能の充実に加え、安心して快適に移動できる歩行者動線の確保や、休憩・憩いの場としての公園・水辺空間の確保等、人を中心とした快適な回遊・滞留空間を創出することが必要です。

③ 公共交通の利便性向上

超高齢社会の到来とともに、インバウンド需要による観光客の増加等を背景として、誰もが利用できる中心市街地内外の移動手段である公共交通は、今後さらに重要な役割を担うと考えられます。

特に、まちの玄関口であり交通の結節点である長野駅においては、居住者に加えて来街者の利用も多い中で、バスの運行情報の分かりにくさやぐるりん号の利用のしにくさ、中長距離バスターミナルの分散等に対して改善を望む声があり、公共交通の利便性が高いとは言えない状況にあります。

中心市街地への移動手段として、自家用車が約 6 割を占める現状を踏まえ、自動車や自転車、徒歩等、多様な移動手段と連携しながら、公共交通の利便性向上を図ることが求められています。

④ まちなか居住の推進

中心市街地の居住人口は増加傾向にありますが、今後、人口減少・高齢化が進むことが想定され、新たな居住者を確保するだけでなく、居住者等へのサービスの効率化等により、人々の生活の質の維持・向上を図ることが求められています。

都市機能誘導区域かつ居住誘導区域である中心市街地においては、十分な都市基盤が整備され、多様な施設の立地、交通の利便性等、居住環境は整備されていますが、近年においてはスーパーマーケット等の生活サービス施設や学生、子育て世帯、高齢者等が日常的に利用できる施設等が不足しているという声が多く聞かれます。

広域的な都市機能の集積が求められる一方で、中心市街地に“住む・暮らす”という観点から、生活サービス機能の充実等、まちなか居住を支えるための住環境の形成が求められています。

⑤ 善光寺門前町としての景観の統一と空間の利活用

善光寺及びその表参道周辺は、市民が誇りや愛着を持つ長野市のシンボルとして、また観光客に人気の観光地として、都市空間におけるランドマーク的存在となっています。また、歴史的建築物や路地・水路等の貴重な景観資源が中心市街地に数多く残されています。

中心市街地では「善光寺周辺地区街なみ環境整備事業」、「中央通り歩行者優先道路化事業」等が実施され、景観が向上する等、市民から一定の評価を得ていますが、一方で、駅から新田町交差点までの未整備空間においては、景観の統一感がない、歩きたくなる魅力的な景観になっていない等の声も多く聞かれます。

また、善光寺への観光客をまちなかに呼び込む仕掛けが必要であるといった意見も出ており、善光寺から駅までの景観の連続性を確保するとともに、景観と調和した空間の利活用により、新たな価値の創出を図る等、固有の歴史・文化の保全・活用を通したまちづくりが求められています。

III. 基本方針

1. 目標・基本方針

(1) 中心市街地におけるまちづくりの方向性

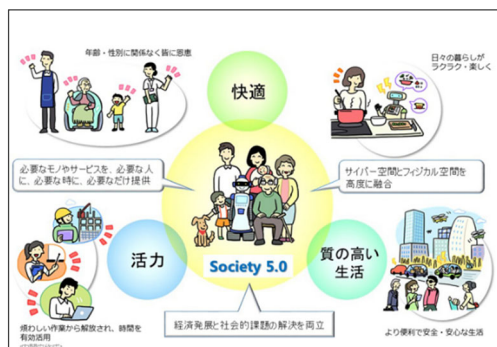
前項で示した中心市街地の課題解決に向け、近年のまちづくりの潮流等を踏まえ、新たな視点によるまちづくりの方向性を示します。

① 近年のまちづくりの潮流

これまでは人口増加等の右肩上がりの社会情勢を背景として、需要に対する量の拡充や機能の向上が求められ、必要な水準・機能を満たすためのまちづくりを行ってきました。

しかし近年においては、人口減少・少子高齢化の進行や経済の長期低迷、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化により、人々のニーズやライフスタイルも多様化し、まちづくりに求められるものも大きく変化しています。

これらを背景とし、国等において「人間中心で持続的な社会の実現」、「ウォーカブルなまちづくり」等が都市政策やまちづくりの方向性として示され、人にとっての居心地の良さ、使いやすさ等を重視した人を中心とした持続可能なまちづくりが進められています。



Society 5.0 による人間中心の社会
(出典：内閣府)



まちなかウォーカブル推進プログラム
(令和2年度予算決定時点版)
(出典：国土交通省)



“車からヒト中心の空間へ”再生した道路
「松山・花園町通り」
(2019年度土木学会デザイン賞最優秀賞受賞)



滞在環境の向上のための
歩行者滞在空間への改変
(姫路駅北駅前広場、兵庫県姫路市)

世界的な潮流「SDGs（持続可能な開発目標）」との関わり

SDGs（Sustainable Development Goals）は、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された国際目標です。

「地球上の誰一人として取り残さない」ことを理念とし、人類、地球及びそれらの繁栄のために設定された行動計画であり、17 の目標（ゴール）と 169 のターゲットで構成されています。

国（内閣府）では、SDGs の理念に沿った取組を推進しようとする都市・地域の中から、特に、経済・社会・環境の三側面における新しい価値創出を通して持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い都市・地域を、「SDGs 未来都市」として選定しており、長野市は、令和 3（2021）年 5 月 21 日に「SDGs 未来都市」に選定されました。

本計画においても、SDGs を念頭に置いて取組を実施することとし、本計画の実行により達成される目標（ゴール）を基本方針ごとに示しています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs 17 の目標（ゴール）

「長野市 SDGs 未来都市計画」概要

■タイトル

誰もが自分らしく活躍できる活気に満ちた長野圏域の創造
～環境共生都市「ながの」の実現～

■2030 年のあるべき姿と目標

『環境共生都市「ながの」の実現』

自然の循環と経済の発展を両立させる、長野らしい、世界に誇る「産業」を、持続可能な形で、創造または再構築する。

- 目標 1 循環型社会の実現
- 目標 2 豊かな自然環境の保全と持続可能な活用
- 目標 3 脱炭素社会の構築と地域経済への波及
- 目標 4 連携強化と人づくりの推進
- 目標 5 SDGs 理解の促進と情報発信

② 中心市街地におけるまちづくりの方向性

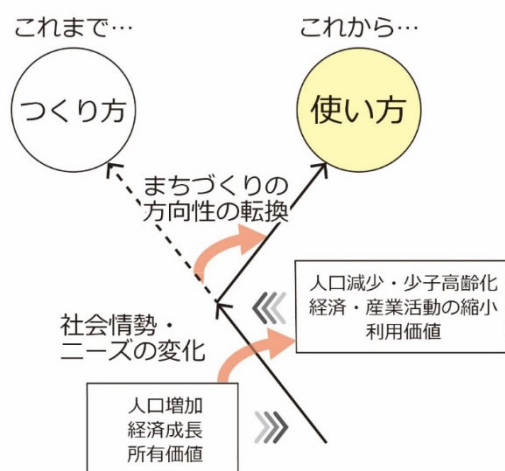
善光寺の門前町として発展してきた中心市街地は、北陸新幹線、JR 線、しなの鉄道線、長野電鉄線などの主要な鉄道交通のハブ機能を備えた長野駅を中心に、県の中核、「県都の顔」としての都市機能が集積する地域です。

これまでも、広域的な都市核として、また、立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域として、長野駅や善光寺周辺、中央通り沿いを中心とし、都市機能の集積等、都市の再構築に向けた取組が進められてきましたが、空き店舗や低未利用地の存在、更新が必要な施設等、地域の空間・施設が十分に利活用されていない状況も見受けられます。

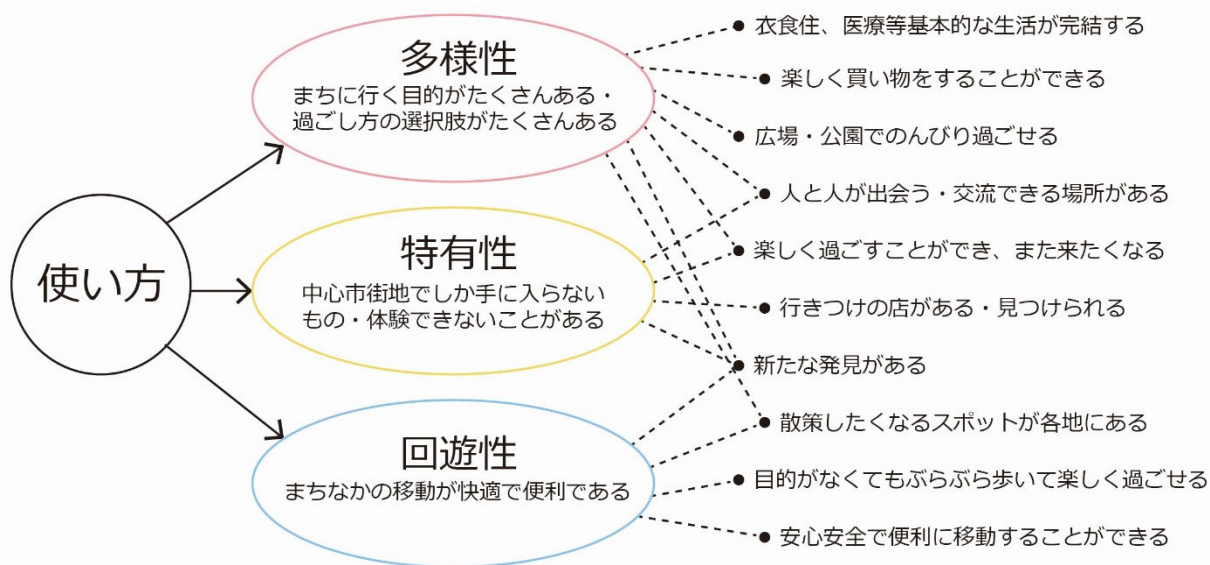
これらの課題を解決し、今後も中心市街地が住まう場所、働く場所、訪れる場所として、人々に選ばれるまちであるためには、新たな視点でのまちづくりが必要です。

そのために、中心市街地においては、空間の量や機能を重視した「つくり方」を中心に考えるのではなく、中心市街地に充足しつつある空間・施設における人の活動を重視した「使い方」を中心に考え、エリアの価値・持続性を高めることを目指し、まちづくりを進めます。

具体的には、中心市街地のこれまでに蓄積された貴重な地域資源を活用しながら、「使い手」の視点に立ち、多様性（まちを訪れる目的がたくさんある・過ごし方の選択肢がたくさんある）、特有性（中心市街地でしか手に入らないもの・体験できないことがある）、回遊性（まちなかの移動が快適で便利である）の強化を図るための取組を推進します。



図：新たな視点でのまちづくりへの転換のイメージ



図：「使い方」を考慮して実現するまちでの過ごし方のイメージ

(2) 中心市街地のゾーニング・ネットワーク

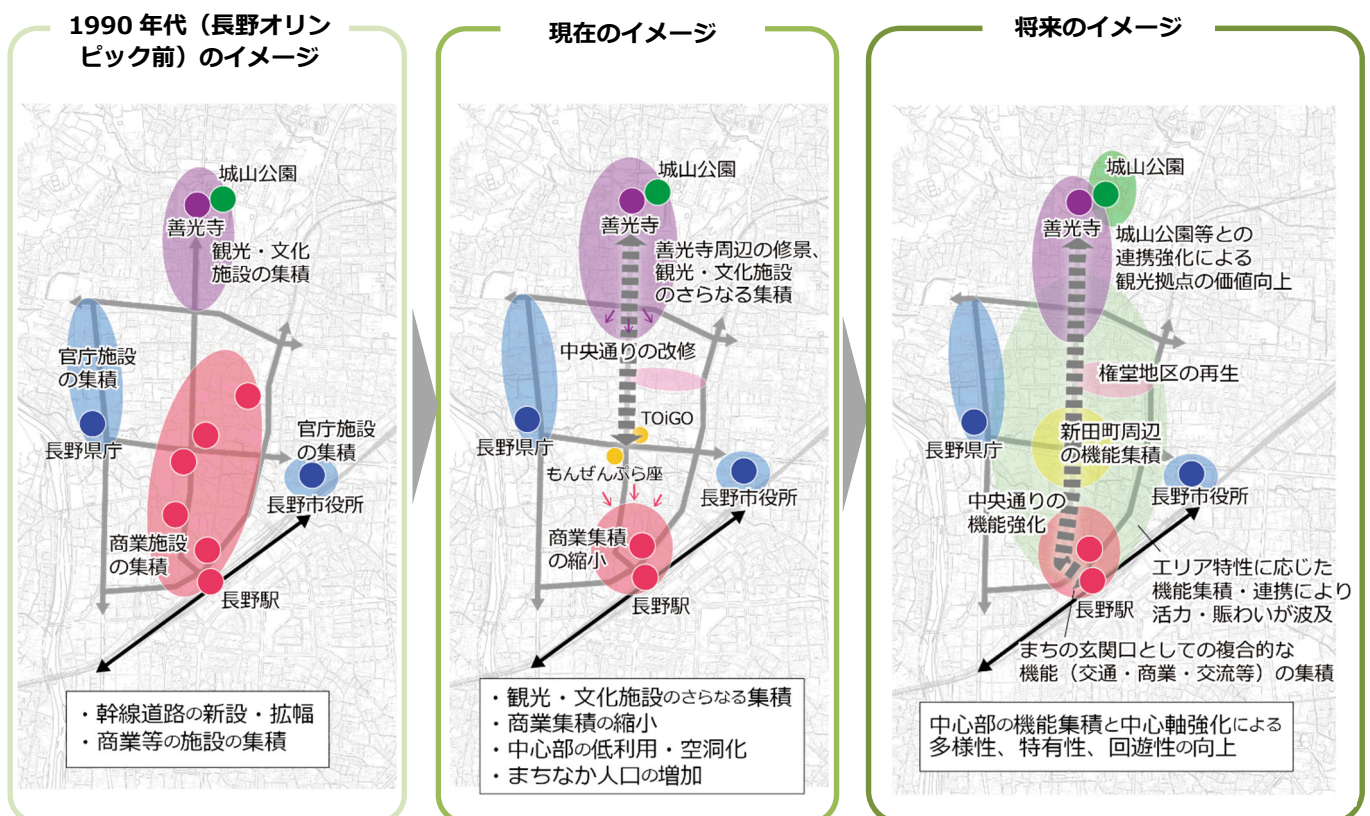
① 将来のまちの構造のイメージ

善光寺の門前町として発展してきた中心市街地は、明治期の鉄道整備や、長野市役所・長野県庁等の施設や幹線道路等の基盤の整備に加え、1950～70年代に百貨店等の大型商業施設の立地が長野駅から中心部にかけて集中し、商業集積地として発展しました。

現在では、善光寺や長野駅の周辺ににぎわいが集まるものの、長野オリンピック後の1990年代後半から大型商業施設が次々と閉店・撤退する等、中心市街地の空洞化が進行しています。

一方で、善光寺周辺においては、地域が主体となったリノベーションまちづくりや、中央通り沿いを中心とした官民連携によるまちづくり等、新たなまちづくりの動きも見られます。

今後、新たなまちづくりとの連携も図りながら、中心市街地の資源を最大限活用し、長野駅と善光寺の間における各種機能の集積と、それらを連結する中心軸の形成を図り、その周辺に様々な機能を持つエリアが併存するようなまちの構造への改変を図ります。

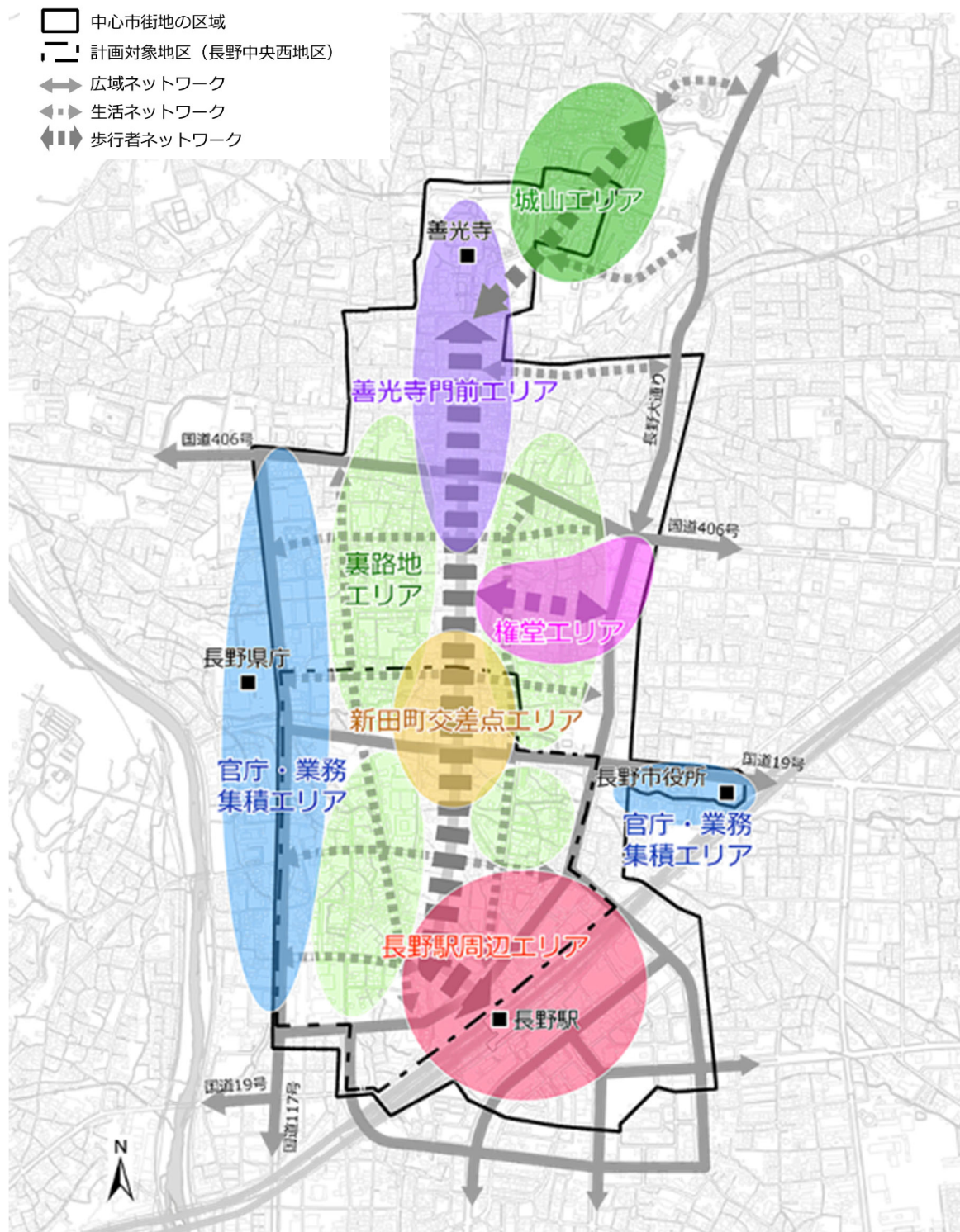


図：中心市街地のまちの構造の変化（イメージ）

② 中心市街地のゾーニング・ネットワーク

中心市街地の将来のまちの構造イメージを踏まえ、中心市街地のゾーニング・ネットワークを示します。

中心市街地の各エリアの特徴・個性を高めていくとともに、中央通り等の道路が各エリアを有機的に結び、まちづくりの効果を中心市街地全体や中心市街地周辺へ波及させていくことを目指します。



図：中心市街地のゾーニング・ネットワーク

エリア・ネットワークの役割・まちづくりの方向性

● エリア・ネットワークの名称

エリア・ネットワークの役割
・まちづくりの方向性

□ エリア全体

- ・利便性の高いまちなか施設の整備
- ・歩いて快適なまちなか空間の整備
- ・少子高齢社会に対応したサービスの提供
- ・潤いと安らぎを感じさせる環境整備
- ・快適で安全な居住環境の整備

● 善光寺門前エリア

門前町長野の歴史的・文化的魅力を発信する地域

- ・歴史的景観の保全と形成
- ・門前町の文化的資源の活用
- ・善光寺ブランドの強化

● 官庁・業務集積エリア

行政、経済など様々なサービスを提供する地域

- ・官庁・業務機能の集積
- ・大規模敷地を生かしたオープンスペース・緑の整備

● 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

- ・洗練性、利便性を追求した都会的雰囲気への創出
- ・都市の魅力を向上させる先端的な商業の集積
- ・駅近接の利便性を活かしたまちなか居住の推進

↔ 広域ネットワーク

中心市街地と外部を結び、自動車の走行性・安全性を確保

- ・細街路との分合流の削減による安全性の確保
- ・信号制御の合理化等による自動車の走行性向上
- ・道路沿いへの駐車場の適正配置

⇨ 歩行者ネットワーク

主要な拠点を結ぶ安心で快適な歩行空間の充実

- ・善光寺表参道にふさわしいまちなみ景観の形成
- ・居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の整備
- ・安全で環境に配慮した手軽な移動手段の確保

● 城山エリア

文化・芸術に触れ、憩いと交流を育む地域

- ・緑地空間の保全と育成
- ・レクリエーション機能の充実
- ・文化・芸術機能の強化

● 権堂エリア

商業機能とサービスを提供し、住みやすさを支える地域

- ・安心して歩ける環境の提供
- ・市民の日常を支える店舗の展開
- ・娯楽等の特色あるサービスの提供

● 新田町交差点エリア

市民活動と情報発信により中心市街地の結節点となる地域

- ・様々な市民活動や文化交流の拠点形成
- ・情報提供・発信機能の強化
- ・交通結節機能の強化

● 裏路地エリア

人々の生活を支え、新たな価値を生み出す地域

- ・潤いと安らぎを感じられる環境（緑と水）の整備
- ・特色ある店舗等による個性豊かな場の創出
- ・まちなかの回遊性を高める仕掛けづくり

◀▶ 生活ネットワーク

日常的生活動線として、自動車・自転車・歩行者にとって移動しやすい環境を創出

- ・自動車の速度や通過交通の抑制等による安全性の確保
- ・安全で快適な自転車・歩行者の移動環境の整備

(3) 長野中央西地区の目標・基本方針

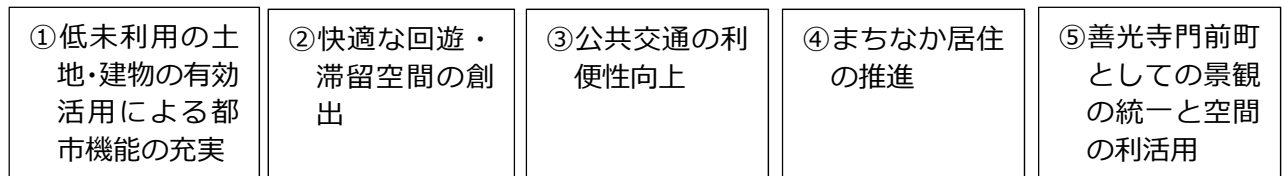
① 長野中央西地区のまちづくりに必要な視点

本計画の対象地区である長野中央西地区は、二つの拠点（長野駅周辺エリア及び新田町交差点エリア）と中心となる軸（中央通り）を含むエリアであり、中心市街地の課題を解決し、中心市街地全体のエリア価値を高めていくための重要なエリアです。

また、本地区のまちづくりを進めていく上では、市だけでなく、地域や民間事業者等、多様な主体の関与が想定されることから、まちづくりの将来像等を関係者間で共有し、また将来像実現に向けた取組を関係者間連携・協力のもと、進めていくことが重要です。

以上を踏まえ、本地区のまちづくりを進める上で必要な視点（長野中央西地区に求められること）を整理します。

■ 中心市街地の課題



■ 中心市街地におけるまちづくりの方向性

「使い方」を中心に考え、多様性、特有性、回遊性の強化を図るための取組を推進する。

■ 近年のまちづくりの潮流

人を中心とした持続可能なまちづくり

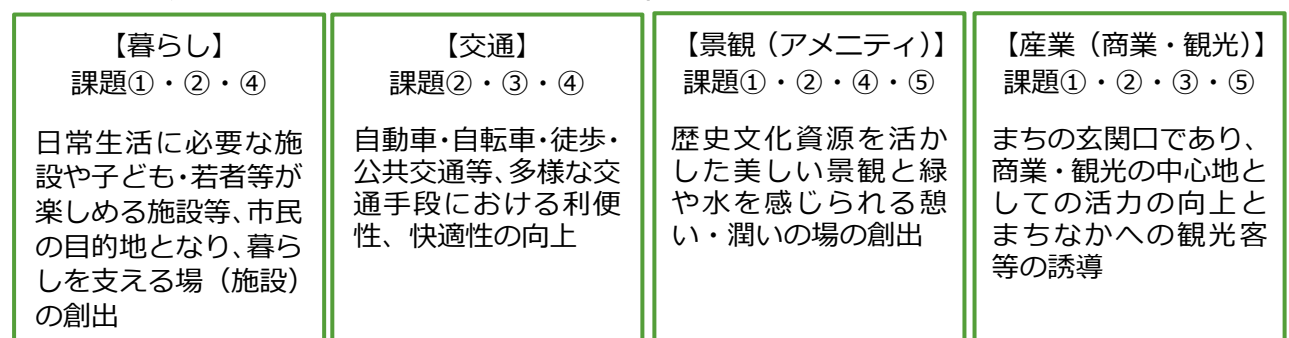
■ 世界的な潮流

SDGs（持続可能な開発目標）

■ 長野中央西地区の位置づけ・まちづくりの進め方

○二つの拠点と中心となる軸を有する**重要なエリア**であり、**各拠点と軸の強化**が求められている
 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
 新田町交差点エリア：**市民活動と情報発信**により中心市街地の結節点となる地域
 中央通り：中心市街地の**各エリアを結ぶ**門前町長野の**シンボルストリート**
 ○多様なまちづくりの主体の関与が想定され、**官民連携でのまちづくりが必要**

■ 必要な視点（長野中央西地区に求められること）



（各分野共通して必要な視点）

【環境配慮・防災】

各分野において、エネルギーの効率的利用やグリーンインフラの推進等、環境負荷の低減を図るとともに、ハード・ソフト両面での防災・減災対策の推進を図る。

② 長野中央西地区の目標・基本方針

本地区の位置づけや求められていることを踏まえ、まちづくりの目標及び基本方針を設定します。

○ 長野中央西地区の目標

住みたいまちの実現

～ 未来につなぐ・人をつなぐ・門前都市ながの ～

二つの拠点と中心となる軸を有する重要な長野中央西地区において、「使い方」を中心に考えたまちづくりを進める上では、まちで過ごす時間が長く、日常的に空間・施設を利用する市民を中心として考えていくことが大切です。また、市民が自分達のまちに自信と愛着、誇りを持つことで、地域をさらに良くしていきたい、次の世代につなげていきたいという機運が高まり、地域活動等の活性化にもつながると考えます。

このことから、本地区では、市民が自信・愛着・誇りを持てる「住みたいまち」を実現することを目標とします。

また、「住みたいまちの実現」に向け、歴史文化、街並み、人々の活動等、本地区固有の資源を未来につないでいくこと、子どもからお年寄り、住む人や訪れる人等、まちに関わる様々な人をつなぐ「場」・「機会」をつくること等、『つなぐ』をまちづくりのテーマとして、「門前都市ながの」の個性や魅力を高めていくことを目指します。

○ 長野中央西地区の基本方針

暮らし：良好な居住環境と様々な過ごし方を可能とする拠点づくり

生活に必要な機能を確保するとともに、憩い・学び・交流など、居住者だけでなく来街者も含めた幅広い世代の様々なニーズを満たす場・機会を創出する。

交 通：歩行者中心の移動環境創出による回遊性の向上

交通結節機能の強化と交通ネットワークの再構築に合わせ、歩行者を中心とした移動環境の整備と道路の利活用、新技術を活用した新たなモビリティや交通サービスの導入等により、人々の回遊性の向上を図る。

景 観：門前町にふさわしい憩いと潤いのある都市環境の創出

善光寺の門前町として発展してきた歴史・文化が感じられ、まちなかにおいても、ゆとりや憩い、潤いを享受できる景観・空間を創出する。

産 業：新たな産業の振興と情報発信の強化

先導的な都市として、時代やニーズ等の変化に応じた新たな産業振興を図るとともに、まちの玄関口（長野駅）と観光拠点（善光寺）を活かした情報発信機能等の強化により、地域産業の活性化を推進する。

2. 基本戦略

(1) 「暮らし」に係る基本戦略



【基本方針】

暮らし

良好な居住環境と様々な過ごし方を可能とする拠点づくり

【基本的な考え方】

- ・生活に必要な機能を確保するとともに、憩い・学び・交流など、居住者だけでなく来街者も含めた幅広い世代の様々なニーズを満たす場・機会を創出する。

【基本戦略】

○人々の活動・交流につながる場・機会の創出

- ・既存施設の機能を補完し、人々の活動・交流の促進、滞在環境を向上させる機能を導入する。

(取組項目)

- ・老朽建物の更新、空き店舗・空きビルの活用等による新たな機能の導入、複合化の促進
- ・子育て・教育・福祉等、地域のニーズに応じた施設の立地誘導
- ・日常的なイベント等の開催による交流機会の創出



小学生の交流・学習スペースイメージ
(山口県宇部市*)

○誰もが自由に過ごせる広場等の創出

- ・子どもたちの遊び場、人々の憩いの場となる公園や広場（公開空地等）等のパブリックスペースを創出し、活用する。

(取組項目)

- ・パブリックスペースの使い方・使われ方の検証（社会実験等）の実施
- ・再開発事業等による公開空地等の創出・活用
- ・人々の活動を促す空間づくり（仕掛け・デザイン等）の誘導



パブリックスペースの活用イメージ
(長野市セントラルスクエア)

○多様なライフスタイルに応じた居住環境の創出

- ・住む、働く、遊ぶなど、それぞれのライフスタイルを実現し、安心・安全で快適に暮らすことのできる居住環境の整備と居住の誘導を図る。

(取組項目)

- ・環境に配慮した良質な住宅や既存ストックを活用した個性的な住宅等、多様性のある住宅等の整備
- ・低未利用地等の活用による高次都市機能及び、日常生活に必要な機能の提供
- ・IoT、AI等の新技術の活用によるサービスの提供
- ・まちなかへの住み替えを促進する支援策の確立



集合住宅1階部の活動・交流スペースイメージ
(東京都北区)

* 出典：若者クリエイティブコンテナ（YCCU）提供資料

(2) 「交通」に係る基本戦略



【基本方針】

交通

歩行者中心の移動環境創出による回遊性の向上

【基本的な考え方】

・交通結節機能の強化と交通ネットワークの再構築に合わせ、歩行者を中心とした移動環境の整備と道路の利活用、新技術を活用した新たなモビリティや交通サービスの導入等により、人々の回遊性の向上を図る。

【基本戦略】

○安全で居心地のよい歩行者のための空間づくり

・市民や来街者等が安全で快適に歩くことのできる歩行者中心のまちづくりの推進と市民活動の場としての利用促進を図る。

(取組項目)

- ・中央通りの歩行者優先道路化の検討（推進体制、手法等）
- ・通過交通抑制のための駐車場の集約・適正配置
- ・中央通り沿道の敷地の有効活用の促進
- ・沿道の建築物のファサードデザインの工夫
- ・快適な歩行者空間の整備（電線類地中化、道路美装化、ヒートアイランド対策など）



滞留空間のイメージ
(長野市中央通り)

○様々な移動手段の導入と連携による利便性の向上

・短距離移動を支援するモビリティや新たな公共交通の導入、連携により、市民や来街者等の利便性の向上を図る。

(取組項目)

- ・交通結節機能（バスターミナル機能等）の強化
- ・公共交通ネットワークの再構築・自転車の利活用促進（駐輪場やコミュニティサイクル等の整備）
- ・新たな移動手段（グリーンスローモビリティ等）の導入検討
- ・カーシェアリング等の新たなサービスとの連携



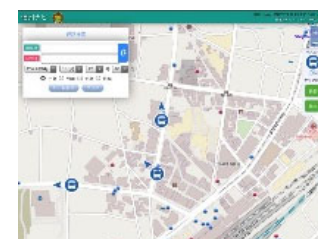
自動運転 EV バスの社会
実験（静岡県沼津市）

○交通関連情報の提供

・渋滞情報や駐車場情報等、様々な交通関連情報を集約し、来街者等へ提供することで、目的に合わせた移動手段の選択、利便性の向上を図る。

(取組項目)

- ・ICT 技術を活用した公共交通情報等の集約・提供
- ・長野駅等の交通結節点における情報発信機能の強化



観光・交通案内アプリ
(長野県信州ナビ)

(3) 「景観」に係る基本戦略



【基本方針】

景観

門前町にふさわしい憩いと潤いのある都市環境の創出

【基本的な考え方】

- ・善光寺の門前町として発展してきた歴史・文化が感じられ、まちなかにおいても、ゆとりや憩い、潤いを享受できる景観・空間を創出する。

【基本戦略】

○門前町にふさわしいまちなみ景観の創出

- ・善光寺表参道を軸とした、長野駅周辺の現代的なまちなみから、善光寺周辺の歴史的まちなみへのつながりを意識し、まちなみの連続性や調和に配慮する。

(取組項目)

- ・中央通りの景観整備と沿道建築物における景観誘導
- ・裏路地空間等における特色ある店舗等による個性ある景観の創出
- ・電線類地中化や道路美装化による景観形成



善光寺門前のまちなみ
(長野市大門町)

○まちなかに潤いと安らぎを与える緑・水景観の創出

- ・公共空間や民地（公開空地等）を活用した緑空間や、用水等を活用した親水空間を創出する。

(取組項目)

- ・駅周辺や中央通り沿道における緑空間の創出・活用
- ・公共施設、商業施設、住宅等の建物の緑化の推進
- ・水路沿いの親水空間や歩行者空間の整備
- ・低未利用地を活用した緑空間の創出と滞在環境の整備



用水を活用した親水空間
(長野市 南八幡川)

○まちなみの維持等に係るマネジメント体制の構築

- ・市民や地元団体、企業等と連携したルール・体制づくりにより、地域の景観・環境をまもり、育む。

(取組項目)

- ・エリアごとのまちなみルールづくり・共有
- ・公共空間や低未利用地等の暫定利用（社会実験等）による体制・仕組みづくり



地元団体による清掃活動
(もんぜんパートナーシップ制度)

(4) 「産業」に係る基本戦略



【基本方針】

産業

新たな産業の振興と情報発信の強化

【基本的な考え方】

- ・先導的な都市として、時代やニーズ等の変化に応じた新たな産業振興を図るとともに、まちの玄関口（長野駅）と観光拠点（善光寺）を活かした情報発信機能等の強化により、地域産業の活性化を推進する。

【基本戦略】

○地域産業の振興

- ・観光コンテンツの拡充や信州発 6 次産業の発信、新たな時代を見据えた事業展開・サービス提供等により、商業、観光、農業等の既存産業の高付加価値化を図る。

（取組項目）

- ・商業施設や観光施設と連携した地域産業体験の場づくり
- ・商店街、各飲食店、農家等の連携による新たなサービスの提供
- ・空き店舗等の活用



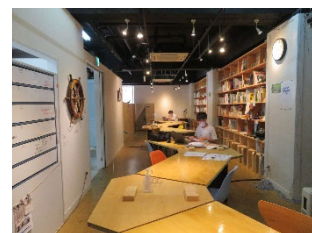
地域産業の体験施設
（長野市とんくるりん）

○多様な就業機会の創出

- ・IT 環境整備や ICT・コンテンツ産業、文化産業等、新たな都市型産業により、時代に即した多様な就業機会の創出を図る。

（取組項目）

- ・空き店舗・空きビル等を活用した就業の場・機会の創出
- ・異業種等との連携を図るための情報・意見交換の場づくり



新しい働き方を可能とする
コワーキングスペース
（長野市 CREEKS）

○まちの様々な情報の収集・発信機能の強化

- ・自然、文化歴史、食、祭り・イベント、活動等、様々な地域資源・情報等を収集し、発信する機能と仕組みの強化を図る。

（取組項目）

- ・駅や中央通り沿い等への情報発信拠点の整備
- ・様々な情報の収集・発信を可能とする ICT システムの構築
- ・地域の活動団体等の交流の場、機会の創出



歴史的建築物を活用した
まちづくり拠点
（信州地域デザインセンター）

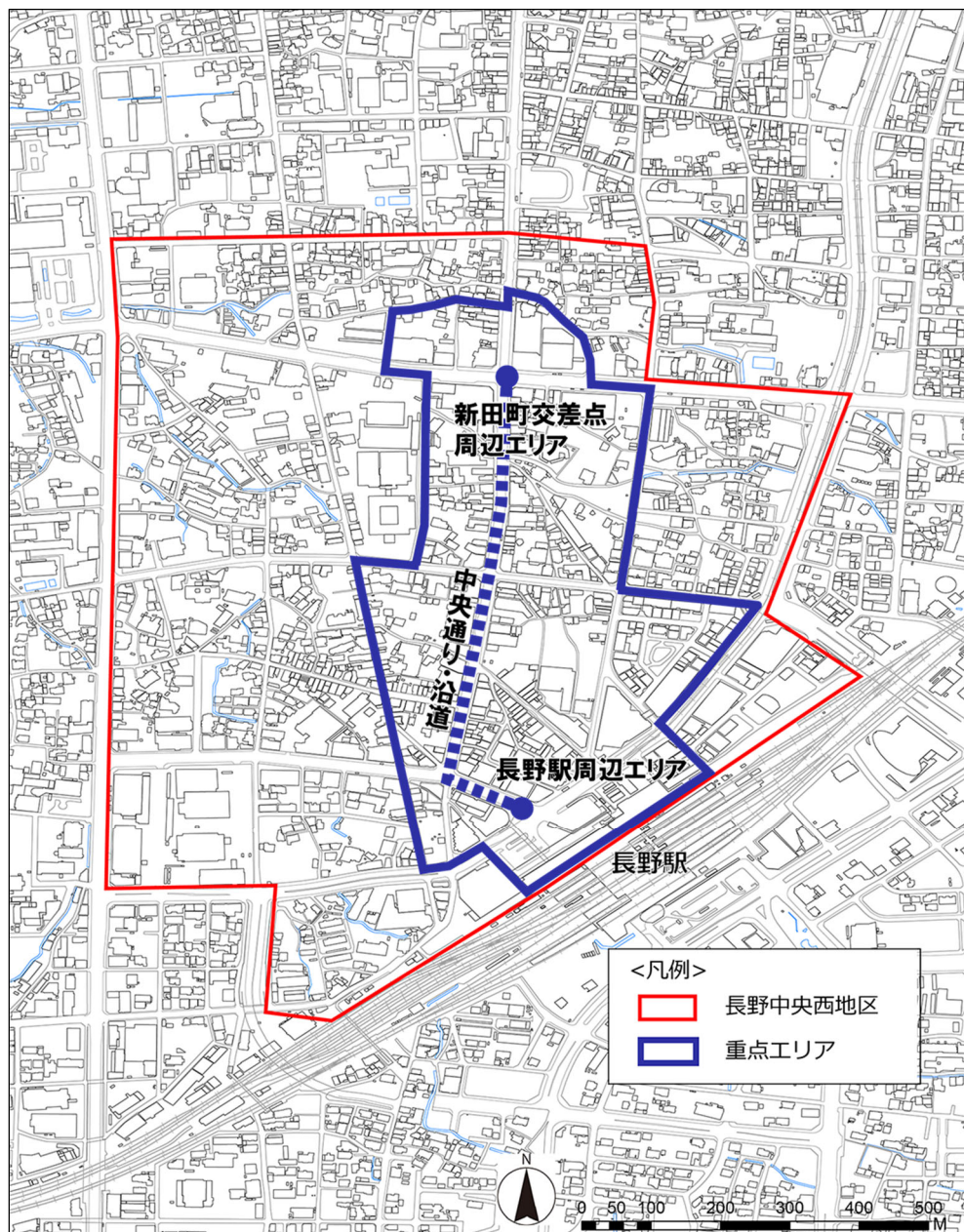
IV. 整備方針

1. 重点エリアの設定

(1) 重点エリアの設定

長野中央西地区の目標・基本方針等の実現に向けた市街地整備等を効果的・効率的に進め、かつ投資効果を高めるために、重点的に市街地整備等を実施するエリア（重点エリア）を設定します。

そのため、本地区の特徴及び目標を踏まえた上で、エリアの位置付けや課題、市街地整備等に係る機運・動向等を考慮し、優先的に取り組むべき課題を有するかつ市街地整備等による高い効果が期待されるエリア（長野駅周辺エリア、新田町交差点周辺エリア、中央通り・沿道）を重点エリアとして設定します。



(2) 重点エリアの設定理由

二つの拠点と中心となる軸を有する本地区の特徴から、「長野駅周辺」、「新田町交差点周辺」、「中央通り・沿道」を重点エリアに設定しました。設定理由は、以下のとおりです。

エリア	設定理由
長野駅周辺	・まちの玄関口である長野駅の周辺に位置する重要な場所である。 ・細分化された土地に建築された建物の老朽化が進んでいる街区があり、建物更新により都市機能の充実を図る必要がある。 ・駐車場等の低未利用地が散在しており、土地の有効利用が求められている。 ・駅からのアクセスが良く、駅周辺の回遊性向上や商業・交通等の都市機能強化により、周辺エリアへの波及効果が期待できる。 ・再開発事業の実施に向け、地権者等による準備組合が設立されるなど、早期事業化の可能性が高い街区がある。
新田町交差点周辺	・区域の中心軸である中央通りに面するとともに、長野駅と善光寺の中間地点に位置し、それらをつなぐ重要な場所である。 ・駐車場等の低未利用地が散在しており、土地の有効利用が求められている。 ・もんぜんぷら座など、老朽化が進んだ建物が存在しており、今後の在り方を検討する必要がある。 ・再開発事業により整備された TOiGO などの施設を含め、新田町交差点を中心としたエリア一帯で整備や活用を検討する必要がある。 ・駅利用者及び善光寺への観光客等の利用を想定した施設の立地により、中央通りの歩行者の増加等、中心市街地全体の賑わいや回遊性向上の効果が期待できる。
中央通り・沿道	・長野駅と善光寺の二つの拠点をつなぐ重要な軸であり、主要な歩行者動線となっている。 ・沿道建築物の老朽化が進行しており、空き店舗も点在している。 ・善光寺の表参道としてまちなみ景観の調和や連続性を確保する必要がある。 ・沿道のまちづくりと一体となった道路の整備や活用が必要である。

2. 重点エリアの整備方針

(1) 整備方針

地区全体の分野別基本方針を踏まえ、整備方針を設定します。

分野別基本方針			
暮らし	交通	景観	産業
良好な居住環境と様々な過ごし方を可能とする拠点づくり ○人々の活動・交流につながる場・機会の創出 ○誰もが自由に過ごせる広場等の創出 ○多様なライフスタイルに応じた居住環境の創出	歩行者中心の移動環境創出による回遊性の向上 ○安全で居心地のよい歩行者のための空間づくり ○様々な移動手段の導入と連携による利便性の向上 ○交通関連情報の提供	門前町にふさわしい憩いと潤いのある都市環境の創出 ○門前町にふさわしいまちなみ景観の創出 ○まちなかに潤いと安らぎを与える緑・水景観の創出 ○まちなみの維持等に係るマネジメント体制の構築	新たな産業の振興と情報発信の強化 ○地域産業の振興 ○多様な就業機会の創出 ○まちの様々な情報の収集・発信機能の強化

整備方針			
暮らし	交通	景観	産業
まちなか居住推進に向けた多様な住宅及び生活利便施設等の整備 長野駅周辺 利便性の高い居住環境整備 新田町周辺 市民のための交流拠点整備	歩行者等の快適性・利便性向上に向けた交通環境整備 長野駅周辺 交通結節機能の強化 新田町周辺 乗り継ぎ環境整備 中央通り・沿道 歩行者のための環境整備	中央通りを中心とした景観の連続性確保やオープンスペースの創出 長野駅周辺 まちの玄関口としての景観形成 新田町周辺 緑・水辺空間の整備 中央通り・沿道 善光寺表参道としての景観形成	商業・観光機能の強化と新たな都市機能の誘導による拠点整備 長野駅周辺 広域的な都市機能の集積・強化 新田町周辺 情報発信機能の強化

(2) エリア別整備方針

長野中央西地区の整備方針及び各重点エリアの位置付けを踏まえ、各エリアの整備方針を設定します。

① 長野駅周辺エリア

○ エリアの位置付け

【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】

- ・ まちの玄関口としての機能維持・強化に向け、土地の有効活用や老朽化建築物の機能更新等が必要である。
- ・ 駅利用者・地域住民等の多様な人が訪れ、様々な過ごし方や使い方を可能とする空間・機能が求められる。
- ・ 駅からまちなかへの回遊や他交通手段への移動・乗り換えを快適・便利にする必要がある。
- ・ 民間所有地が大部分を占めることから、民間が主体で整備等を行い、市は規制・誘導や必要な支援等を行う。

○ 整備方針

	整備方針	整備の考え方
暮らし	利便性の高い居住環境整備	・ 都市型住宅や生活利便施設の整備・誘導を行う。 ・ 商店街等の商業環境づくりの推進・支援を行う。 ・ パブリックスペースの積極的な創出を誘導するとともに、民間主体による活用を推進する。 ・ 浸水被害防止対策やオープンスペースの整備等、災害時の安全対策を検討する。
交通	交通結節機能の強化	・ 中長距離バスターミナルの集約・整備を検討する。 ・ 駅利用者や駅周辺施設利用者のための駐車場（公共及び民間駐車場）の適正配置の検討を行う。 ・ 自転車利用促進のための道路改修、施設整備等の検討を行う。 ・ 大学や民間事業者等と連携し、スマートシティ実現に向けた検討を行う。
景観	まちの玄関口としての景観形成	・ まちなみとの調和・連続性に配慮した建築物等のデザインの誘導を行う。 ・ 市街地整備事業と一体となったパブリックスペースの創出を誘導する。また、民間敷地における緑地等の創出や適正な管理を推進する。
産業	広域的な都市機能の集積・強化	・ 集客性・拠点性を高める施設の立地・誘導を図る。 ・ 商業・観光施設のサービスの充実や各施設の連携強化に向けた支援を行う。

② 新田町交差点周辺エリア

○ エリアの位置付け

【市民活動と情報発信により中心市街地の結節点となる地域】

- ・人々の活動・交流の場として、活動等の選択肢の多様化を図るため、機能更新や新たな機能導入が必要である。
- ・市民が訪れやすく、利用しやすい場とするとともに、活動への参加・体験や観覧等による情報発信機能の強化が必要である。
- ・施設整備等においては、市有地や民間所有地を活用し、官民連携により推進する。

○ 整備方針

整備方針		整備の考え方
暮らし	市民のための交流拠点整備	・生活に必要な都市機能の立地・誘導を図る。 ・行政サービス機能の拡充について検討を行う。 ・官民連携で地域活動・交流促進に寄与する施設の整備・活用を図る。 ・浸水被害防止対策やオープンスペースの整備等、災害時の安全対策を検討する。
交通	乗り継ぎ環境整備	・公共交通と組み合わせた移動手段の確保を検討する。 ・市民が訪れやすく、利用しやすい場とするため駐輪スペースの設置を検討する。 ・周辺施設利用者のための駐車場（公共及び民間駐車場）の適正配置の検討を行う。
景観	緑・水辺空間の整備	・市街地整備事業と一体となったパブリックスペースや既存用水路を活用した水辺空間の創出を誘導する。 ・民間敷地における緑地等の創出や適正な管理を推進する。
産業	情報発信機能の強化	・市民・来街者等が地域の様々な情報を収集し、発信することのできる拠点整備や仕組みを検討する。 ・商業・観光施設のサービスの充実や各施設の連携強化に向けた支援を行う。

③ 中央通り・沿道

○ エリアの位置付け

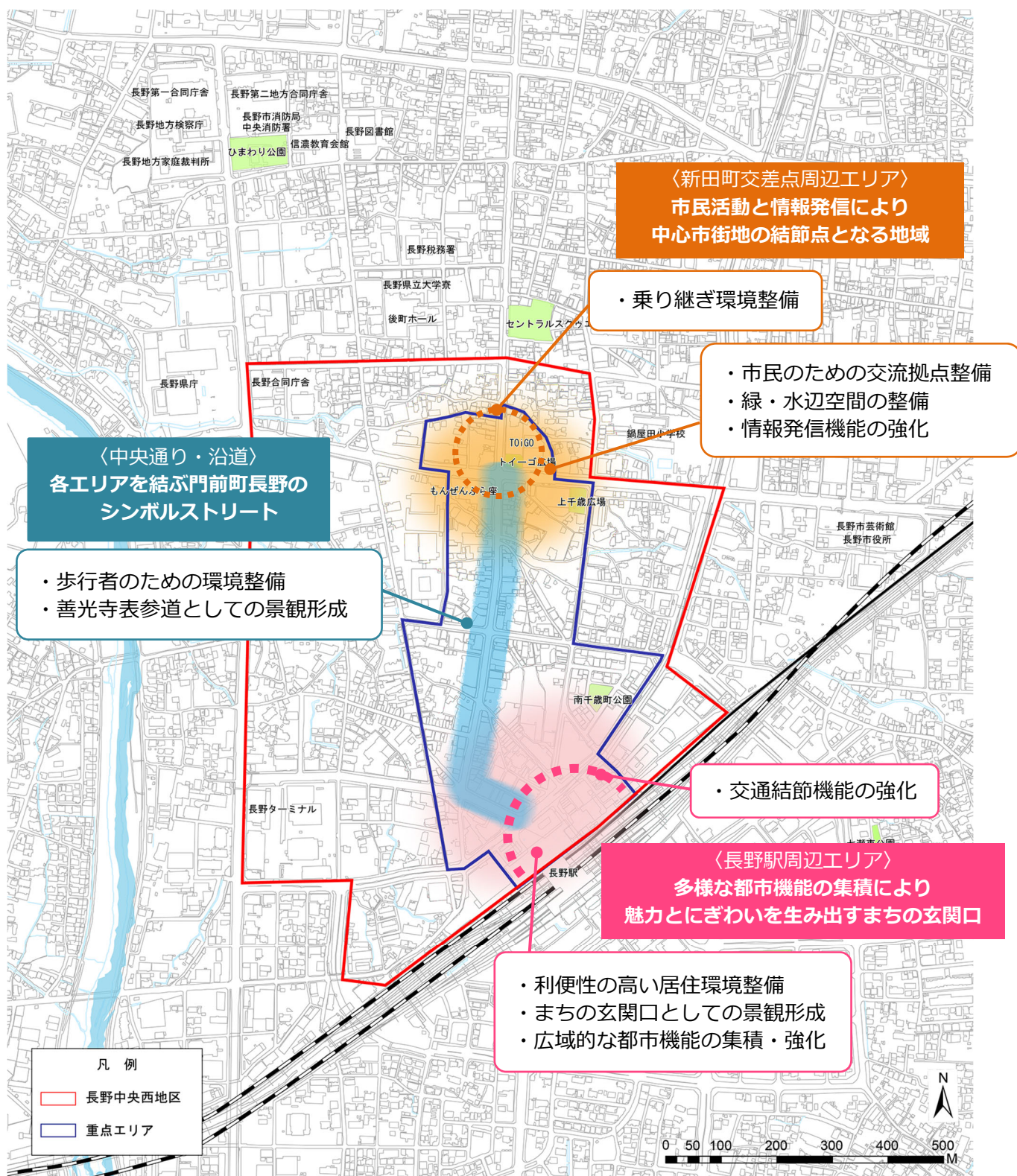
【各エリアを結ぶ門前町長野のシンボルストリート】

- ・長野駅や善光寺等のまちなかの拠点を結ぶ、歩行者を中心とした便利で快適な道路空間の創出が求められている。
- ・歩きたくなる空間とするために、道路空間（公共）と沿道空間（民間）の一体的な整備を行うとともに、規制・誘導等のルールづくりや活用に向けた仕組みづくりを推進する。

○ 整備方針

整備方針		整備の考え方
交通	歩行者のための環境整備	・歩行環境改善に向けた社会実験等を実施し、道路空間の再配分や舗装、道路附属施設等の整備を行う。また、併せて交通規制の検討を行う。 ・官民一体となった歩行空間の整備や歩行者利便施設の設置・更新等を行う。 ・グリーンスローモビリティ等のまちなかの移動の利便性向上に寄与する新たな公共交通の導入を検討する。
景観	善光寺表参道としての景観形成	・長野駅から善光寺までの景観の連続性に配慮しつつ、地区の特性を踏まえて道路等の美装化や地区計画等による沿道建築物のデザインの誘導を行う。 ・沿道の敷地や建物低層部のオープン化や緑化の誘導を図る。 ・景観誘導に関するマネジメント体制の構築を推進する。

【整備方針図】



3. 重点エリアの地区整備計画

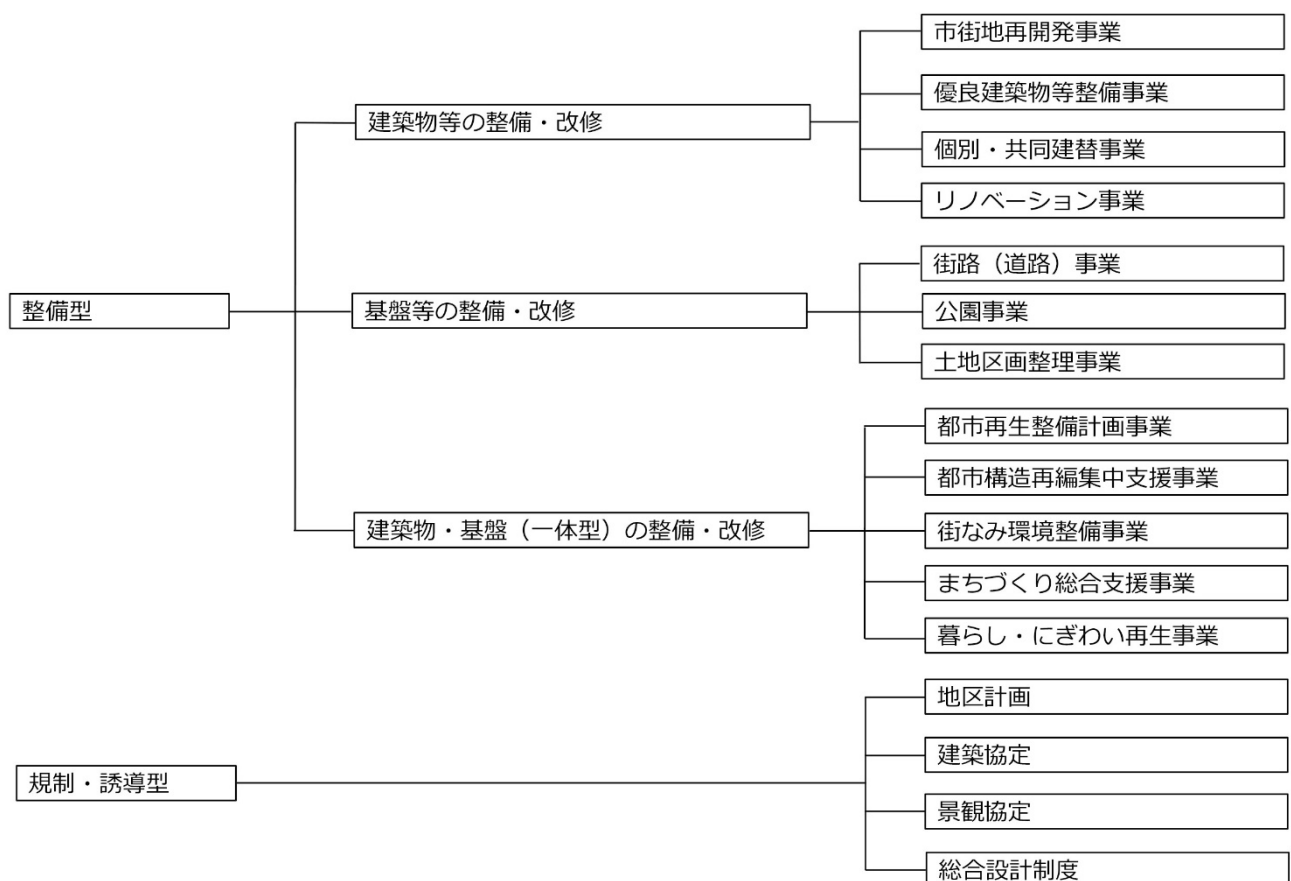
(1) 整備手法・活用制度

前項の整備方針の具体化にあたっては、様々な整備手法から目的に適した手法を選択し、必要に応じて規制・誘導等も行いながら進めていくことが必要です。また、財政負担の軽減やハードと連携したソフト施策の展開等を図る上では、各種制度の活用が有効であると考えます。

① 想定される整備手法

市街地整備手法は、大きく「整備型」、「規制・誘導型」に分類され、「整備型」については、さらに「建築物等の整備・改修」、「基盤等の整備・改修」、「建築物・基盤（一体型）の整備・改修」の3つに分類されます。様々な整備手法のうち、分類ごとに代表的なものを示します。

○ 主な市街地整備手法の分類



○ 整備型の事業等の概要

分類	事業名	事業概要
建築物等の整備・改修	市街地再開発事業	市街地内の土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、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ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業 収支の方式や施行者が異なる第1種と第2種の2種類があり、第2種事業は公共性・緊急性が著しく高い区域において行われる。
	優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。
	個別・共同建替事業	個別建替事業は、個別の土地所有者がそれぞれに建て替えを行い、共同建替事業は、複数の地権者が土地・建物を共同で利用して行う。
	リノベーション事業	住宅、施設等の既存ストックを利用者等のニーズに合わせ、使い勝手のよい間取りに変更する等、建物の再生を行う。
基盤等の整備・改修	街路（道路）事業	都市計画法に基づいた道路等を都市計画事業として整備する事業であり、都市における円滑な交通の確保、豊かな公共空間を備えた良好な市街地の形成を図り、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与することを目的として実施する。
	公園事業	人々のレクリエーションの空間、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流の空間の提供等を目的として公園の整備・改修等を行う事業
	土地区画整理事業	都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業

建築物・基盤（一体型）の整備・改修	都市再生整備計画事業	市町村が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る。都市再生特別措置法第46条第1項に基づき、市町村が都市再生整備計画を作成し、都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために国が交付金を交付する。
	都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して、国が総合的・集中的な支援を行う。 なお、事業活用のための調査や社会実験の実施等、基幹事業（ハード事業）と一体となった提案事業（ソフト事業）の実施が可能
	街なみ環境整備事業	住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の改善を行うことにより、ゆとりと潤いのある住宅地区の形成を図る事業
	まちづくり総合支援事業	施設整備や面整備等を総合的に実施し、地域主導の個性豊かなまちづくりを推進することにより、地域の抱える課題の解決を図るため、まちづくりに関する調査、施設整備及び面整備等の事業を総合的に実施する事業を対象に、国が市町村に対して支援を行う。
	暮らし・にぎわい再生事業	中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。

○ 規制・誘導型の制度等の概要

各制度 (根拠法)		ルール の策定・締結者	制度概要
地区計画 (都市計画法 12 条の 5)		市町村	地区の特性に応じて、まちづくりの目標や方針、建物の高さや最低敷地面積等を定め、良好な市街地環境や美しい街並みの形成を目指すもの。地区計画が定められた地域では、建物の建築等を行う際に市への届け出が必要となる。
建築協定 (建築基準法 69 条)		土地所有者等	良好な住環境や商店街の利便性向上等を図るため、建築物の基準（建物の敷地や位置、構造等）について住民同士で締結するルール。原則として区域内の土地所有者等の全員合意が必要となる。
景観協定 (景観法 81 条)		土地所有者等	良好な景観を形成するために、住民同士で締結するルール。建物や工作物、屋外広告物等の景観に関するルールや、草花の設置や清掃回数など、ソフトな取組に関する内容についても定めることができる。原則として区域内の土地所有者等の全員合意が必要となる。
総合設計制度 (建築基準法第 59 条の 2)		市町村	一定規模以上の敷地を有し、かつ、敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、計画を総合的に判断して市街地環境改善に資すると認められる場合に、容積率制限、用地域内における高さ制限の特例を認めることができる制度
その他の法令に基づくルール	特別用途地区 (都市計画法 8 条)	市町村	地区の特性にふさわしい土地利用や環境保護を図るため、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、さらに細かく建物に関する制限を加えたり、緩めたりする地区
	高度地区 (都市計画法 8 条)	市町村	土地利用増進や環境保護を図るため、建物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区
	高度利用地区 (都市計画法 8 条)	市町村	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るため、建物の建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高最低限度等の制限を行う地区
	景観地区 (景観法 61 条)	市町村	良好な景観形成を図るため、建物の形態意匠や高さ等の制限を行う地区
	景観計画 (景観法 8 条)	景観行政団体	地域に応じた景観形成を図るため、良好な景観の形成に関する方針、建築物や工作物の建築行為等に対する基準等を定めるもの
条例に基づくルール (自主条例)		条例に位置付けられた地域団体等	市の自主条例に基づき、住民の意向を反映させて定める地区まちづくりルールのこと。定められたルールは、市、住民、開発事業者が共同で取り組む。
任意のルール		地域住民等	法令に基づかない住民間の取り決めとして定めることができるまちづくりルール。生活環境のルール等も含め、幅広く定めることができる。

② 想定される活用制度等

当地区での市街地整備の推進や整備後の活用にあたり、活用可能な制度等について示します。

○ 国・県の制度

社会資本整備総合交付金	国土交通省	国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成 22（2010）年度に創設。地方公共団体の自主性・裁量性を発揮できる反面、事業完了後の成果及び効果の検証に重点が置かれている。
都市構造再編集中支援事業（再掲）	国土交通省	令和 2（2020）年の都市再生整備計画事業制度の再編等により創設された制度。「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行う。 なお、事業活用のための調査や社会実験の実施等、基幹事業（ハード事業）と一体となった提案事業（ソフト事業）の実施が可能
歩行者利便増進道路制度	国土交通省	令和 2（2020）年の道路法改正により創設された、賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度。「歩行者利便増進道路」として指定した道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の構築に向けた各種取組の実施が可能
一体型滞在快適性等向上事業	国土交通省	「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）内の民間事業者等（土地所有者等）が、市町村の取組と併せて交流・滞在空間を創出する事業。本事業に対しては、税制特例、法律上の特例等の支援措置が講じられる。
公募設置管理制度（Park-PFI）	国土交通省	平成 29（2017）年の都市公園法改正により設けられた制度。飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。
市民緑地認定制度	国土交通省	平成 29（2017）年に改正された都市緑地法第 60 条に基づく制度。民間主体が、企業が所有する土地や個人所有地、空き地等の民有地を、地域住民の利用に供する緑地として提供し、公園と同等の空間を創出する取組を促進する制度
中心市街地活性化ソフト事業	総務省	市町村が単独事業として中心市街地再活性化のために行う、認定基本計画に位置づけられたイベント等のソフト事業に要する経費の一部について特別交付税により措置する。
中心市街地再活性化特別対策事業	総務省	市町村が単独事業として中心市街地再活性化のために行う、認定基本計画に位置づけられた施設整備等を一般単独事業債の対象とする。
地域発元気づくり支援金	長野県	豊かさが実感でき、活力あふれる輝く長野県づくりを進めるため、市町村や公共的団体等が住民とともに、自らの知恵と工夫により自主的、主体的に取り組む地域の元気を生み出すモデル的で発展性のある事業に対して、必要な経費を支援

○ 市の制度

ながのまちづくり活動支援事業	地域活動支援課	公益的な活動を行う市民団体が地域や地区の課題解決のために実施する自主的なまちづくり活動に要する経費の一部を補助する。
商店街環境整備事業	商工労働課	中小企業団体が、商店街に街路灯やイベント広場、ベンチ等の施設を設置する場合に経費の一部を補助する。
まちなかパワーアップ 空き店舗等活用事業	商工労働課	中心市街地の空き店舗を活用して出店する場合に、改修費等に要する経費の一部を補助する。
商店街魅力アップ支援事業	商工労働課	商店街の販売促進や魅力向上をねらいとする事業（オープンカフェやまちゼミ、買い物中の子ども一時預かり、空き店舗活用等）を、商店街自らが実施する場合に経費の一部を補助する。
長野市賑わい演出事業補助金	商工労働課	商店街が沿道をイルミネーションや花で継続的に装飾する際や中心市街地を独自のディスプレイで装飾する際に経費の一部を補助する。
長野市景観形成推進事業	都市政策課	良好な景観形成を目的として一定の区域において自主的なまちづくり活動と調査研究を行う団体を認定し、技術的支援や活動費助成を行う。
もんぜんパートナーシップ制度	市街地整備課	中心市街地の道路等の美化活動とまちづくりに関する調査研究を行う団体に対し、保険加入や道具貸与等の支援を行う。
公園愛護活動報奨制度	公園緑地課	公園の清掃や草取りを行うボランティア団体に対し、活動面積に応じて必要な経費の一部を報奨金として交付する。
街路樹愛護活動報奨制度	公園緑地課	街路樹の清掃や草取りを行うボランティア団体に対し、延長距離等に応じて必要な経費の一部を報奨金として交付する。

○ 民間の制度

NAGANO まちづくり 応援ファンド	NAGANO まちづくり応援ファンド有限責任事業組合	中心市街地及び善光寺周辺エリアにおいて、空き家や空き店舗等をリノベーション等により活用し、飲食や物販、宿泊などの施設を整備、運営する事業に投資を行う。
--------------------------------	----------------------------	---

(2) 地区整備計画及び重点プロジェクトの設定

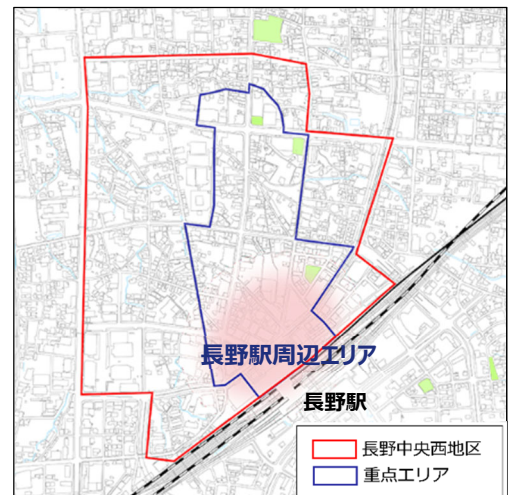
各重点エリアの整備方針実現に向け、想定される整備手法や導入機能、建築に係る事項、官民連携の考え方等の地区整備に係る具体計画を定め、重点プロジェクトを設定します。

① 再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画

○ 長野駅周辺エリア

【都市計画の指定状況】

用途地域	: 商業地域
容積率／建ぺい率	: 500～600％／80％
防火・準防火地域	: 防火・準防火地域
高度利用地区	: 長野駅前 A1 地区高度利用地区 長野駅前 A2 地区高度利用地区



【再開発事業の実施及び建築物整備に関する計画】

整備の方向性	・ 集客性・拠点性を高める施設の立地・誘導 ・ 都市型住宅や生活利便施設の整備・誘導 ・ 中長距離バスターミナルの集約・整備の検討 ・ 市街地再開発事業等によるパブリックスペース創出の誘導 ・ 建築物等のデザイン、緑化の誘導
想定される整備手法	・ 市街地再開発事業 ・ 優良建築物等整備事業 ・ 個別・共同建替事業 ・ リノベーション事業
想定される導入機能	・ 商業（物販、飲食、サービス 等） ・ 宿泊（観光・ビジネスホテル 等） ・ 観光（文化・芸術、観光サービス 等） ・ 居住（都市型マンション、シェアハウス 等） ・ 交通（中長距離バスターミナル、駐車場 等） ・ 業務（オフィス、コワーキング 等）
建築規模・用途等	・ 市場動向・ニーズ等を踏まえた適正な規模の建築物を整備 ・ 低層部はにぎわい創出に寄与する商業、観光等のサービス系の用途を中心とし、中層部以上は居住、宿泊等の用途を想定
建築意匠・設備等	・ 駅舎や駅周辺のまちなみとの調和・連続性に配慮したデザインを誘導 ・ 建築物の省エネルギー化、緑化等を誘導

官民連携の考え方

- ・民間所有地・建物が大部分を占めることから、民間主体による整備を基本とし、市は民間事業への支援や協力を行う。

重点プロジェクト

◇（仮称）長野駅前 B-1 地区市街地再開発事業

整備の方向性（まちづくりのコンセプト）：

- ・長野駅前・表参道入口としての区域の顔づくり
- ・長野駅前・表参道入口としての賑わい（人の流れ）の創出
- ・安心・安全な街づくり

整備面積：約 0.6ha

導入機能：商業、観光、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）



整備イメージ



整備イメージ

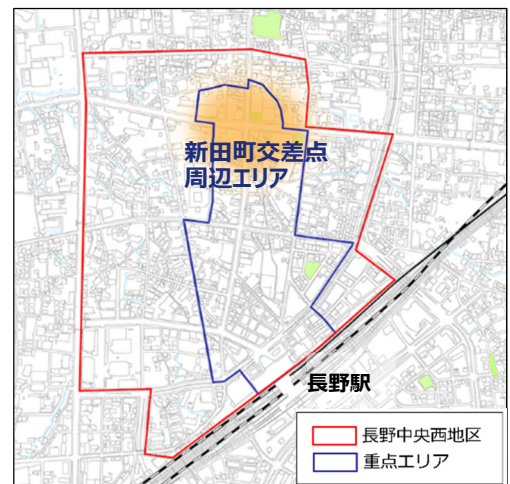


建物外部通路（デッキ）のイメージ

○ 新田町交差点周辺エリア

【都市計画の指定状況】

用途地域	：商業地域
容積率／建ぺい率	：500％～600％／80％
防火・準防火地域	：防火地域・準防火地域
高度利用地区	：長野銀座 A1 地区高度利用地区 長野銀座 D1 地区高度利用地区
地区計画	：長野銀座地区地区計画



【再開発事業の実施及び建築物整備に関する計画】

整備の方向性	・生活に必要な都市機能の立地・誘導 ・行政サービス機能の拡充の検討 ・地域活動・交流促進に寄与する施設の整備・活用 ・市民・来街者等のための情報収集・発信拠点整備 ・市街地再開発事業等によるパブリックスペース創出の誘導 ・建築物等のデザイン、緑化の誘導
想定される整備手法	・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業 ・個別・共同建替事業 ・リノベーション事業 ・都市構造再編集集中支援事業 ・暮らし・にぎわい再生事業
想定される導入機能	・商業（物販、飲食、サービス 等） ・行政サービス（子育て支援、交流支援、就労支援、青少年育成支援、生涯学習支援 等） ・文化・スポーツ（図書館、体育館、体験型文化施設 等） ・居住（ファミリー向けマンション 等）
建築規模・用途等	・市場動向・ニーズ等を踏まえた適正な規模の建築物を整備 ・低層部はにぎわい創出・交流促進に寄与する商業や市民サービス系の用途を中心とし、中層部以上は居住、宿泊等の用途を想定
建築意匠・設備等	・まちなみの連続性に配慮したデザインを誘導 ・建築物の省エネルギー化、緑化等を誘導
官民連携の考え方	・市有地や民間所有地を活用し、PPP 等により官民が協働して整備を推進

重点プロジェクト

◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進

敷地面積：約 0.4ha

利活用の方向性：

- ・既存の公共施設（北東街区・南西街区）の配置の見直し等を行い、南西街区においては、民間との協働により市民生活・活動に必要な機能を導入し、市民利用の促進を図る。

導入機能：文化、交流支援 等

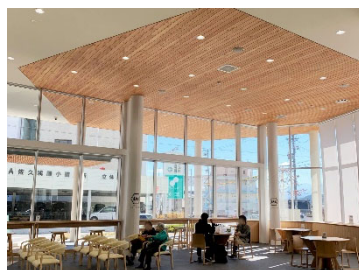
推進主体：市・民間

整備イメージ

- ・施設の顔となる場所に交流スペースを設けた複合型中心拠点誘導施設
“こもテラス”（小諸市）

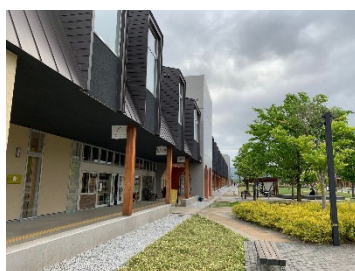


建物の外観



交流スペース

- ・公有地を活用し公民連携事業により整備した複合施設
“オガールプラザ”（岩手県紫波町）



中央の広場を囲うように配置されたオガールプラザの外観



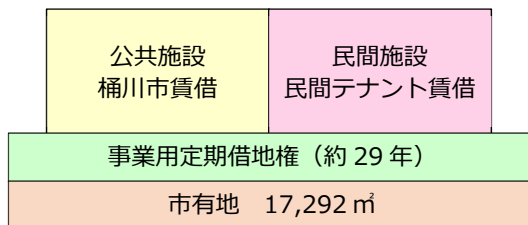
新鮮な農産物が並ぶ紫波マルシェ

- ・“スマイルピアザ坂田”（埼玉県桶川市）



公共複合施設の外観

（出典：桶川市 HP）



事業スキーム

（出典：桶川市公表資料を基に作成）

② 地区施設及び公開空地整備に関する計画

○ 長野駅周辺エリア

【地区施設及び公開空地整備に関する計画】

整備の方向性	・自転車利用促進のための道路改修、施設整備等の検討 ・駅利用者や駅周辺施設利用者のための駐車場の適正配置の検討 ・パブリックスペースの積極的な創出の誘導と民間主体による活用の推進 ・地区施設における浸水被害防止対策やオープンスペースの整備等の検討
想定される整備手法・内容	・市街地再開発事業等と一体となった道路整備・改修 ・市街地再開発事業等による公開空地の整備 ・個別・共同建替事業等によるパブリックスペース（セットバック空間等）の整備
官民連携の考え方	・市は民間による市街地整備と連携し、必要な地区施設の整備・改修を実施するとともに、公開空地等の整備を誘導 ・民間は市街地整備により、公開空地等のパブリックスペースの整備・活用を推進
重点プロジェクト	◇末広町・南石堂町周辺地区におけるパブリックスペース整備 整備の方向性： ・市街地再開発事業により、歩行者の快適性・安全性向上に資する歩行者空間を整備する。また、人々が集い、イベント等の利用が可能な広場等を整備する。 整備内容：市街地再開発事業による公開空地の整備 整備主体：長野駅前 B-1 地区市街地再開発組合（予定）
整備イメージ	建物の外構（セットバック空間の緑化）イメージ 広場（公開空地）のイメージ

○ 新田町交差点周辺エリア

【地区施設及び公開空地整備に関する計画】

整備の方向性	・自転車利用促進のための駐輪スペース設置の検討 ・周辺施設利用者のための駐車場の適正配置の検討 ・新たな公共交通の導入と連携した地区施設の整備の検討 ・パブリックスペースや水辺空間の創出の誘導 ・地区施設における浸水被害防止対策やオープンスペースの整備等の検討
想定される整備手法・内容	・市街地再開発事業等と一体となった道路整備・改修 ・市街地再開発事業等による公開空地等の整備 ・個別・共同建替事業等によるパブリックスペース（セットバック空間等）の整備
官民連携の考え方	・市有地や民間所有地を活用し、PPP 等により官民が協働して整備を推進
重点プロジェクト	◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進（オープンスペース） 利活用の方向性： ・もんぜんぶら座敷地の利活用と一体となってオープンスペースを創出し、まちを訪れる人々が散策・滞在、交流できる場を提供する。 推進主体：市・民間
整備イメージ	水辺空間を有するオープンスペースのイメージ 建物とまちをつなぐオープンスペース（群馬県太田市）

○ 中央通り・沿道

【地区施設及び公開空地整備に関する計画】

整備の方向性	・道路空間の再配分、舗装・道路附属施設等の整備 ・景観の連続性に配慮した道路の美装化 ・市街地再開発事業等によるパブリックスペース創出の誘導
想定される整備手法・内容	・市街地再開発事業等と一体となった道路整備・改修 ・市街地再開発事業等による公開空地の整備 ・個別・共同建替事業等によるパブリックスペース（セットバック空間等）の整備
官民連携の考え方	・市は事業主体として道路整備を実施 ・民間は、市の事業と連携し、市街地再開発事業による公開空地の確保や個別・共同建替事業等による沿道部のセットバックを行う等、パブリックスペースの整備・活用を推進
重点プロジェクト	◇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 事業延長：約 690m 事業内容：道路空間再配分、道路附属施設整備、道路美装化 事業主体：市 ・一体型滞在快適性等向上事業 事業区域：中央通り沿道 約 1.5ha 事業内容：市実施事業（（仮称）中央通り歩行者優先道路化事業）と一体となって実施される民地のオープンスペース化、建物低層部のオープン化 事業主体：民間 一体型滞在快適性等向上事業適用イメージ (出典：官民連携まちづくりの進め方（国土交通省、2020.9）) ・（仮称）もんぜん青空テラス事業 実施路線：中央通り 実施内容：歩行者利便増進施設の設置 実施主体：民間 その他：歩行者利便増進道路（ほこみち）制度活用

整備イメージ



日常時（左）とイベント時（右）の中央通り（新田町交差点北側）



地域のコモンスペース・活動の場として再生した道路「松山・花園町通り」
（愛媛県松山市、2019 年度土木学会デザイン賞最優秀賞受賞）



歩行者のための空間を充実させた「姫路駅北駅前広場」及び「大手前通り」
（兵庫県姫路市）

③ 景観・環境整備の規制誘導に関する計画

○ 中央通り・沿道

【都市計画の指定状況】

用途地域 : 商業地域
容積率／建ぺい率 : 500～600％／80％
防火・準防火地域 : 防火地域
高度利用地区 : 長野駅前 A2 地区高度利用地区



【景観・環境整備の規制誘導に関する計画】

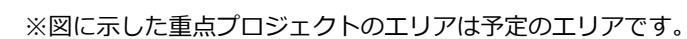
規制誘導の方向性		- 沿道敷地や建物低層部のオープン化や緑化の誘導 - 建築物等のデザインの誘導
想定される規制誘導手法		- 市街地再開発事業等と合わせた地区計画の設定 - 建替事業等を契機とした景観協定や任意のまちづくりルールの設定 - 景観形成市民団体の認定 等
官民連携の考え方		官民連携により、ルールづくりを行い、各主体がルールに応じた景観・環境整備を推進する。
規制誘導項目	建築規模・用途等	- 建築物は市場動向やニーズ等を踏まえた適正な規模とする。 - 低層部はにぎわい創出や人々の活動・交流促進に寄与する用途（商業系用途等）とする。
	建築物のデザイン・色彩	- まちなみの連続性に配慮したデザインとし、低層部はガラス張り等のオープン化を図る。 - 建築物の外壁等は、周辺環境に配慮した色彩とする。
	外壁の後退距離	道路境界から 2.0m以上の壁面後退により、歩行・滞留空間の確保に努める。
	建築物の構造・設備	- 省エネルギー構造・設備の積極的な導入により、環境負荷の低減を図る。 - 配管類や室外機等の設備機器は、沿道景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を行う。
	工作物・看板等	屋外広告物等は景観を損なわないものとし、まちの賑わいの演出や景観の統一等に配慮する。
	車両の出入り口・駐車場	車両の出入り口や駐車場を中央通り沿いに設けないことで、安全・安心な歩行空間の確保に努める。
	緑化	敷地内緑化や壁面緑化等により、緑化の推進を図る。
規制誘導イメージ		 セットバックによる敷地内緑化や建築物デザインのイメージ

新田町交差点周辺エリア

- ◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進
敷地面積：約 0.4ha
導入機能：文化、交流支援 等
推進主体：市・民間
- ◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進（オープンスペース）
取組内容：もんぜんぶら座敷地利活用に伴うオープンスペースの創出
推進主体：市・民間

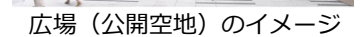
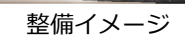
水辺空間を有するオープンスペースのイメージ

- ◇中央通りウォークابل推進事業
 - ・(仮称) 中央通り歩行者優先道路化事業
事業延長：約 690m
事業内容：道路空間再配分、道路付属施設整備、
道路美装化
事業主体：市
- ・一体型滞在快適性等向上事業
事業区域：中央通り沿道 約 1.5ha
事業内容：市実施事業（(仮称) 中央通り歩行者
優先道路化事業）と一体となって実施
される民地のオープンスペース化、建
物低層部のオープン化
事業主体：民間
- ・(仮称) もんぜん青空テラス事業
実施路線：中央通り
実施内容：歩行者利便増進施設の設定
実施主体：民間
その他：歩行者利便増進道路（ほこみち）制度
活用



◇（仮称）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、観光、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）

◇末広町・南石堂町周辺地区におけるパブリック
スペース整備
整備内容：市街地再開発事業による公開空地
の整備
整備主体：長野駅前 B-1 地区市街地再開発組合
（予定）



V. 実現化方策

1. 整備と連携したソフト施策の展開

本地区の目標を実現するためには、ハード施策だけでなく、ソフト施策も一体となって進める必要があるため、市街地整備と連携して実施するソフト施策の取組方針を定めます。

取組方針	取組内容
1. 空間・施設の利活用 促進 ～居場所づくり～	・ 暫定利用等による地域ニーズ把握・効果検証 ・ 地域ニーズを踏まえたサービスの提供 ・ パブリックスペース等の機能の充実 ・ 利用者を想定した効果的な情報発信
2. 主体的な活動の推進 ～プレイヤーの育成～	・ 商業環境づくりやイベント開催等の地域の主体的・自主的活動支援 ・ 多様な活動の場・機会等の提供による地域の担い手の育成 ・ 民間によるパブリックスペース等の活用・運営の仕組みづくり
3. 効果的な情報発信 ～活動の見える化～	・ パブリックスペース等を活用した活動等の展開 ・ イベント等への参加による活動の周知 ・ PR 内容に応じた情報発信方法の工夫 ・ 地域の様々な活動を効果的・効率的に収集・発信する仕組みづくり
4. 多様な主体の連携 ～つながりの強化～	・ 公共施設等の管理運営における民間のノウハウや技術等の活用 ・ 市民や地元団体、企業等の連携によるまちの維持管理 ・ 大学や民間事業者等と連携したスマートシティ施策等の検討

2. 持続的なまちづくり体制の構築

本計画の具体化に向け、関係する様々な主体と連携し、推進していく必要があります。

そのため、本地区のまちづくりに関わる主体を整理した上で、地区整備計画に位置付けた重点プロジェクトの推進体制を示します。

また、持続的なまちづくりに向け、計画の評価・見直しを行います。

(1) 想定されるまちづくりの主体

本地区において想定されるまちづくり（市街地整備等）に係る主体を整理します。

住民・地元住民組織	: 住民（権利者） 第3・4・5地区住民自治協議会 地元自治会 等
商業観光団体	: 商店街 長野商工会議所 長野観光コンベンションビューロー 等
民間事業者	: 地元企業 地元金融機関 開発事業者 商業・住宅等事業者 コンサルタント 等
教育研究機関・専門家	: 信州大学 長野県立大学 長野清泉女学院大学 長野工業高等専門学校 まちづくり専門家 等
その他	: まちづくり活動団体 等

(2) 重点プロジェクトの体制づくり

当計画に位置付けた重点プロジェクトの具体化にあたって、民間事業者、行政等がそれぞれの役割を担い、官民連携によるまちづくりを行うことが重要です。以下に、事業推進に向けた民間と行政の役割、体制について示します。

① 長野駅周辺エリア

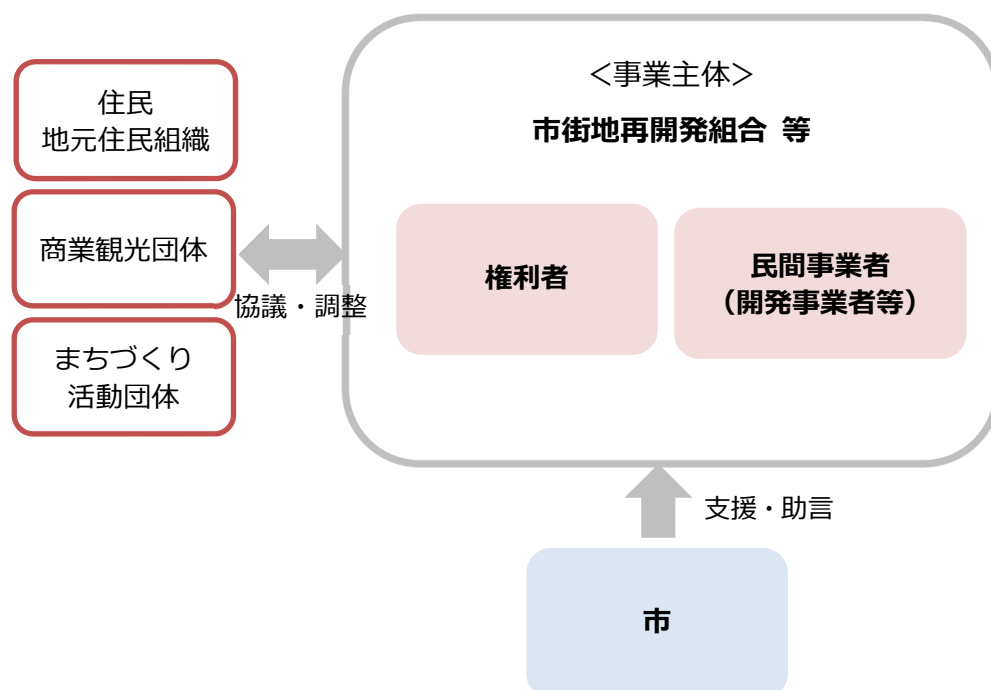
■重点プロジェクト

- ◇（仮称）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、観光、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）
- ◇未広町・南石堂町周辺地区におけるパブリックスペース整備
整備内容：市街地再開発事業による公開空地の整備
整備主体：長野駅前 B-1 地区市街地再開発組合（予定）

■事業推進に向けた民間と行政の役割

民間 (権利者・民間事業者)	・当計画の目標や整備方針等に沿った市街地整備の実施 ・住民や地元住民組織、商業観光団体、市等の行政機関との協議・調整 ・まちづくり活動等への主体的・積極的な参画
行政 (市)	・開発許可や都市計画手続き等、民間事業に必要な支援を実施するとともに、民間事業に対する助言・指導を実施

■事業推進に係る体制



② 新田町交差点周辺エリア

■重点プロジェクト

◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進

敷地面積：約 0.4ha

導入機能：文化、交流支援 等

推進主体：市・民間

◇南西街区 もんぜんぶら座敷地利活用推進（オープンスペース）

取組内容：もんぜんぶら座敷地利活用に伴うオープンスペースの創出

推進主体：市・民間

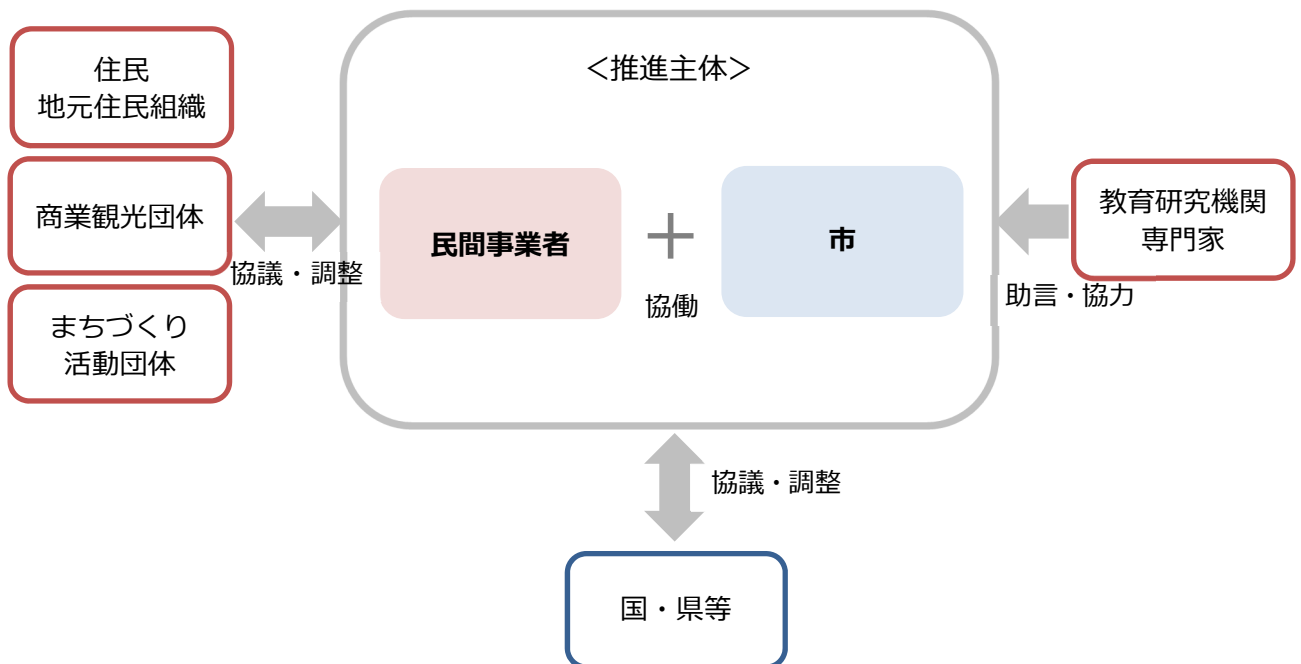
■事業推進に係る民間と行政の役割

民間
(民間事業者)

- ・官民が協働して当計画の目標や整備方針等に沿った利活用を推進
- ・住民・地元住民組織、商業観光団体、国・県等との協議・調整を行うとともに、必要に応じて教育研究機関・専門家等への意見聴取を行い、取組への反映を行う。

行政
(市)

■事業推進に係る体制



③ 中央通り・沿道

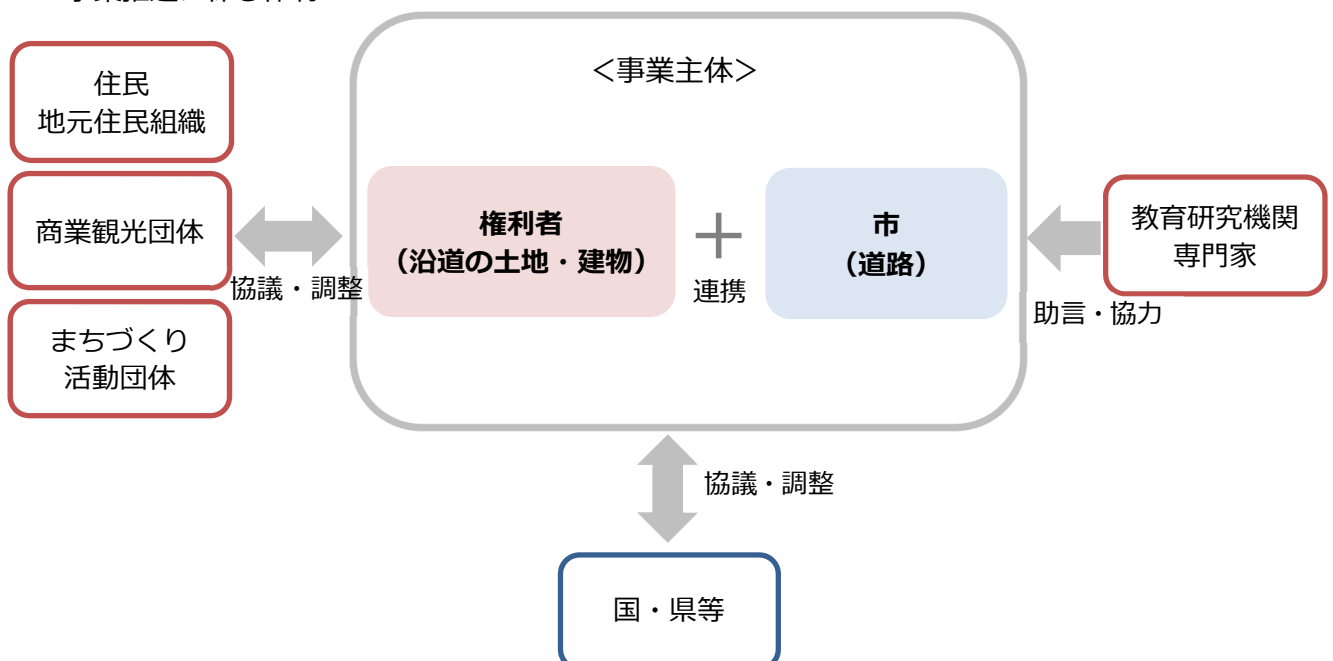
■重点プロジェクト

- ◇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
 - 事業延長：約 690m
 - 事業内容：道路空間再配分、道路付属施設整備、道路美装化
 - 事業主体：市
 - ・一体型滞在快適性等向上事業
 - 事業区域：中央通り沿道 約 1.5ha
 - 事業内容：市実施事業（（仮称）中央通り歩行者優先道路化事業）と一体となって実施される民地のオープンスペース化、建物低層部のオープン化
 - 事業主体：民間
- ・（仮称）もんぜん青空テラス事業
 - 実施路線：中央通り
 - 実施内容：歩行者利便増進施設の設置
 - 実施主体：民間
 - その他：歩行者利便増進道路（ほこみち）制度活用

■事業推進に係る民間と行政の役割

民間 （権利者）	・公共事業（道路事業）との連携による当計画の目標や整備方針等に沿った土地・建物の活用 ・パブリックスペースの積極的な活用等、まちづくり活動等への主体的・積極的な参画
行政 （市）	・沿道の権利者の協力・連携のもと、当計画の目標や整備方針等に沿った公共事業（道路整備）を実施 ・住民・地元住民組織、商業観光団体、国・県等との協議・調整を行うとともに、必要に応じて教育研究機関・専門家等への意見聴取等を行い、事業への反映を行う。

■事業推進に係る体制



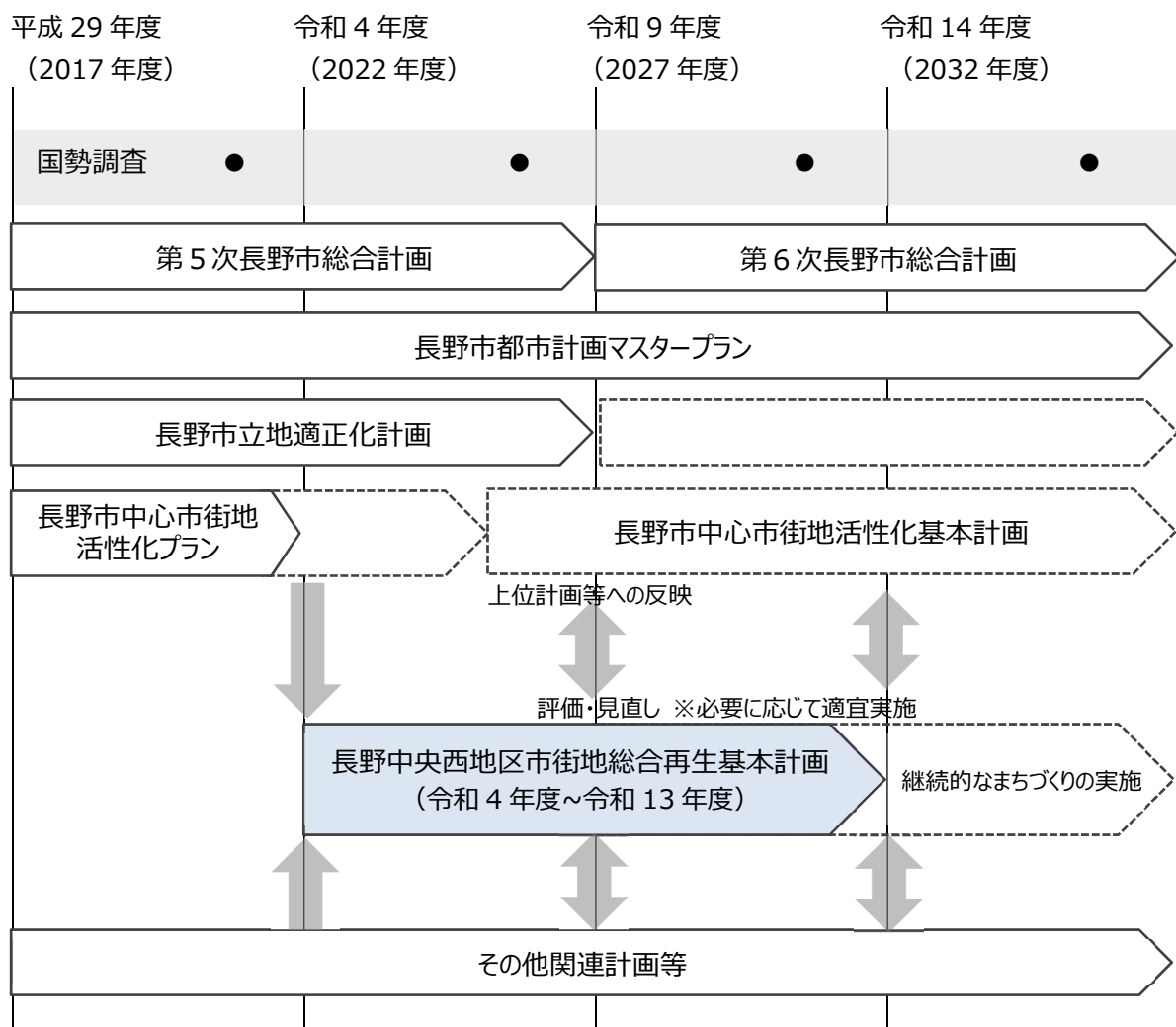
(3) 計画の評価・見直し

本計画の実効性を確保するためには、計画に位置付けられた事業の進捗状況等について、行政だけでなく、住民や民間事業者等が連携し、継続的に確認・評価する体制の構築が必要です。

よって、PDCA サイクルに基づき、計画の進行管理を行い、効率的な事業の実施と適切な改善・見直しを行います。

また、10 年後を目標年次としている本計画においては、概ね 5 年後を目途に PDCA サイクルに基づく計画の見直しを行うこととし、上位・関連計画の改訂や地区を取り巻く社会経済情勢等の変化等が生じた場合は、時期に関わらず柔軟に見直しを行います。

■上位計画等と連動した事業の評価・見直しの実施



3. 重点プロジェクトの推進

長野中央西地区の目標である「住みたいまちの実現～未来につなぐ・人をつなぐ・門前都市ながの～」を実現するため、以下のスケジュールに沿って、市民や権利者、事業者、行政などが一体となってまちづくりを推進します。

■ 重点プロジェクトの推進スケジュール

エリア	重点プロジェクト	R4年度	～R8年度 (5年後)	～R13年度 (10年後)	R14年度以降
計画期間		R4年度～R13年度			
長野駅周辺	(仮称)長野駅前B-1地区市街地再開発事業	- 計画検討 - 都市計画決定等	- 既存施設取り壊し - 市街地整備	パブリックスペースの利活用	
新田町交差点周辺	南西街区もんぜんぷら座敷地利活用推進	もんぜんぷら座敷地後利用具体化検討		既存施設取り壊し	敷地の利活用
中央通り・沿道	中央通りウォーカブル推進事業	推進体制構築	- 整備計画策定 - 社会実験	- 道路整備 - 滞在快適性等向上施設整備	パブリックスペースの利活用

用語の解説

ア行

IoT（アイオーティー）

Internet of Things（モノのインターネット）の略

あらゆるモノがインターネットを通じてつながることによって実現する新たなサービス、ビジネスモデル、またはそれを可能とする技術の総称

ICT（アイシーティー）

Information and Communication Technology（情報通信技術）の略

情報や通信に関する技術のこと

IT（アイティー）

Information technology（情報技術）の略

コンピューターとネットワークを利用した技術の総称

イノベーション

モノや仕組み、サービス、組織、ビジネスモデル等に新たな考え方や技術を取り入れて新たな価値を生み出し、社会にインパクトのある革新や刷新、変革をもたらすこと

インバウンド

訪日外国人旅行のこと

ウォークابل

直訳すると歩きやすいという意味であるが、まちづくりにおいては、居心地が良く歩きたくなるという意味で使われる。

AI（エーアイ）

Artificial Intelligence（人工知能）の略

コンピューターで、記憶・推論・判断・学習など、人間の知的機能を代行できるようにモデル化されたソフトウェアシステム

オープンスペース

敷地内の空地または公園、広場、河川、農地等の建物によって覆われていない土地の総称

カ行

カーシェアリング

登録を行った会員間で特定の自動車を共同使用するサービスまたはシステム

観光コンテンツ

ルートや体験型プログラム・着地型プログラム（観光客の受け入れ先が地方ならではの企画を行い実施する観光形態のこと）が一体化した観光商品のこと

官民連携

官（行政）と民（民間企業等）が連携して様々なサービスを提供する取組み

既存ストック

ストックとは「在庫」を意味し、今まで整備されてきた道路・公園等の都市基盤施設や住宅、ビル等の建築物のことを指す。

居住誘導区域

市街化区域の一定エリアにおいて、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域のこと

グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等において、自然環境が有する多様な機能を積極的に活用し、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを進める取組み

グリーンスローモビリティ

電動かつ時速20km未満で公道を走る4人乗り以上のモビリティで、その車両も含めた総称

公開空地

ビルやマンション等の敷地内に設けられた一般の人々が自由に出入りできる空間のこと

公共施設マネジメント

将来にわたり持続可能な行財政運営を行っていくため、全ての公共施設の「量」と「質」について総合的な視点による見直しを行い、公共施設を最適に維持管理していく取組み

交通結節点

駅前広場やバスターミナル等、複数あるいは異種の交通手段を相互に連絡する乗り継ぎ・乗り換えのための拠点

交通セル方式

市街地を幹線道路に囲まれたセル（区画）に分割し、セル内の通過交通の排除や歩行者環境の向上等を図る交通体系

コミュニティサイクル

街中に複数の自転車貸出拠点（ポート）を設置し、供用の自転車をどこでも貸出・返却できる新交通システム

コモンスペース

集合住宅や住宅地における道路や庭等の共有の空間

コワーキング

独立して働く個人が、事務所スペースや設備等を共有しながら独立した仕事を行うワークスタイル

コンテンツ産業

映画やアニメ、漫画、ゲームソフト等、主にフィクションの創作物を作る産業であり、音楽も含まれる。

コンベンション

会議・集会・大会・展示会・見本市等、特定の目的で多数の人が集まること。付随して人・物・情報等の交流がある。

サ行

シェアハウス

一つの住居に複数人が共同で暮らす賃貸物件

ストリートファニチャー

街路灯や案内板、ベンチ、電話ボックス、彫刻等、道路上に附帯的に設置される施設の総称

スマートシティ

ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域

セットバック

建物を建築する際に、外壁を敷地の境界線から内側に後退させること

Society5.0（ソサエティ5.0）

サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会

タ行

低未利用地

既成市街地内の更地、遊休化した工場・駐車場、商店街の空き店舗、密集住宅地内の空家等、有効に利用されていない土地

都市機能

医療・福祉・教育・商業等、市民生活や企業活動等の都市の活動を支える機能

都市機能誘導区域

都市拠点に公共・医療・福祉・商業等を誘導集約し、これら各種サービスを効率的に提供する区域のこと

ハ行

ハブ

ネットワークにおいて中継を行う機器のことで、まちづくりにおいては、中心となるところ、中枢、拠点という意味で用いられる。

パブリックスペース

公共空間や公共性の高い空間等、誰もが自由に出入りできる空間

PDCA サイクル

計画を実行し、その結果を検証した上、改善策や更なる次の施策に結びつけ、その結果を次の計画に活かす継続的なプロセス・仕組みのこと。Plan（計画）・Do（実行）・Check（評価）・Action（改善）の頭文字をとり、このように呼ぶ。

ヒートアイランド

都市部の気温がその周辺の郊外部に比べて高温を示す現象

PPP

Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略
行政と民間が連携し、民間の持つノウハウや技術を活用して行政サービスを行うスキームのことであり、行政サービス向上や財政資金の効率的使用、業務効率化等が期待できる。

ファサード

一般的には建築物の正面玄関側の立面を指すが、外観として重要な面であれば、側面や背面を指すこともある。

歩行者優先道路

一般の車両通行を抑制した歩行者専用の空間とし、バス、路面電車等の公共交通機関だけが通行できるようにした街路

歩行者利便増進施設

道路法に定められた歩行者利便増進道路（歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定）において、歩行者の利便の増進を図る上で必要と認められるベンチやサイクルポート、食事施設等の施設

マ行

モビリティ（mobility）

移動を意味し、交通分野においては、乗り物等人の移動に関する用語

ラ行

ライフスタイル

生活様式。衣食住だけでなく、交際や娯楽等も含む暮らしぶりを指す。

立地適正化計画

都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・教育等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画。平成26 年8 月の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度が創設された。

リノベーション

今あるものを活かしつつ、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること

6次産業

1 次産業としての農林漁業、2 次産業としての製造業、3 次産業としての小売業とし、これら3 つの産業分野が総合的に連携することで、お互いのもつ技術・ノウハウを活かして新しいビジネスを創出しようとするもの