

工業地域地区（用途地域、特別用途地区） の変更について

第80回 長野市都市計画審議会

令和3年10月1日





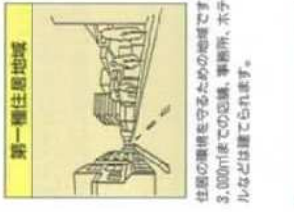







都市整備部 都市政策課

「用途地域」

(都市計画法 第8条第1項)

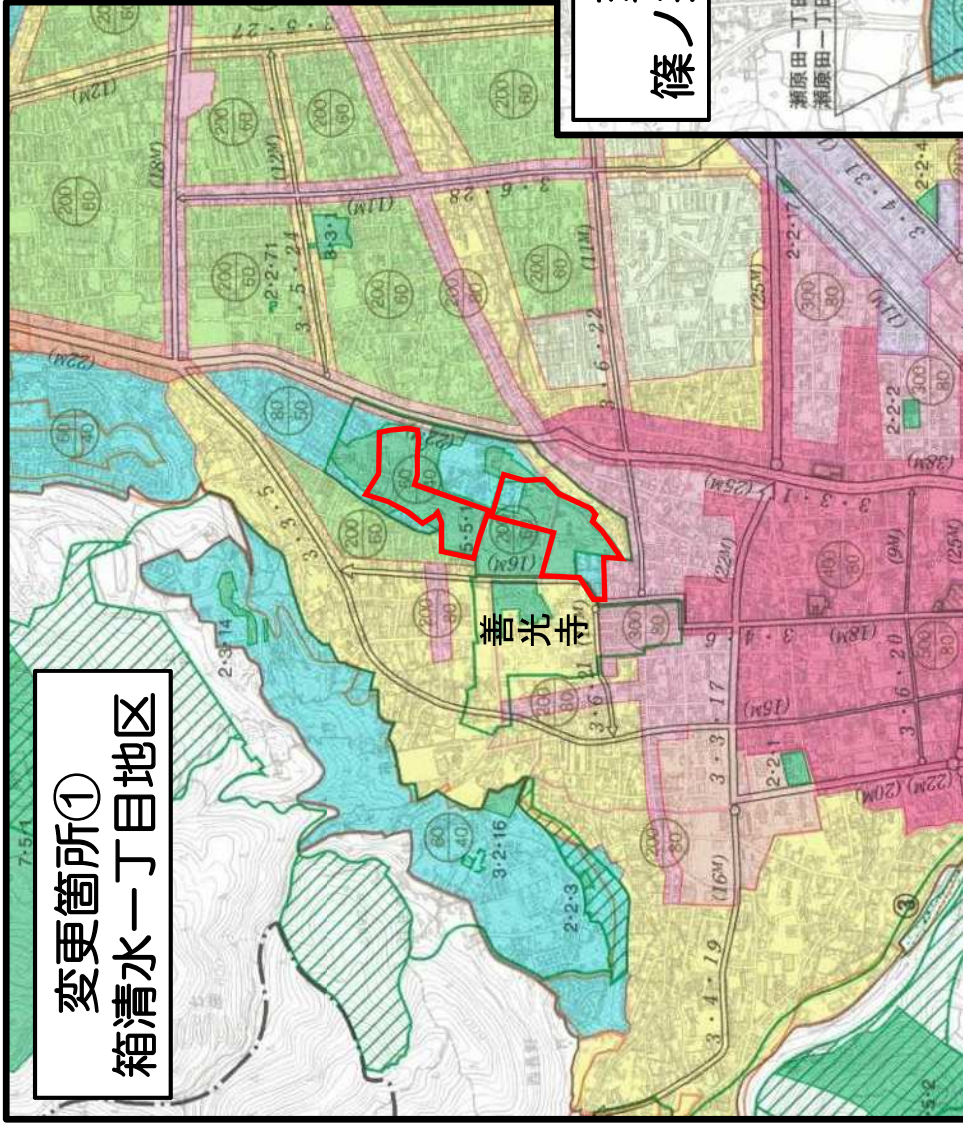
用途地域は、都市計画に定める地域地区の一つで、住居、商業、工業など市街地の土地利用を大枠の計画としての定めるもので、用途地域の指定により、建てられる建物の種類や建て方のルールが定められます。これによって、土地利用の計画に応じた環境の確保を図ります。

12種類の用途地域のイメージ図

 <p>第一種低層住居専用地域</p>	 <p>第二種低層住居専用地域</p>	 <p>第一種中高層住居専用地域</p>
<p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。</p>	<p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150坪までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500坪までの一定のお店などが建てられます。</p>
 <p>第二種中高層住居専用地域</p>	 <p>第一種住居地域</p>	 <p>第二種住居地域</p>
<p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500坪までの一定のお店や事務所などが建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000坪までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、マンション、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
 <p>準住居地域</p>	 <p>近隣商業地域</p>	 <p>商業地域</p>
<p>周囲の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を確保するための地域です。</p>	<p>近隣の住居が日用品の買物をする店舗等の建物の利用の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。</p>	<p>銀行、旅館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の建物の利用の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
 <p>準工業地域</p>	 <p>工業地域</p>	 <p>工業専用地域</p>
<p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利用を図る地域です。倉庫性、環境悪化が大いし工業の妨げは、ほとんど建てられません。</p>	<p>主として工業の業務の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられません。学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>専ら工業の業務の利用の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

変更箇所①

箱清水一丁目地区



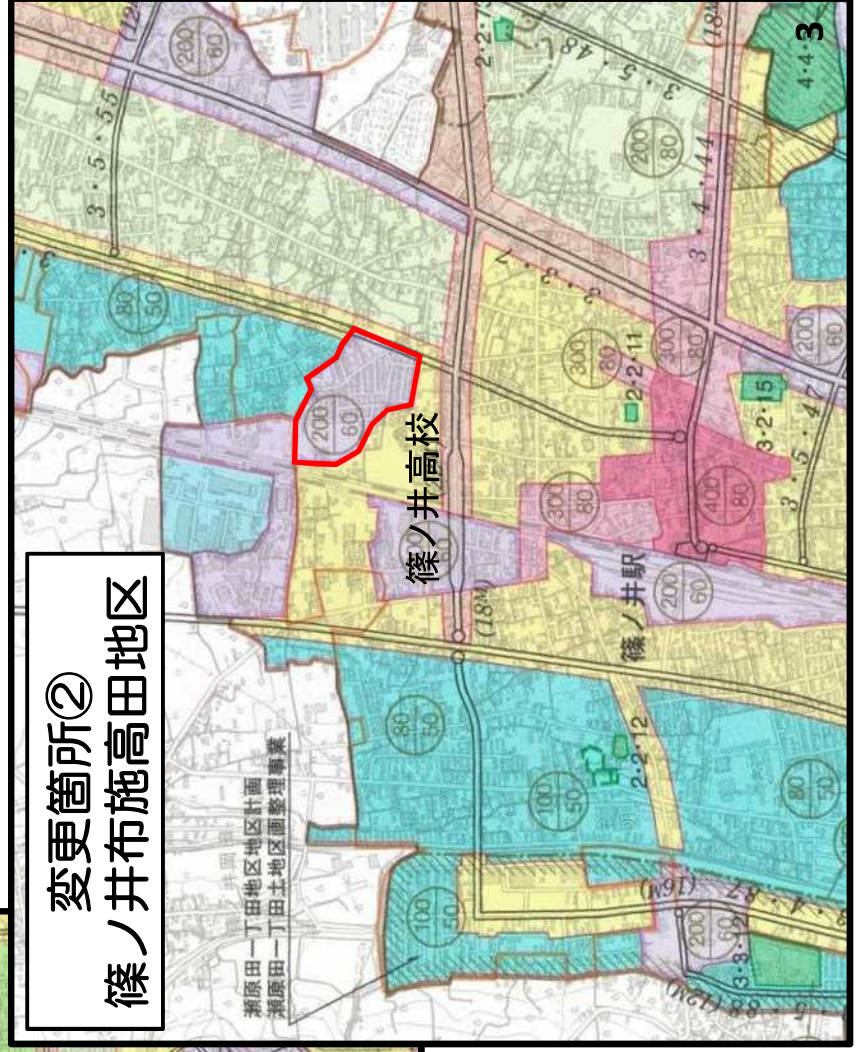
位置図

(図は都市計画図)



変更箇所②

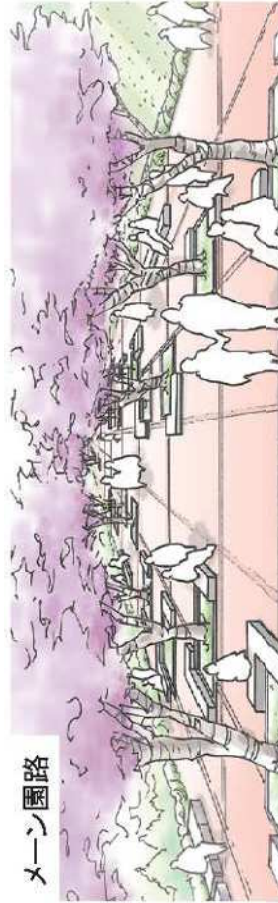
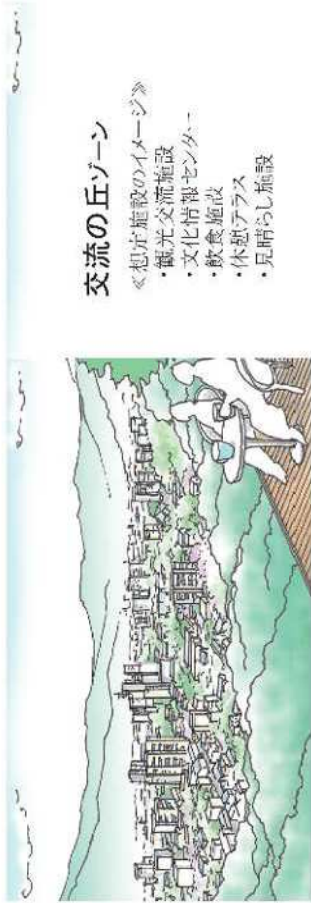
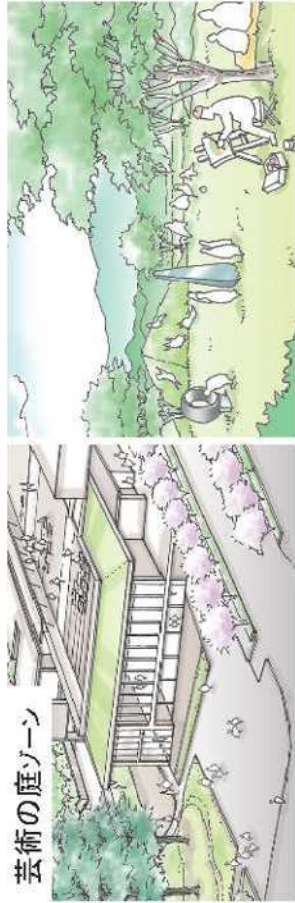
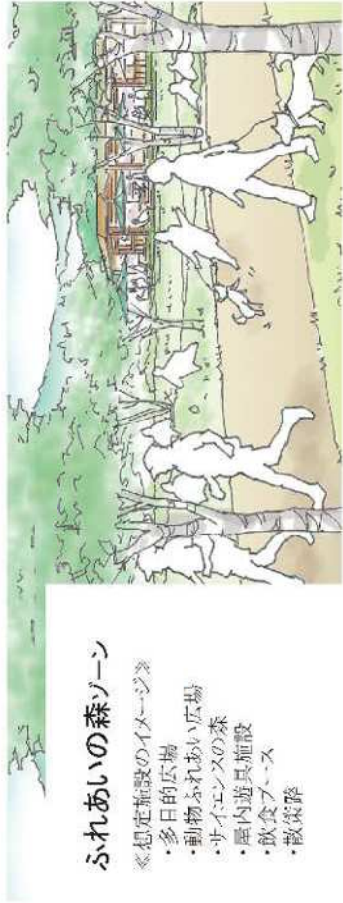
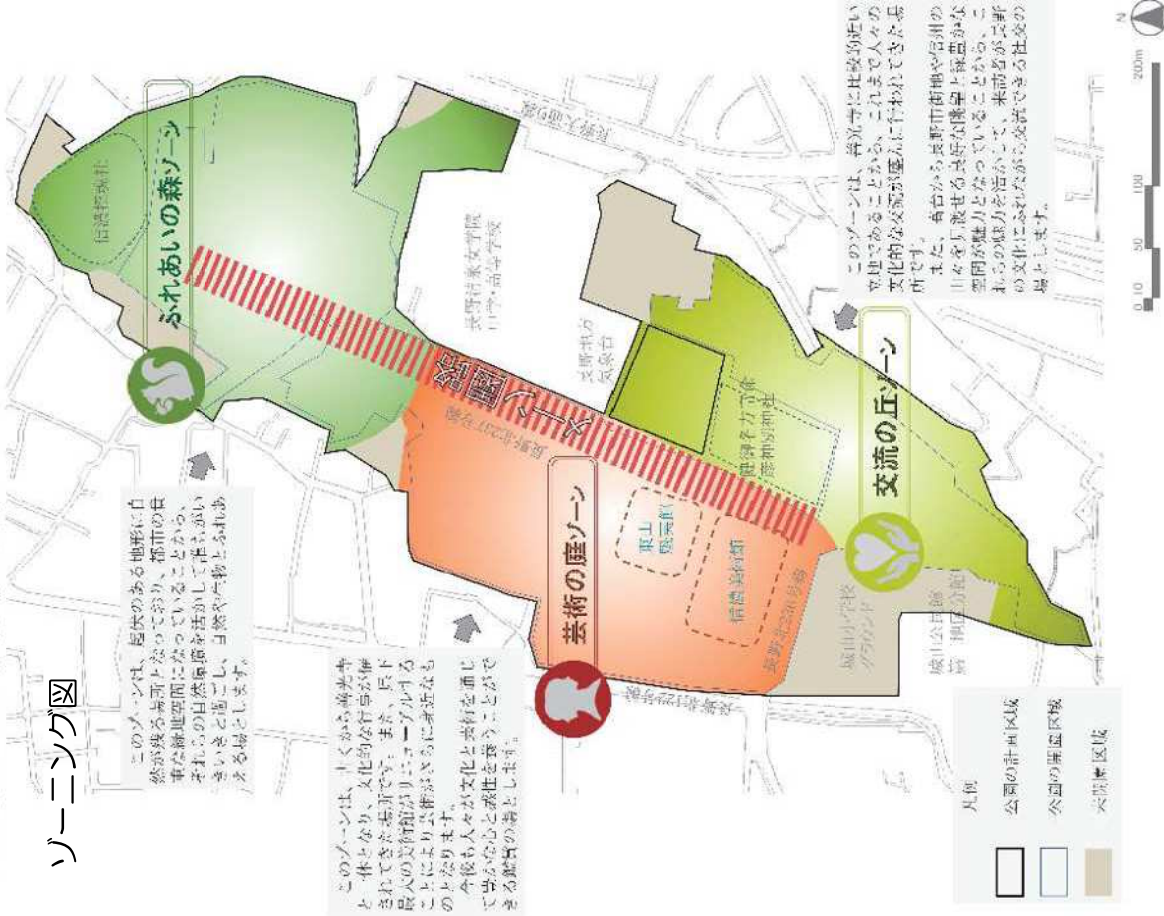
篠ノ井布施高田地区



城山公園再整備基本構想 抜粋

城山公園もっている特徴や立地条件などを踏まえて、公園を3つの大きなゾーンに分けます。各ゾーンには整備方針に基づいたテーマを持たせて、そのテーマに沿った形で公園整備を進めていくことで、まとまりがあり利用しやすい空間をつくり出します。そして、公園の中心道路をメイン园路として位置付けて、3つのゾーンを縦ごとして公園としての一体感を高めます。

ゾーニング図

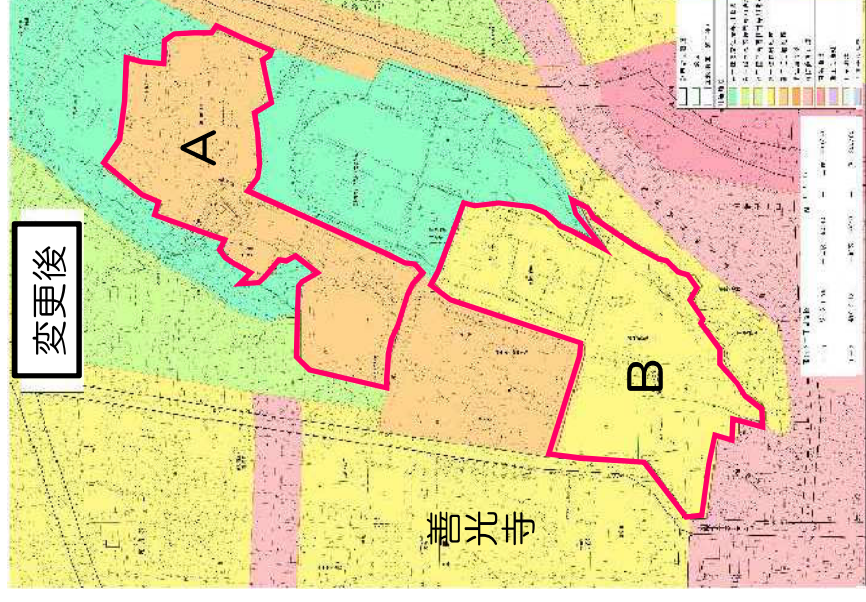
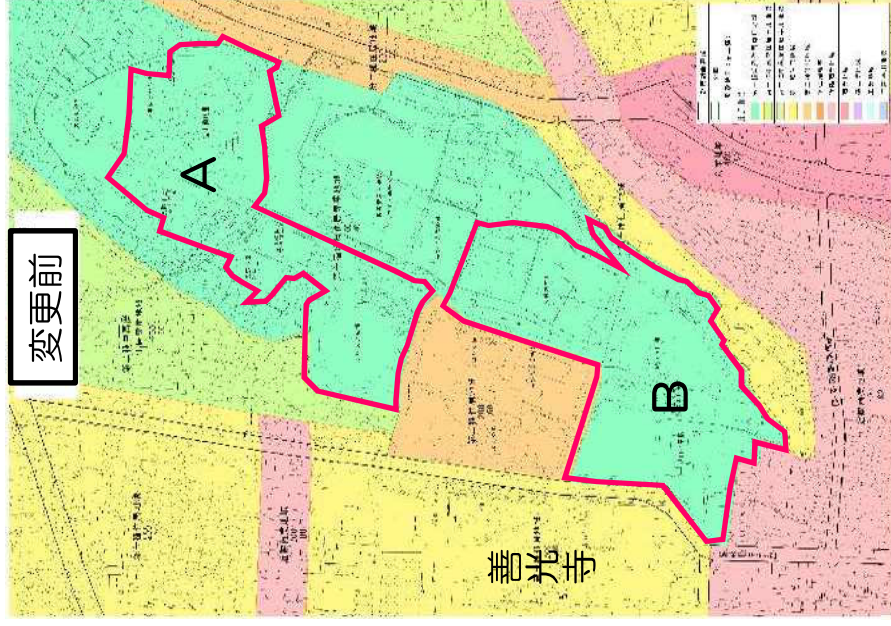


縦で飾られたプロムナードは公園の中心軸となり、各ゾーンをつなげながら公園の一体感を高めます。

都市計画変更（用途地域）の概要

箱清水一丁目地区（城山公園）

城山公園では、令和2年4月に「城山公園再整備基本構想」が策定され、城山公園全体の整備方針が示された。今後この基本構想を基に公園整備を進めるにあたり、現状の用途地域では対応できないことから、基本構想に沿った土地利用を図るため、用途地域を変更する。



A・B 第一種低層住居専用地域

（建ぺい率40%、容積率60%、高さ制限10m）

A 第二種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%、高さ制限なし※1）

B 第一種住居地域

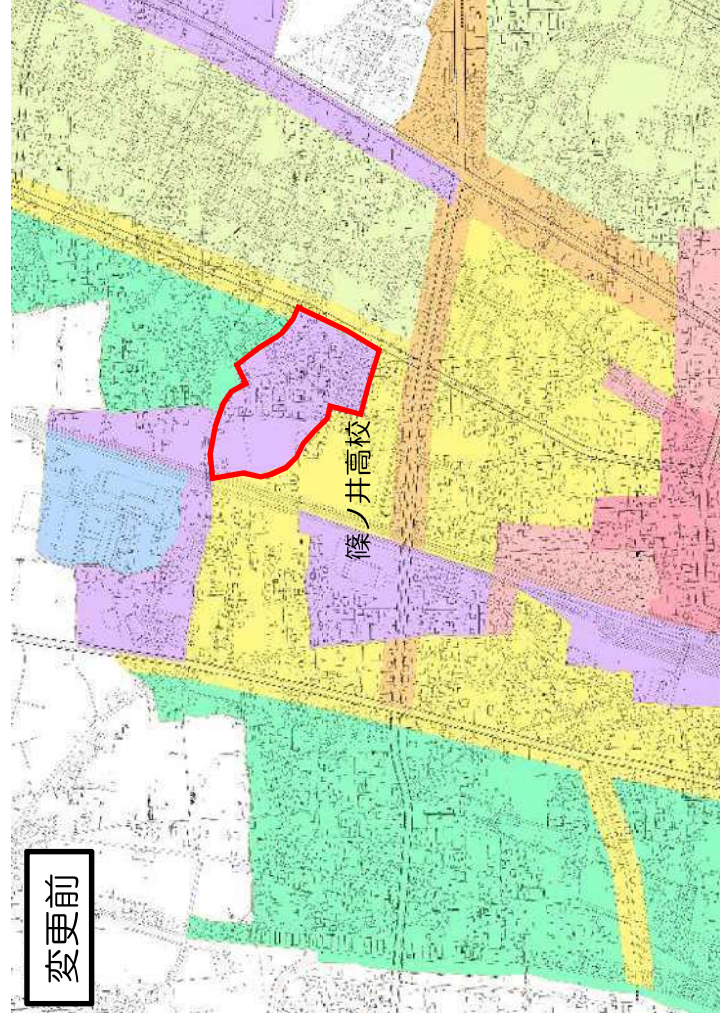
（建ぺい率60%、容積率200%、高さ制限なし※1）

※1 風致地区による高さ制限（15m）がある

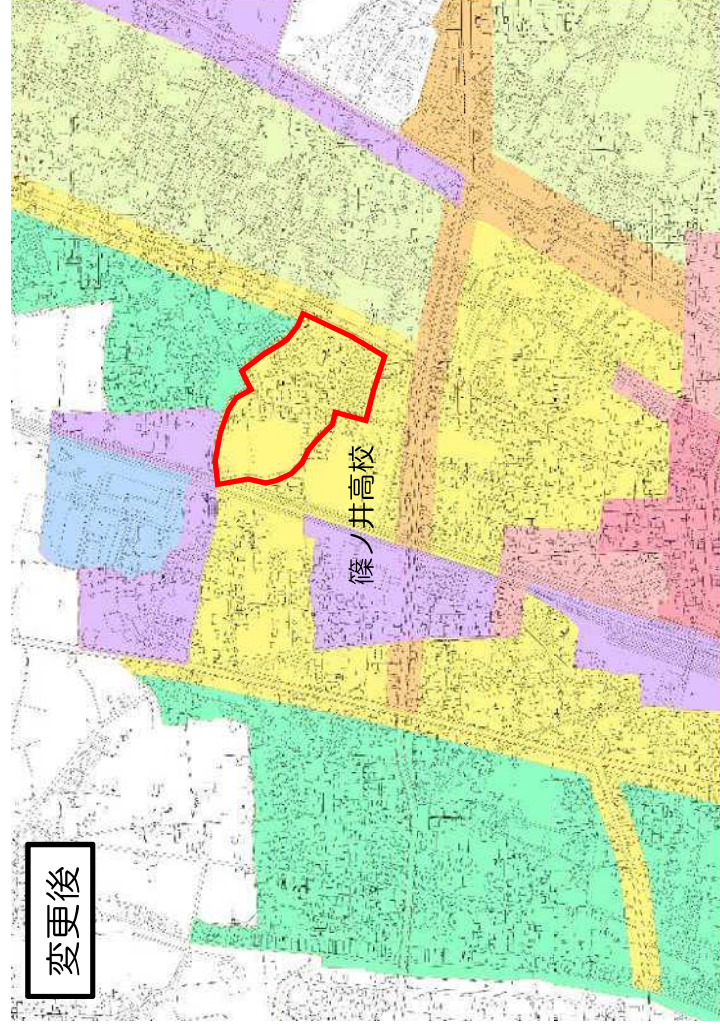
都市計画変更（用途地域）の概要

篠ノ井布施高田地区

対象地の従前は工場が立地していたが、工場撤退後に住宅開発が行われ、現在は良好な住環境が形成されている。対象区域は今後も現在の良好な住環境を維持していくことが必要な地域であることから用途地域を変更する。



準工業地域
(建ぺい率60%、容積率200%、高さ制限なし)



第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%、高さ制限なし)

特別用途地区の変更について

『特別用途地区』（都市計画法第9条第13項）

用途地域内の一定の地区における、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補充して定める地区で長野市では、**準工業地域全域に「大規模集客施設制限地区」**として指定している。

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

予定スケジュール

事項	時期	備考
地元説明会	令和3年8月25日 令和3年9月28日	箱清水一丁目地区 篠ノ井布施高田地区
長野市都市計画審議会	令和3年10月1日	事前説明
公聴会開催の公告	令和3年11月16日	
素案閲覧	令和3年11月16日から 令和3年12月14日まで	
公聴会 (法第16条第1項)	令和3年12月18日(土) 令和3年12月19日(日)	箱清水一丁目地区 高田公民館分館
都市計画案の縦覧公告 (法第17条第1項)	令和4年1月上旬	
都市計画案の縦覧 (法第17条第1項)	令和4年1月上旬から 令和4年1月下旬まで	
長野市都市計画審議会	令和4年2月中旬	付議
都市計画決定告示 (法第20条第1項)	令和4年3月中旬	