

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

長野市における再開発事業のあゆみ

長野市 都市整備部
市街地整備局 市街地整備課

はじめに

長野市は、東京都心から約200km離れた本州のほぼ中央にある長野県の北部に位置し、上信越高原国立公園や妙高戸隠連山など四季折々の美しい山並みに抱かれ、日本最長の大河千曲川（下流県外は信濃川）とその支川である犀川により形成された長野盆地（善光寺平）を中心に立地しており、南北に約42km、東西に約37kmで総面積は約835km²と中核市54市中6番目の広さを有しています。



長野市の位置



妙高戸隠連山

当市は、古くから国宝・善光寺の門前町として栄えてきました。善光寺は飛鳥時代、本田善光が阿弥陀如来像を安置したのが始まりとされており、以来、善光寺を中心に旅籠、商家などが集まった門前町の街並みが形成され、北国街道の宿場町も兼ねた商業都市として発展してきました。



国宝 善光寺

現在、善光寺には年間約600万人、6年（数えて7年）に一度、執り行われる盛儀「善光寺前立本尊御開帳」には、4月～5月の2ヶ月間で約700万人の参拝者が訪れています。また、平成10年2月の長野冬季オリンピックの開会式では、善光寺梵鐘が世界平和の願いを込めて全世界に向けて響き渡りました。オリンピック開催後はオリンピックを記念して、毎年4月に全国から1万人の市民ランナーが集まる記念マラソン、2月に長野灯明祭りなどが開催されています。

明治4年、長野村に県庁が置かれ、明治30年、市制施行により県内で初めての市として長野市が誕生し、主要な官公庁が置かれたことなどから、政治・経済の中心として、さらに信越線等の整備



長野マラソン（４月 善光寺表参道）



長野灯明祭り（２月 善光寺表参道）

により交通の要衝としても発展してきました。

大正12年、近隣４町村を編入合併、昭和29年、近隣10村を編入合併、そして、昭和41年には２市３町４村の大合併により市域が拡大し、その後、平成17年の豊野町、戸隠村、鬼無里村、大岡村及び平成22年の信州新町、中条村の編入合併により、人口約38万人を有する地方中核都市となりました。



長野市域図

平成10年には長野冬季オリンピック・パラリンピックが開催されましたが、これを契機として、長野～東京間を１時間30分前後で結ぶ長野新幹線（現在は北陸新幹線）をはじめとした高速交通網や、都市計画道路、オリンピック開閉会式場となった南長野運動公園、Mウェーブ（スピードスケート会場）、ビッグハット（アイスホッケーB会場）など大型多目的施設などの基盤整備が飛躍的に進みました。



南長野運動公園（五輪開閉会式場）

長野新幹線は平成27年３月に北陸新幹線として金沢まで延伸され、金沢間１時間20分前後、富山間１時間前後と北陸地方と東京との中間点として、新たな位置付けが得られたため北陸、新潟の自治体や企業と相互連携を図りながら、観光や産業などの振興に取り組んでおり、交通の利便性が高まる中、善光寺のみならずトレッキングや登山、スキーやアウトドアスポーツなどの観光広域拠点として、国内のみならず海外からのインバウンドも年々増えており、賑わいを見せております。

また、北陸新幹線の延伸に伴う駅ビルのリニュ



仏閣型駅舎（五輪開催前）



整備後の長野駅西口（善光寺口）

ーアルに併せ、冬季オリンピック時に駅舎の暫定改築のため惜しまれつつも取り壊された旧仏閣型駅舎と同様に長野の顔づくりとして、善光寺の門前町を意識し、信州産木材を使用した風格のある列柱、大庇の設えを施した駅前広場の整備をいたしました。

また長野駅から善光寺までの表参道についても



善光寺表参道歩行者優先道路化事業



善光寺表花回廊花フェスタ（5月）

県道部分（平成30年から市道に移管）を除く区間700mについて、「石畳を一本の時間道として～長野駅から善光寺へ 現代から古の仏都へ誘われる～」をデザインコンセプトに、歩道部を拡幅し、車道部の舗装を桜色の御影石による石畳化に整備する歩行者優先道路化事業を実施するなど、中心市街地の活性化に取り組んでいます。

1 中心市街地の現状

当市の市街地は、盆地という地形的状況と周辺町村との合併により、全体面積が83,481haの広さに対し、市街化区域はわずか7%にあたる約5,948haで、中心市街地活性化に取り組む区域として定められているのは、長野駅と善光寺を中心とした216haの範囲です。

人口減少・少子高齢化、市街地の郊外拡散などにより、中心市街地の空洞化が進み、平成12年に大型商業施設のそごうの倒産、ダイエーが撤退したことなどから、賑わいの衰退が顕在化し、その後も老朽空きビル、空き店舗の増加が著しくなり、中心市街地の活性化に向けた取り組みが急務となっていました。

そのような状況下において、平成11年から中心市街地活性化に着手し、平成19年4月から平成29年3月まで総理大臣認定の第一期・二期中心市街地活性化（H19.5～H29.3の10箇年）により、再開発事業を含むハード・ソフト両面から多様な事業展開をしてきました。

その結果のひとつとして、再開発事業等による都市型住宅の供給や市街地の魅力の向上などから、総人口が直近の合併後の平成22年に対し平成30年では約1万人の減少に対し、中心市街地での人口は約500人と微増ながらも右肩上がりとなっている状況が挙げられますが、中心市街地活性化の評価指標としている善光寺表参道である中央通りの歩行者数などは目標値に達していないことや、市街地のスポンジ化の進行や人口減少・少子高齢化による活力低下への対策が必要なことから、大臣認定計画は期限を迎えましたが、認定計画を引き継ぐ形で市独自の「長野市中心市街地活性化プラン」を平成29年10月に策定し、現在、40事業に取り組んでいるところです。

2 再開発事業のあゆみ

当市の都市再開発のスタートは、昭和39年の長野駅周辺地区密集市街地都市改造構想に基づく長野駅周辺第一土地区画整理事業（昭和42年度～平成5年度）と、防災建築街区造成事業（昭和44年度～昭和51年度）にさかのぼることができます。

そして昭和44年の都市再開発法の制定後、昭和49年に長野駅前A地区が長野県内で初めて都市計画決定され、昭和50年代後半から昭和60年代に入ってから、長野駅前地区以外においても再開発の機運が高まり、銀座地区、北長野駅前地区などの地区において再開発の調査が行われ、事業推進が図られました。

この結果、関係者の努力が実り、これまで10地区の第一種市街地再開発事業と27地区の優良建築物等整備事業が完成し、優良建築物等整備事業については1地区が現在2021年春の完成に向け施行中です。

時代背景に関わる当市の再開発の特徴は、バブル崩壊期の平成3年6月に平成10年の長野冬季オリンピック開催が決定されたため、オリンピック景気により当市にバブル崩壊の大きな影響が表れたのはオリンピック開催後となったことと関連しているところです。

昭和60年～平成5年にかけては、長野市第1号の再開発として着手されたのは中心市街地ではな

長野市再開発実施地区 一覧表（法定再開発事業）

事業地区	項目	施行者	地区面積 ha	都市計画決定	事業計画認可	権利変換認可	工事完了公告	事業年度	主 要 用 途	建築物整備									
										建物名称	階数	構造	高さ	延床面積 ㎡	建蔽率 %	容積率 %	空地率 %	住宅戸数	駐車台数
法定市街地再開発事業	1 北長野駅前B3地区	組合	1.04	S62.3.23	S62.11.27	H1.3.16	H2.11.15	S62-H2	店舗・駐車場	TOKYUライフ	6F	S	29.0	29,221	77.7	301.6	45.3	0	475
	2 北長野駅前B1地区	組合	1.04	H6.9.19	H6.12.12	H7.9.12	H9.11.13	H6-H9	住宅・公益施設	ノルテナの	13F	SRC	55.8	34,847	61.7	372.1	55.4	128	242
	3 長野駅前A-2地区	個人	0.36	S49.10.28	H8.5.2	H8.6.21	H9.11.28	H6-H9	店舗・事務所	ウエストプラザ長野	10F	SRC	49.7	11,235	71.9	637.8	28.1	0	70
	4 長野駅前A-1地区	個人	0.23	H16.2.27	H16.3.31	H16.7.14	H18.4.21	H15-H18	店舗・事務所・共同住宅	エーワンシティ	13F	SRC	46.5	11,778	76.3	571.1	14.2	58	114
	5 東後町・権堂町A地区	組合	0.41	H13.2.28	H14.2.27	H16.4.1	H18.4.1	H10-H17	店舗・共同住宅	表参道武番館	13F	SRC	42.6	10,120	66.4	268.6	35.1	68	89
	6 長野銀座A-1地区	組合	0.95	H9.10.2	H15.12.5	H16.3.31	H18.9.21	H15-H18	店舗・事務所・公益施設	TOiGO SBC/WEST	10F	SRC	56.5	22,436	63.5	368.5	36.5	0	26
	7 長野銀座D-1地区	会社	0.53	H16.6.30	H17.3.8	H17.8.10	H18.8.30	H16-H18	店舗・駐車場	TOiGOパーク	7F	S	30.3	14,699	72.4	292.8	27.6	0	430
	8 北長野駅前A-2地区	組合	0.52	H18.1.17	H18.3.16	H18.11.13	H20.3.4	H17-H19	店舗・福祉施設・共同住宅	信濃吉田駅前A2ビル	9F	SRC/S	32.2	11,235	58.6	201.5	41.4	93	55
	9 長野駅前A-3地区	組合	0.17	H20.8.29	H20.3.10	H20.12.25	H22.7.30	H19-H22	店舗・ホテル・歩行者デッキ	Nacs末広	11F	S	42.3	7,169	85.0	617.0	30.0	0	0
	10 権 堂 B-1 地 区	組合	0.60	H24.2.28	H24.6.6	H24.10.22	H26.4.15 H27.1.30	H24-H27	店舗・事務所・共同住宅・公益施設	権堂イーストプラザND/SD	4/14	S/R/C	44.6	13,852	71.0	339.2	58.9	82	92
総計(法定)			5.85											166,592				429	1,593
平均(法定)			0.59											16,659	70.5	397.0	37.2	43	159

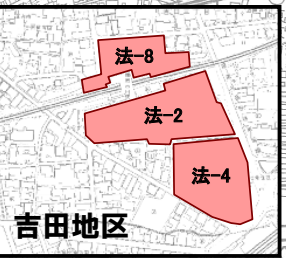
長野市再開発実施地区 一覧表（優良建築物等整備事業）

事業地区		項目	地区面積 ha	事業タイプ	権利者数	工事完了	事業年度	主要用途	建築物整備										住宅戸数	駐車台数
									建物名称	階数	構造	高さ	延床面積	建蔽率	容積率	空地率				
優良建築物等整備事業	1	緑 町 地 区	0.30	高度化更新型	4	H01.06	S62-H1	店舗・事務所	大通リセンタービル	11F	SRC	46.8	10,114	70.0	380.1	30.0	0	50		
	2	表 参 道 地 区	0.20	共同化型	4	H02.02	S63-H1	店舗・共同住宅	クラントハイツ表参道壹番館	10F	SRC	32.2	6,395	61.7	326.8	38.3	42	22		
	3	権 堂 地 区	0.30	高度化更新型	1	H02.07	S62-H2	店舗・共同住宅	山京長野ハルス	13F	SRC	47.0	12,317	56.0	362.3	44.0	76	104		
	4	県 町 地 区	0.20	高度化更新型	1	H03.10	H1-H3	店舗・事務所	ろうきんビル	8F	S	31.0	6,701	64.7	372.0	35.3	0	36		
	5	権 堂 第 2 地 区	0.11	共同化型	8	H05.03	H3-H4	共同住宅	クラトハイツ表参道東館	11F	SRC	43.2	4,110	36.3	343.5	63.7	41	15		
	6	南石堂第1地区	0.16	共同化型	8	H05.03	H3-H4	店舗・事務所	長栄第2ビル	7F	RC	34.3	4,545	63.4	483.0	36.6	0	32		
	7	問 御 所 地 区	0.32	共同化型	7	H05.07	S62-H5	店舗・ホテル	三井ガーデンホテル	16F	SRC	58.4	12,222	69.0	516.0	31.0	0	38		
	8	篠ノ井横町地区	0.16	共同化型	8	H06.06	H4-H6	店舗・共同住宅	アーバンタワー西	14F	SRC	44.3	3,644	44.3	260.6	55.7	42	13		
	9	南千歳第1地区	0.17	共同化型	4	H06.11	H3-H6	事務所	日本団体生命ビル	10F	SRC	39.8	4,946	66.7	499.4	33.3	0	58		
	10	西後町第1地区	0.15	共同化	4	H07.06	H4-H7	店舗・共同住宅	エクセルビル後町	11F	RC		4,087	52.1	399.3	48.0	44	15		
	11	松代殿町地区	0.36	共同化	3	H08.11	H7-H8	店舗・美術館	竹風堂松代店	3F	SRC	11.6	3,221	50.6	64.8	49.5	0	12		
	12	県 町 第 2 地 区	0.88	共同化	7	H09.01	H4-H8	ホテル	ホテル国際21	16F	SRC	65.0	24,469	64.5	359.4	35.5	0	31		
	13	南千歳第2地区	0.16	共同化	4	H09.03	H7-H8	店舗・共同住宅	グランヴィル南千歳	10F	SRC	38.5	7,588	54.8	431.6	45.2	39	31		
	14	北石堂第1地区	0.12	共同化	2	H09.10	H6-H9	店舗・共同住宅	クラントハイツ21	12F	SRC	44.2	4,838	42.4	377.0	57.6	52	33		
	15	長野駅東口第1地区	0.12	市街地環境形成	2	H09.10	H7-H9	店舗	ステラビル	5F	RC		2,091	85.1	346.8	14.9	0	-		
	16	長野駅東口第2地区	0.25	市街地環境形成	4	H10.03	H8-H9	店舗・共同住宅	センターウィング	8F	RC	26.4	8,690	77.0	384.5	23.0	36	50		
	17	長野駅東口第3地区	0.26	共同化	3	H09.12	H8-H9	ホテル・事務所	ホテルサンルート東口	9F	SRC	35.5	4,679	76.5	399.0	23.5	0	-		
	18	長野駅東口第4地区	0.18	市街地環境形成	2	H09.11	H8-H9	店舗	福建菜館東口飯店	4F	S	15.5	1,112	57.8	160.6	42.2	0	8		
	19	長野駅東口第5地区	0.22	市街地環境形成	2	H10.07	H9-H10	店舗・共同住宅	ゆたかビル	6F	RC	20.7	4,015	67.1	232.4	32.9	20	67		
	20	長野駅東口第6地区	0.12	市街地環境形成	2	H11.11	H9-H10	店舗・共同住宅	NKコーポ	6F	RC	22.6	2,112	73.1	198.7	26.9	18	24		
	21	七 瀬 南 部 地 区	0.29	住宅複合利用	5	H11.07	H10-H11	店舗・共同住宅	ラトナ東口ビル	7F	S		6,306	62.5	229.6	37.6	30	76		
	22	長野駅東口第8地区	0.29	共同化	3	H12.03	H10-H11	店舗・事務所	イートゲート長野	8F	S	34.6	4,619	66.2	399.9	33.9	0	62		
	23	篠ノ井駅前第1地区	0.30	共同化	3	H12.03	H11	事務所・共同住宅	篠ノ井セントラルビル	6F	RC		2,831	39.1	117.6	60.9	12	41		
	24	南千歳第3地区	0.20	共同化	2	H13.03	H11-H12	ホテル	アイランドホテル	11F	S	36.4	3,305	70.1	482.8	29.9	0	30		
	25	県 町 第 3 地 区	0.20	共同化	2	H15.03	H13-H14	事務所	電算ビル	6F	SRC	31.0	6,729	65.3	387.6	34.7		43		
	26	長野駅東口第9地区	0.30	住宅複合利用	5	H15.03	H13-H14	店舗・共同住宅	東峯プレイス	8F	S	28.7	7,591	69.7	315.9	30.3	18	139		
	27	岡田町第1地区	0.15	市街地環境形成	1	H16.05	H13-H16	共同住宅	クラントハイツ岡田	13F	SRC	40.1	5,436	51.5	424.9	55.8	42	43		
	28	南石堂A-1地区	0.30	共同化	5	事業中	H28-	店舗・共同住宅	未定	14F	RC	46.4					109	88		
		総計(優良)	6.77									168,713				621	1,161			
		平均(優良)	0.24									6,249	61.4	342.8	38.9	19	40			

市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業 位置図

(——— 長野地区中心市街地の区域)

- 市街地再開発事業完了地区
- 優良建築物等整備事業完了地区
- 優良建築物等整備事業中地区



市街地再開発事業

- 法-1 北長野駅前 B-3 地区
- 法-2 北長野駅前 B-1 地区
- 法-3 長野駅前 A-2 地区
- 法-4 東後町・権堂町 A 地区
- 法-5 長野銀座 A-1 地区
- 法-6 長野駅前 A-1 地区
- 法-7 長野銀座 D-1 地区
- 法-8 北長野駅前 A-2 地区
- 法-9 長野駅前 A-3 地区
- 法-10 権堂 B-1 地区

優良建築物等整備事業

- 優-1 緑町地区
- 優-2 表参道地区
- 優-3 権堂地区
- 優-4 県町地区
- 優-5 問御所地区
- 優-6 権堂第 2 地区
- 優-7 南石堂第一地区
- 優-8 南千歳第 1 地区
- 優-9 県町第 2 地区
- 優-10 篠ノ井横町地区
- 優-11 西後町第 1 地区
- 優-12 北石堂第 1 地区
- 優-13 松代殿町地区
- 優-14 南千歳第 2 地区
- 優-15 長野駅東口第 1 地区
- 優-16 長野駅東口第 2 地区
- 優-17 長野駅東口第 3 地区
- 優-18 長野駅東口第 4 地区
- 優-19 長野駅東口第 5 地区
- 優-20 長野駅東口第 6 地区
- 優-21 七瀬南部地区
- 優-22 長野駅東口第 8 地区
- 優-23 篠ノ井駅前第 1 地区
- 優-24 南千歳第 3 地区
- 優-25 県町第 3 地区
- 優-26 岡田町第 1 地区
- 優-27 長野駅東口第 9 地区
- 優-28 南石堂 A-1 地区(※)

※優-28 事業実施中

松代地区



篠ノ井地区

長野市再開発実施地区 位置図

その後、オリンピック開催に向け長野駅前に面した玄関口となる地区の整備が必要となったため、平成9年に長野駅前A-2地区が完成いたしました。オリンピック開催後の平成10年以降は、景気の低迷から中心市街地から相次ぐ大型商業店舗の撤退、低未利用地や老朽建物の増加などから、善光寺表参道である中央通り沿いを中心に、中心市街地活性化事業として再開発事業が施行されてきました。

中心市街地において、衰退の著しい商業地区の再生、長野冬季オリンピック開催に合わせた長野駅前再生、大型店舗の撤退などの空洞化、低未利用などの課題に取り組んだ3地区の事例を紹介します。



権堂B-1地区を含む権堂地区は、全国からの参詣者が訪れる善光寺のお膝元にあり、古くから精進落として、また、近代では地域商業の中心として、アーケードを軸に、長野県内随一の繁

地 区 名	榿堂 B－1 地区	
種 別	第一種市街地再開発事業	
施 行 者	組合	
所 在 地	長野市大字鶴賀榿堂町	
地 区 面 積	約0.6ha	
総 事 業 費	約4,912百万円	
事 業 期 間	平成24年度～平成27年度	
権利変換タイプ	111条特則型	
主 要 用 途	公益施設・業務・店舗・住宅	
主 な 経 過	都市計画決定	H24. 2
	組合設立認可	H24. 6
	権利変換計画認可	H24. 10
	工事着工	H24. 11
	工事完了公告	H27. 1
	解散認可	H27. 10



しかしながら、地区再生に向けた関係者の再開発事業推進への思いは強く、検討は官民協働で引き続き行われ、平成24年2月に『権堂地区再生計画』を策定し、当地区をまちなか居住と市民交流の拠点、権堂地区の東玄関口として位置付け、準備組合ではこれに沿った整備計画を具体化したこ

とで、ようやく事業化に至りました。

都市計画決定から市民交流広場の竣工まで約3年という短期間で事業推進がなされましたが、その理由としては、市民会館建替え計画の際に概ねの地権者の合意が形成できたこと、早期段階で業務代行制度の導入や住宅保留床取得者の確保ができたことなどが挙げられます。

一方、当地区においても、全国的な工事費高騰の影響を受けましたが、都市・地域再生緊急促進事業補助金の活用等により高騰分の建設工事費を充当することができました。また、全国的な現場作業員不足により、竣工時期を延期することとなりましたが、権利者や参加組合員、保留床取得者の理解もあり、大きな問題とならず事業を推進することができました。

整備後は、他の取り組みとの相乗効果で、アーケード全体で約100店舗のうち整備前の平成23年度に17店舗あった空き店舗が平成30年度には1店舗まで減るなど、整備効果が現れています。

②整備の内容

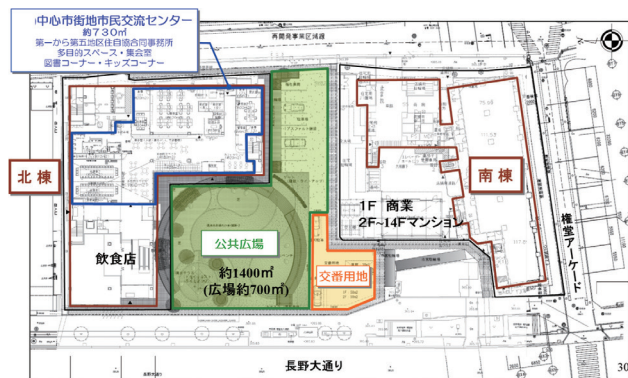
権堂地区再生計画に示された、まちなか居住を推進するための魅力ある生活空間や新たな市民交流を生む公共的空間、賑わいある集客拠点を創出するため、地区北側には市民交流センター、商業施設、業務施設を有する北棟を、地区南側には共同住宅及び権堂アーケードの一端を担う商業施設を有する南棟を配置し、保留床を削減する身の丈再開発の一環として、北棟と南棟の間に市民交流広場が整備されました。

また、イベントなどで市民交流センターと広場

を一体的に利用できるように、市民交流センターの広場に面した壁面扉サッシが広く開放できる構造とし、管理上も広場を都市公園とせずに、設置管理条例により広場を市民交流センターの一部として運営し、賑わいと市民交流の活性化に取り組んでおり、開館から5年目を迎えましたが、2年目から指定管理による民間活力を導入し、年々利用者が増えH30では年間約8万人、施設稼働率は平均70%に達する見込みです。



施行後の状況



権堂B-1地区施設配置図



施行前の状況

施設建築物の概要

地区名	権堂B-1地区	
建物名称	権堂イーストプラザ	
	北棟 (ND)	南棟 (ND)
敷地面積	約1,700㎡	約1,800㎡
延床面積	約1,300㎡	約1,200㎡
建蔽率／容積率	約80%/約270%	約70%/約400%
高さ	約18m	約45m
規模	地上4階	地上12階一部14階
階層用途	1F 店舗 公益施設 (市民交流センター) 2F～4F 業務	1F 店舗 2F～14F 住宅(82戸)
駐車場	—	84台
その他施設	市民交流広場1400㎡	

(2) 長野駅前A地区

①地区の概要

本地区はＪＲ長野駅西口（善光寺口）に面し、長野市の玄関口を形成する主要な街区の一つで、善光寺表参道の起点として、長野市の顔にふさわしいまちづくりが求められた地区です。昭和の高度経済成長期の中、長野市でも市街地整備の機運が高まってＪＲ長野駅周辺で区画整理が行われ、地方30万都市としては珍しい地下鉄が建設され、本地区（約0.8ha）でも、商業、宿泊施設からなる複合施設の建設計画が立ち上がり、昭和49年に長野県で初めての市街地再開発事業の都市計画決定がされました。

しかし、建設計画が諸事情により中断し、新たな計画が具体化すること無く約15年の月日が流れ、地区の建物の老朽化が更に進み、細分化され

たまの土地や低未利用地への対応など駅前のまちづくりをどう進めるかが課題となっていました。が、平成3年にオリンピック招致が決定したことで



駅前A地区従前写真

都市計画変更の経過（区域の分割施行）



都市計画変更の経緯

地区の概要

地区名	A-1地区	A-2地区	A-3地区
種別	第一種市街地再開発事業		
施行者	個人	個人	組合
所在地	長野市末広町		
地区面積	約0.2ha	約0.4ha	約0.2ha
総事業費	約2,051百万円	約3,775百万円	約2,858百万円
事業期間	平成15年度～平成17年度	平成6年度～平成9年度	平成19年度～平成22年度
権利変換タイプ	全員同意型・地上権非設定型	全員同意型・定期借地権型	全員同意型・定期借地権型
主要用途	住宅・店舗・事務所・駐車場	店舗・事務所・駐車場	店舗・ホテル
主な経過	区域に関わる都市計画決定 S49.10(当初)・H7.7(1回変更)・H8.3(2回変更)		
	事業計画認可 H16.3	事業計画認可 H8.4	組合設立認可 H20.3
	権利変換計画認可 H16.7	権利変換計画認可 H8.6	権利変換計画認可 H20.12
	工事着工 H16.8	工事着工 H8.8	工事着工 H21.1
	工事完了公告 H18.1	工事完了公告 H9.11	工事完了公告 H22.7
	事業終了認可 H18.11	事業終了認可 H11.8	解散認可 H23.3

で、関係者の開発意欲が再燃し、事業への取組みが再開されました。

それからは、効率的に事業を推進するため、オリンピック開催時に、2回にわたり地区を3地区に分割する都市計画変更をして事業化を誘導し、平成8年のA-2地区の工事着手からA-1地区、A-3地区の順に、14年後の平成22年7月にA地区全体の工事が完了しました。

A-1地区は「まちなか居住」をコンセプトとした分譲住宅及び飲食店舗等によって構成される複合ビル、A-2地区は長野市の顔としたデザインをもった商業業務ビル、A-3地区は、ホテル、店舗から構成される複合ビルとしており、3地区一体となって駅前都市機能を果たしています。事業完成まで、事業規模を見直し施行地区を分割した結果、事業推進という目的は大きく果たされた一方で、区域を分割されたことにより再開発ビルの景観的な統一やビル間をつなぐ歩行者動線処理などが課題となりましたが、これらについても積極的に取組み、当地区完成後の平成27年の北陸新幹線の金沢延伸に際し整備された駅前広場歩行者デッキがつながり、長野駅から当地区北西角の善光寺表参道末広町交差点までバリアフリーの快適な歩行者空間が確保され利用されています。

②整備の内容

②-1) 長野駅前A-1地区(平成18年1月完成。地区内で2番目に完成)

中心市街地を商業施設、オフィスビルにとどめず、人が暮らす街にしようという発想から、「アーバンルネッサンス」を掲げて事業を推進し、約60戸の住宅を整備し、まちなか居住の実現に寄与す

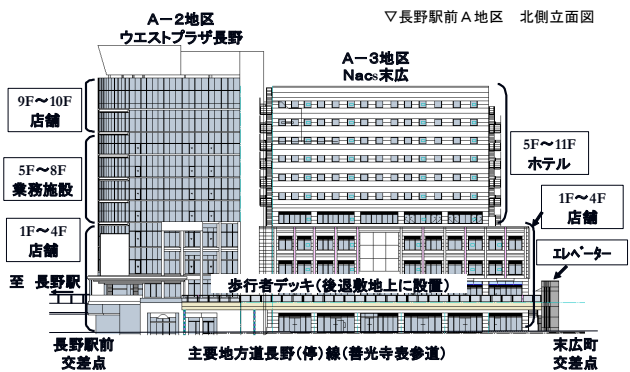
る施設整備となっています。平成9年に既に整備が完了したA-2地区のウエストプラザビルと門前町のイメージと調和させるため、建物の一体感が図れるデザインを施しています。

②-2) 長野駅前A-2地区(冬季オリンピック開催3ヶ月前の平成9年11月完成)

冬季オリンピックの玄関口となった長野駅善光寺口駅前広場の真正面に位置することから、建物全体を善光寺に由来する行灯として表現し、門前町のイメージと調和させるなど景観に配慮すると



長野駅前A地区完成後全景



長野駅前A地区北側立面図

施設建築物の概要

地区名	長野駅前A-1地区	長野駅前A-2地区	長野駅前A-3地区
建物名称	A-ONE City	ウエストプラザ長野	Nacs末広
敷地面積	約1,500㎡	約1,600㎡	約1,200㎡
延床面積	約11,800㎡	約10,200㎡	約7,100㎡
建蔽率/容積率	約80%/約570%	約70%/約650%	約85%/約690%
高さ	約46m	約44m	約46m
規模	地上13階/地下1階	地上10階/地下1階	地上11階/地下1階
階層用途	B1 駐輪場 1F~5F 店舗・業務・駐車場 6F~13F 住宅(60戸)	B1 駐輪場 1F~4F 店舗 5F~8F 業務 9F~10F 店舗	B1 機械室 1F~4F 店舗 5F~11F ホテル
駐車場	114台	70台	—

ともに、市民及び観光客への情報発信を目的に、ビル正面に大型映像装置が設置され、現在も映像が映し出されています。

駅前の利便性を活かし、大型書店（平成29年に物販量販店に入れ替わり）を核店舗に飲食店舗、貸事務所等の業務施設、駐輪、立体駐車場を併設した複合施設が整備されています。

平成27年3月には、北陸新幹線延伸に伴う駅前広場整備により駅舎と2階部分でペDESTリアンデッキとつながり、更に利便性が高まり歩行者の回遊空間が創出されました。

②－3）長野駅前A－3地区（平成22年8月完成。地区内で最後に完成）

A－1地区と同様に、既に完成していたA－2地区のウエストプラザビルのイメージと調和させるため、グリッドパネルを同じ色形状とするなど建物の一体感が図れるデザインを施しています。ほかにも、屋上緑化やLED照明、太陽光パネルの設置などエコビル計画による環境への配慮、壁面後退空間上にJ R長野駅～ウエストプラザビル～末広町交差点（善光寺表参道）を結ぶ歩行者デッキが設置され、歩行者動線と利便性向上のための配慮がされています。

主要用途は、長野駅前A地区の一体的都市機能を担うという面で、他地区にないホテルを高層階に、飲食・販売店を低層階に配置されています。

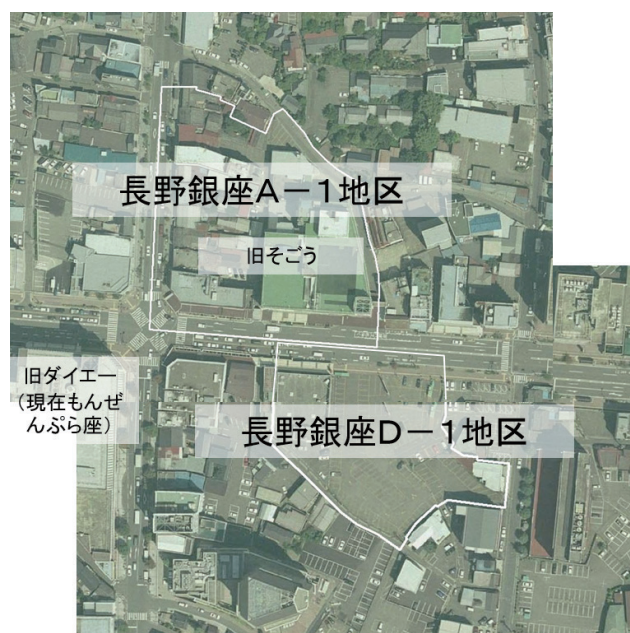
また、関連事業として、再開発事業により県道歩道のアーケードの撤去がされたことに伴い、再開発工事に併せて歩道のセミフラット化と融雪設備や高速バス停留所の新設などにより、歩行空間の快適性の向上を図っています。

(3) 長野銀座地区

①地区の概要

本地区は中心市街地エリアの中央部で、善光寺表参道の長野駅と善光寺間のほぼ中間点に位置しています。かつては、大手百貨店のそごうとダイエーが営業し賑わいを見せていましたが、長野冬季オリンピック開催から2年半後の平成12年7月にそごうが倒産、同年12月ダイエーが撤退し、空洞化が進んだため、まちの賑わい再生に向け再開発事業が行われたものです。施行は国道19号を挟んで2地区に分け施行しています。

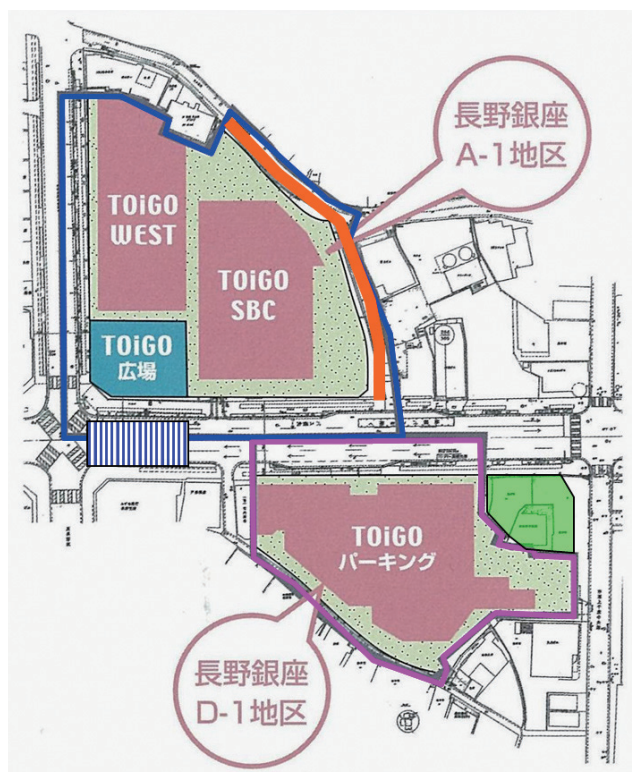
また、国道交差点を挟み、旧ダイエー空きビルを取得、リノベーションを行い、1Fを食料品店とし、2F～5Fは子育て支援施設や地域活動の



長野銀座地区 施行前の状況（施行区域）

地区の概要

地 区 名	長野銀座A－1地区		長野銀座D－1地区	
種 別	第一種市街地再開発事業			
施 行 者	組 合		再開発株式会社	
所 在 地	長野市問御所町			
地 区 面 積	約0.9ha		約0.5ha	
総 事 業 費	約8,541百万円		約2,041百万円	
事 業 期 間	平成15年度～平成18年度		平成16年度～平成18年度	
権利変換タイプ	全員同意型・地上権非設定型		全員同意型・定期借地権型	
主 要 用 途	公益施設・事務所・店舗		店舗・駐車場	
主 な 経 過	都市計画決定	H15. 6	都市計画決定	H15. 6
	組合設立認可	H15. 12	事業計画認可	H17. 3
	権利変換計画認可	H16. 3	権利変換計画認可	H17. 8
	工事着工	H17. 1	工事着工	H17. 9
	工事完了公告	H18. 9	工事完了公告	H18. 8
	解散認可	H19. 8	事業終了認可	H19. 5



銀座地区 施行後（施設配置図）

拠点施設など公益施設（愛称もんぜんぼら座）を整備して、それぞれの施設の特徴を生かし一体となった魅力あるまちづくりを目指しています。

②整備の内容

当地区の再開発にあたっては、「集客や就労が見込まれる文化業務施設の誘致」・「地域活動施設との連携」・「活気と賑わいの拠点整備」・「効率的運営体制への移行」を柱としたまちづくりの視点で事業が進められました。その結果、地元放送局の本社移転誘致と生涯学習センター、イベント広

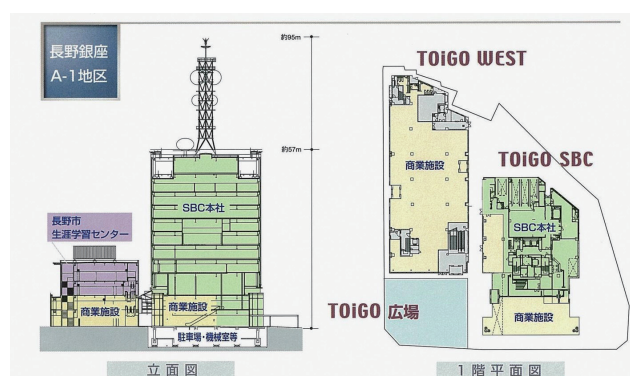
場整備等がおこなわれました。

②－１）長野銀座A－1地区

旧そごう空きビルを含め再開発したもので、表参道（中央通り）と昭和通りが交差する角には750㎡の広場を整備し、各種イベントや催事に活用されています。また、建物は2棟からなり、TOiGO SBC棟はメディア商業施設として都市的



長野銀座A－1地区



長野銀座A－1地区 施設建築物 立面・平面図

施設建築物の概要

地区名	長野銀座A－1地区		長野銀座D－1地区
建物名称	TOiGO WEST	TOiGO SBC	TOiGO パーキング
敷地面積	約2,300㎡	約3,500㎡	約4,000㎡
延床面積	約6,800㎡	約15,600㎡	約14,700㎡
建蔽率／容積率	約55%/約420%	約80%/約300%	約70%/約300%
高さ	約26m	約56m	約30m
規模	地上4階	地上10階/地下1階	地上7階
階層用途	1F～2F 店舗 3F～4F 公益施設 (長野市生涯学習センター)	B1 駐車場 1F～2F 店舗 3F～10F 業務施設 (放送局)	1F 店舗 2F～7F 駐車場
駐車場	—	26台	431台
その他施設	TOiGO広場 約750㎡		

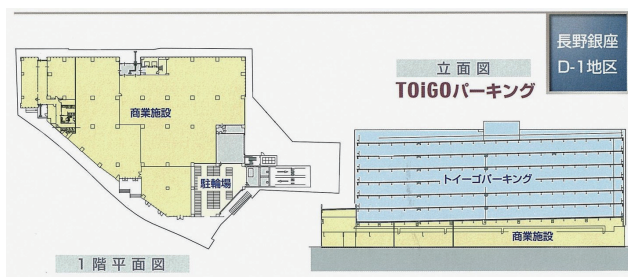
でシンボリックな新しい景観を提供し、商業施設と生涯学習センターからなるTOiGO WEST棟は、高さを抑え、表参道の景観に配慮したデザインとしています。なお、駐車場は、昭和通りを挟んで相対する長野銀座D-1地区市街地再開発事業で整備される立体駐車場を利用する計画であったため、両事業は密接に連携して進められました。

②-2) 長野銀座D-1地区

長野銀座A-1地区の複合ビルともんぜんぶら座の附置義務駐車場として位置付けられた商業・駐車場ビルが整備されており、中心市街地中心の基幹駐車場として利用が進んでいます。この駐車場は2F全面をレディースゾーンとし、車番自動読み取り機を設置するなど利用しやすい施設としています。



長野銀座D-1地区



長野銀座D-1地区 施設建築物 立面・平面図

4 これからの長野市の再開発事業について

(1) 都市づくりの指針

当市では平成29年4月策定の第五次長野市総合計画において、目指すまちの将来像を「幸せ実感都市『ながの』～“オールながの”で未来を創造しよう～」と掲げ、まちづくりの基本方針を(1)市民の幸せの実現(2)「持続可能なまちづくり」

の推進(3)「長野市らしさ」の発揮と「まちの活力と魅力」の創出とし、住民福祉の増進を図るとともに、多様性ある構成と成り立ち・特性を踏まえた地域づくりを進めていくこととしています。

都市整備に関わる施策の体系的な指針として、平成29年4月策定の都市計画マスタープランにおいて3つの「都市づくりの理念」と、理念を実現させていくため、都市の整備等を目指す3つの「都市づくりの目標」を設定しています。

◇都市計画マスタープラン 都市づくりの理念と目標

□ 都市づくりの理念

- ア 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
- イ 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
- ウ 安心して自由に活動し、元気で過ごせる、皆で共に支えあう都市

□ 都市づくりの目標

- ア 誰もが住みやすく移動しやすいコンパクトな街にする
- イ 都市の資産を上手に使い再生する
- ウ 自然、歴史、文化などの地域特性を活かした長野らしい特色ある地域づくりを図る

また、平成29年3月には立地適正化計画を策定し、都市計画マスタープランによる土地利用計画に加え、一定の区域に人口や都市機能を誘導していくことを目指しています。

都市づくりにおける20年後を想定した、特に大きな課題として、人口減少・超高齢化社会下（人口予測 2018年：37.8万人⇒2036年：31.8万人 2000年ピーク時の20%減 65歳以上の高齢化率35%）で公共投資余力が縮小される中、ストックされた公共施設や都市基盤の使い方、維持管理形態の見直しや、都市基盤等の更新時期の一斉到来への対応、土地利用需要の縮小に伴う空き地、空き家への対策が必要とされています。

(2) 今後の再開発事業について

市街地では建物の老朽化が進み、特に中心市街地の長野駅から善光寺までの表参道周辺では築年数50年を超える建物が今後激増することが想定され、実際に、市に寄せられる再開発事業、優良建築物等整備事業の相談件数は年々増加しています。

再開発事業は、行政ではなく民間が主体となって、都市計画事業を進めるため、都市づくりの目標に有意義な行政が必要とする再開発であっても、地域の権利者が自らリスクを負って事業化しなければ、都市機能の立地や更新、土地の高度利用などの都市環境の改善は見込めませんが、ITによる商業環境の大きな変化や先が見えない土地価格の低迷など現在の経済状況下では、大きなリスクを負うことに慎重にならざるを得ない状況です。

そのため、行政には初期段階からあらゆる支援が求められますが、公共投資余力の縮小を背景に基盤整備など公益性の高さに注目した支援でなければ、市民の理解も得られなくなっていることから、既存の市街地総合再生計画等の見直しをおこない、中心市街地の活性化に向けたまちづくりの方向性に合致した再開発事業へ誘導、支援していくことが急務であると考えています。

また、再開発建物の建設だけでなく、建物完成後も運営面で周辺のまちづくりとあわせて持続可能なマネジメントを建設計画段階から取り組んでいくことが必要不可欠であります。

おわりに

長野市の市街地再開発をご紹介させていただきましたが、当市はやはり1998年の冬季オリンピックの開催が、高速交通網や道路整備、公共施設、都市型住宅などのまちづくりが飛躍的に進む契機になりました。その際、再開発により整備された施設は、オリンピックレガシーとともに今も市民の誇りとなっています。

これからは、地方都市が抱える人口減少・少子化問題に加え、ソサエティ5.0や人生100年時代といった社会環境の変化の中で、まちづくりは大きな転換期を迎え、コンパクトシティの実現と中心市街地の活性化を図っていくためには、より柔軟な発想で効果的に推進する必要があるため、民間と専門家、行政が一体となって進めていきたいと考えています。

最後に、当市の再開発事業をはじめとするまちづくりにご理解ご協力頂いた方々に感謝申し上げますとともに、今後とも、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

都市再開発法制定50周年記念特集記事の募集について

当協会では、設立50周年及び都市再開発法制定50周年を迎えることから、機関誌「市街地再開発」において50周年記念特集記事を募集しております。

それぞれ地方公共団体のこれまでの「市街地再開発事業のあゆみ」について振り返ってご寄稿いただきたいと思います。ご寄稿を希望される地方公共団体におかれましては事務局までご連絡ください。お待ちしております。

(連絡先) 公益社団法人全国市街地再開発協会

企画情報部機関誌編集担当

TEL 03-6265-6691