

### ③ 土地利用

#### C0301 区域区分の状況

区域区分の面積について、都市計画区域は第2回変更時にのみ6ha増加した。市街化区域については、当初決定から第3回変更の間に急速に増加してきたが、その後は緩やかな増加となっており、現在は967haとなっている。

表3-1 区域区分の状況

単位：ha

区分 (告示日)	当初 (S46. 5. 17)	第1回変更 (S52. 7. 28)	第2回変更 (S59. 4. 19)	随時変更 (H元. 9. 11)	第3回変更 (H4. 6. 25)	随時変更 (H7. 3. 30)
市街化区域	614	760	843	858	929	932
市街化調整区域	9,093	8,947	8,870	8,855	8,784	8,781
都市計画区域	9,707	9,707	9,713	9,713	9,713	9,713
区分 (告示日)	第4回変更 (H10. 7. 30)	第5回変更 (H16. 5. 13)	随時変更 (H18. 8. 3)	第6回変更 (H24. 1. 26)	随時変更 (H28. 10. 27)	随時変更 (H29. 4. 6)
市街化区域	939	939	944	944	958	967
市街化調整区域	8,774	8,774	8,769	8,769	8,755	8,746
都市計画区域	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成29年度版）

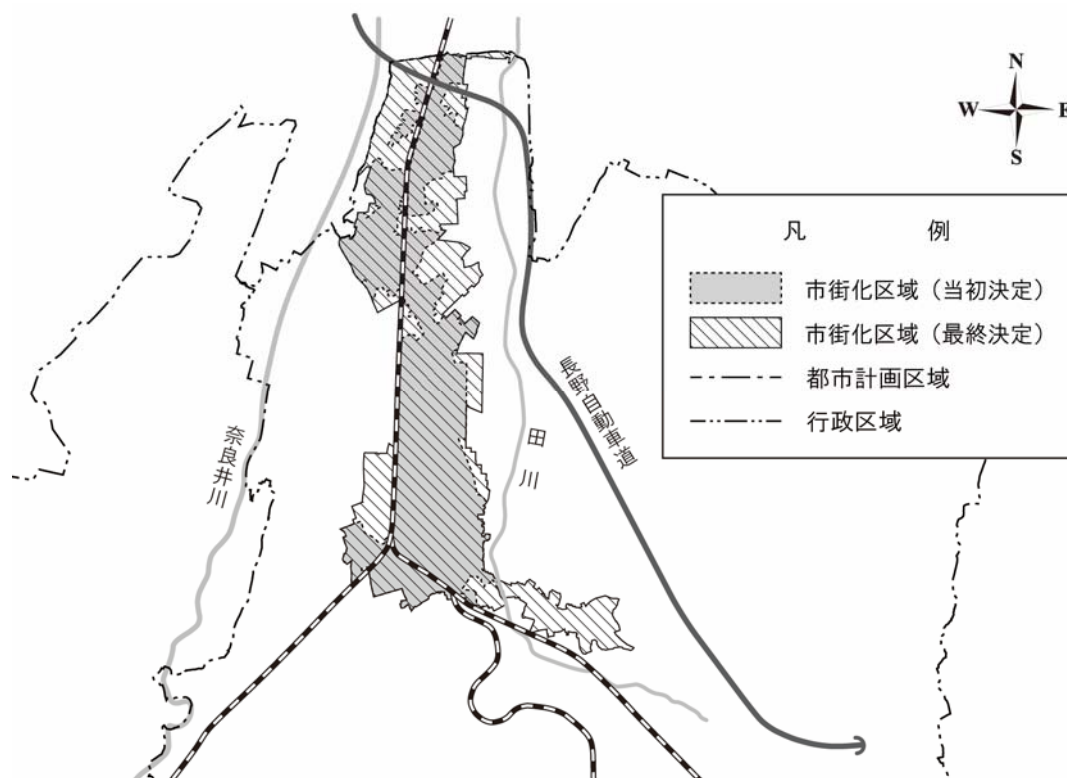


図3-1 当初決定時（昭和46年）及び最終決定時（平成29年）の市街化区域

## C0302 土地利用現況

### C0302-2 土地利用別面積

都市計画区域における土地利用別現況は、自然的土地利用が 7,432.9ha（76.5%）であり、そのうち山林が 4,717.7ha（48.6%）を占めている。都市的土地利用は 2,280.1ha（23.5%）であり、そのうち宅地は 1,162.6ha（12.0%）である。

また、市街化区域 967.0ha のうち 881.5ha（91.2%）が都市的土地利用であり、592.5ha（61.3%）が宅地である。農地は市街化区域内に 70.2ha（7.3%）残存している。市街化調整区域は 8,746.0ha のうち 7,347.4ha（84.0%）が自然的土地利用であり、山林が 4,715.0ha（53.9%）、農地が 2,131.2ha（24.4%）を占めている。

行政区域については、自然的土地利用が 25,819.5ha（89.0%）、都市的土地利用は 3,198.5ha（11.0%）となっており、自然的土地利用のうち山林が 21,244.3ha（73.2%）を占めている。

表 3 - 2 土地利用別面積

土地利用区分		市街化区域		市街化調整区域		都市計画区域		都市計画区域外		行政区域		
		ha	構成比	ha	構成比	ha	構成比	ha	構成比	ha	構成比	
自然的 土地 利用	農 地	田	5.8	0.6%	681.5	7.8%	687.3	7.1%	211.3	1.1%	898.6	3.1%
		畑	64.4	6.7%	1,449.7	16.6%	1,514.1	15.6%	1,069.1	5.5%	2,583.2	8.9%
		小 計	70.2	7.3%	2,131.2	24.4%	2,201.4	22.7%	1,280.4	6.6%	3,481.8	12.0%
	山 林	2.7	0.3%	4,715.0	53.9%	4,717.7	48.6%	16,526.6	85.6%	21,244.3	73.2%	
	水 面	2.2	0.2%	47.7	0.5%	49.9	0.5%	119.1	0.6%	169.0	0.6%	
	その他の自然地	10.4	1.1%	453.5	5.2%	463.9	4.8%	460.5	2.4%	924.4	3.2%	
小 計	85.5	8.8%	7,347.4	84.0%	7,432.9	76.5%	18,386.6	95.2%	25,819.5	89.0%		
都市的 土地 利用	宅 地	住宅用地	379.7	39.3%	400.4	4.6%	780.1	8.0%	239.0	1.2%	1,019.1	3.5%
		商業用地	88.6	9.2%	36.9	0.4%	125.5	1.3%	47.1	0.2%	172.6	0.6%
		工業用地	124.2	12.8%	132.8	1.5%	257.0	2.6%	64.8	0.3%	321.8	1.1%
		小 計	592.5	61.3%	570.1	6.5%	1,162.6	12.0%	350.9	1.8%	1,513.5	5.2%
	公共・公益用地	79.9	8.3%	321.2	3.7%	401.1	4.1%	145.6	0.8%	546.7	1.9%	
	道路用地	145.5	15.0%	383.4	4.4%	528.9	5.4%	250.2	1.3%	779.1	2.7%	
	交通施設用地	17.6	1.8%	15.6	0.2%	33.2	0.3%	42.9	0.2%	76.1	0.3%	
	その他の空地	46.0	4.8%	108.3	1.2%	154.3	1.6%	128.8	0.7%	283.1	1.0%	
小 計	881.5	91.2%	1,398.6	16.0%	2,280.1	23.5%	918.4	4.8%	3,198.5	11.0%		
合 計	967.0	100.0%	8,746.0	100.0%	9,713.0	100.0%	19,305.0	100.0%	29,018.0	100.0%		
可 住 地	498.6	51.6%	7,354.9	84.1%	7,853.5	80.9%	18,174.8	94.1%	26,028.3	89.7%		
非 可 住 地	468.4	48.4%	1,391.1	15.9%	1,859.5	19.1%	1,130.2	5.9%	2,989.7	10.3%		

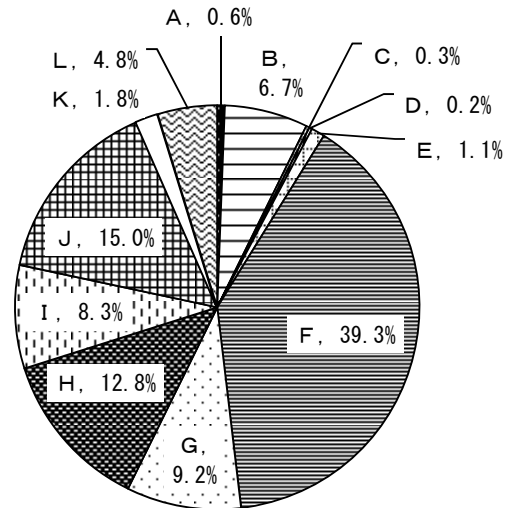
資料：土地利用現況図

注1) 「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計

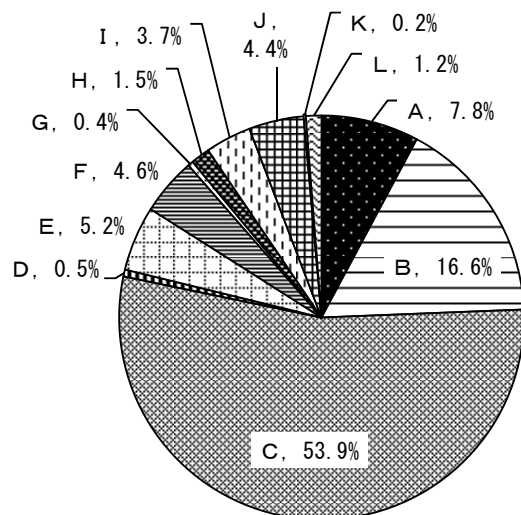
注2) 非可住地は、以下の通りとする

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」、「工業用地」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」及び「その他公的施設用地」

市街化区域	面積 (ha)	構成比
A 田	5.8	0.6%
B 畑	64.4	6.7%
C 山林	2.7	0.3%
D 水面	2.2	0.2%
E その他の自然地	10.4	1.1%
F 住宅用地	379.7	39.3%
G 商業用地	88.6	9.2%
H 工業用地	124.2	12.8%
I 公共・公益用地	79.9	8.3%
J 道路用地	145.5	15.0%
K 交通施設用地	17.6	1.8%
L その他の空地	46.0	4.8%
合計	967.0	100.0%



市街化調整区域	面積 (ha)	構成比
A 田	681.5	7.8%
B 畑	1,449.7	16.6%
C 山林	4,715.0	53.9%
D 水面	47.7	0.5%
E その他の自然地	453.5	5.2%
F 住宅用地	400.4	4.6%
G 商業用地	36.9	0.4%
H 工業用地	132.8	1.5%
I 公共・公益用地	321.2	3.7%
J 道路用地	383.4	4.4%
K 交通施設用地	15.6	0.2%
L その他の空地	108.3	1.2%
合計	8,746.0	100.0%



都市計画区域	面積 (ha)	構成比
A 田	687.3	7.1%
B 畑	1,514.1	15.6%
C 山林	4,717.7	48.6%
D 水面	49.9	0.5%
E その他の自然地	463.9	4.8%
F 住宅用地	780.1	8.0%
G 商業用地	125.5	1.3%
H 工業用地	257.0	2.6%
I 公共・公益用地	401.1	4.1%
J 道路用地	528.9	5.4%
K 交通施設用地	33.2	0.3%
L その他の空地	154.3	1.6%
合計	9,713.0	100.0%

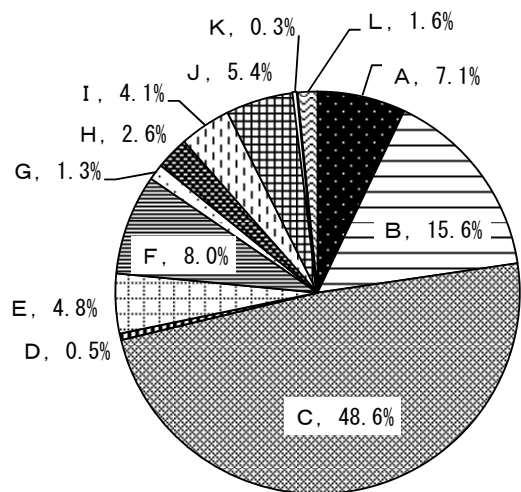


図3-2 土地利用別面積構成比 (都市計画区域)

都市計画区域外	面積 (ha)	構成比
A 田	211.3	1.1%
B 畑	1,069.1	5.5%
C 山林	16,526.6	85.6%
D 水面	119.1	0.6%
E その他の自然地	460.5	2.4%
F 住宅用地	239.0	1.2%
G 商業用地	47.1	0.2%
H 工業用地	64.8	0.3%
I 公共・公益用地	145.6	0.8%
J 道路用地	250.2	1.3%
K 交通施設用地	42.9	0.2%
L その他の空地	128.8	0.7%
合計	19,305.0	100.0%

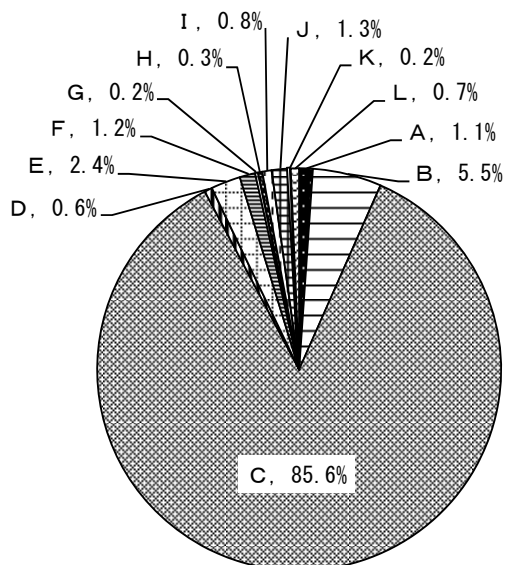


図 3 - 3 土地利用別面積構成比 (都市計画区域外)

行政区域	面積 (ha)	構成比
A 田	898.6	3.1%
B 畑	2,583.2	8.9%
C 山林	21,244.3	73.2%
D 水面	169.0	0.6%
E その他の自然地	924.4	3.2%
F 住宅用地	1,019.1	3.5%
G 商業用地	172.6	0.6%
H 工業用地	321.8	1.1%
I 公共・公益用地	546.7	1.9%
J 道路用地	779.1	2.7%
K 交通施設用地	76.1	0.3%
L その他の空地	283.1	1.0%
合計	29,018.0	100.0%

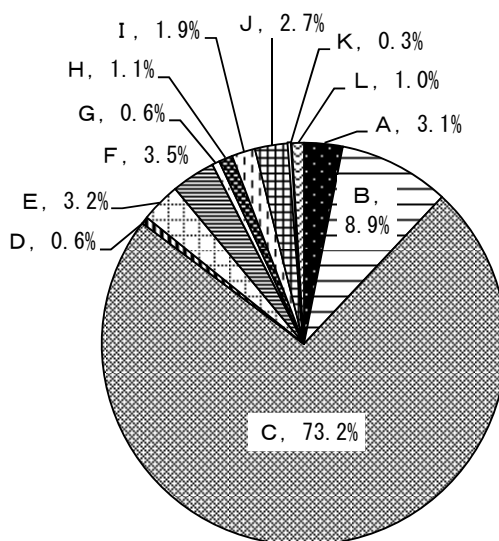


図 3 - 4 土地利用別面積構成比 (行政区域)

## C0304 宅地開発状況

平成 25 年から平成 28 年の過去 4 年間の宅地開発状況は、土地区画整理事業が 3 件（47.0ha）あり、2 件（33.2ha）は施行中、1 件（13.8ha）は未施行である。開発許可による開発行為については、市街化区域で 33 件（9.5ha）、市街化調整区域で 88 件（25.4ha）である。

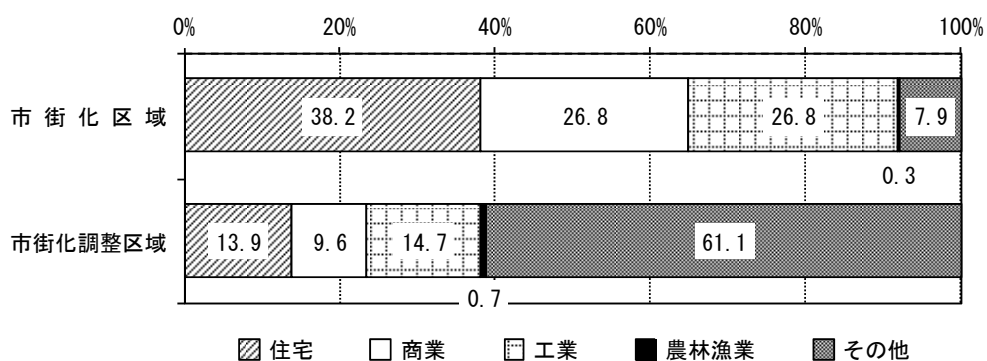
平成 28 年までの開発許可による開発行為の合計面積割合を用途別にみると、市街化区域では住宅が 38.2%と最も多いものの、商業及び工業がともに 26.8%となっており、用途に大きな偏りは見られない。一方、市街化調整区域ではその他が 61.1%を占めている。

また、平成 28 年までの面整備実績の累計は 297.9ha で、そのうち平成 4 年以前が 181.2ha と約 6 割を占めている。

表 3 - 3 宅地開発状況

事業方法	事業主体	事業面積 ha	事業期間	主な用途	人口		農地等残存面積				備考
					現在 人	計画 人	田 ㎡	畑 ㎡	その他 ㎡	合計 ㎡	
広丘駅東第二土地区画整理事業	組合	約19.5	H6年度～H30年度	住宅	234	1,561	11,651.08	114,430.95	2,244.00	128,326.03	H6.2.28
塩尻駅北地区土地区画整理事業	組合	約13.7	H28年度～H34年度	住宅	83	740		98,051.49	4,768.00	102,819.49	H28.10.27
高出北土地区画整理事業	組合（組合未成立）	約13.8	未施行	住宅	85	650		97,256.07	256.00	97,512.07	H5.12.3

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成 29 年度版）、都市計画課



注）平成 28 年までの合計面積割合

図 3 - 5 用途別開発許可状況構成比

表 3 - 4 開発行為許可状況

年次	市街化区域					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
区域区分設定時	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)
～平成5年	255,263.00 (212)	302,396.00 (74)	441,220.00 (78)	5,657.00 (4)	132,027.00 (22)	1,136,563.00 (390)
平成6年	17,052.00 (12)	6,052.00 (3)	3,189.00 (1)			26,293.00 (16)
平成7年	34,943.00 (13)	59,901.00 (8)				94,844.00 (21)
平成8年	13,827.00 (8)					13,827.00 (8)
平成9年	10,496.00 (5)	18,832.00 (6)				29,328.00 (11)
平成10年	16,210.00 (6)	1,652.00 (1)				17,862.00 (7)
平成11年	61,186.15 (6)	3,338.21 (1)				64,524.36 (7)
平成12年	13,366.63 (6)	6,225.72 (2)				19,592.35 (8)
平成13年	15,655.86 (9)	4,783.09 (1)	5,320.33 (2)			25,759.28 (12)
平成14年	7,728.36 (5)	1,987.07 (1)	1,185.90 (1)			10,901.33 (7)
平成15年	12,339.30 (8)					12,339.30 (8)
平成16年	14,770.05 (10)	3,264.88 (2)				18,034.93 (12)
平成17年	10,614.95 (7)		2,633.33 (1)			13,248.28 (8)
平成18年	20,088.78 (10)	2,536.62 (1)				22,625.40 (11)
平成19年	30,648.90 (13)	2,279.25 (1)				32,928.15 (14)
平成20年	4,721.70 (1)	2,000.00 (1)			2,555.33 (1)	9,277.03 (3)
平成21年	4,704.79 (2)					4,704.79 (2)
平成22年	10,848.34 (5)	1,546.26 (1)				12,394.60 (6)
平成23年	11,766.14 (4)	3,727.76 (2)				15,493.90 (6)
平成24年	4,299.50 (2)	21,755.18 (2)				26,054.68 (4)
平成25年	7,669.36 (4)		1,931.98 (1)			9,601.34 (5)
平成26年	13,056.69 (4)	10,392.64 (1)				23,449.33 (5)
平成27年	31,259.54 (11)	3,606.89 (1)				34,866.43 (12)
平成28年	27,043.39 (11)					27,043.39 (11)
合計	649,559.43 (374)	456,276.57 (109)	455,480.54 (84)	5,657.00 (4)	134,582.33 (23)	1,701,555.87 (594)
H25～H28合計	79,028.98 (30)	13,999.53 (2)	1,931.98 (1)			94,960.49 (33)

年次	市街化調整区域					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
区域区分設定時	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)	m <sup>2</sup> (件)
～平成5年	178,808.00 (335)	168,263.00 (66)	99,815.00 (44)	25,361.00 (18)	2,148,497.23 (58)	2,620,744.23 (521)
平成6年	9,456.00 (20)	2,684.00 (2)				12,140.00 (22)
平成7年	4,043.00 (11)	2,760.00 (2)	3,835.00 (2)		5,809.00 (1)	16,447.00 (16)
平成8年	7,564.00 (12)	11,432.00 (6)				18,996.00 (18)
平成9年	152,233.00 (9)	3,356.00 (1)	6,810.00 (1)			162,399.00 (11)
平成10年	6,378.00 (11)	2,699.00 (3)			129.00 (1)	9,206.00 (15)
平成11年	7,894.01 (17)	146.56 (1)	169,899.77 (1)			177,940.34 (19)
平成12年	21,159.95 (48)		6,453.61 (1)			27,613.56 (49)
平成13年	17,006.33 (33)	12,988.11 (4)	7,660.97 (3)		93.72 (1)	37,749.13 (41)
平成14年	9,028.76 (21)	35,143.14 (2)	4,437.75 (1)		4,850.06 (1)	53,459.71 (25)
平成15年	7,644.87 (13)		2,071.63 (3)		56,603.44 (1)	66,319.94 (17)
平成16年	7,779.69 (20)	1,668.52 (4)	21,340.09 (1)		7,563.99 (3)	38,352.29 (28)
平成17年	4,637.50 (13)	11,499.42 (3)		199.00 (1)	76,824.25 (4)	93,160.17 (21)
平成18年	8,470.10 (15)	40,312.88 (1)			237.16 (1)	49,020.14 (17)
平成19年	9,852.32 (28)	40,312.88 (1)				50,165.20 (29)
平成20年	5,416.28 (7)	13,884.93 (3)			7,414.91 (1)	26,716.12 (11)
平成21年	7,100.78 (16)					7,100.78 (16)
平成22年	7,623.73 (17)	4,867.29 (2)	19,307.76 (2)		795.32 (1)	32,594.10 (22)
平成23年	6,786.78 (16)		17,744.52 (2)		2,556.97 (1)	27,088.27 (19)
平成24年	2,702.47 (10)	3,613.77 (3)				6,316.24 (13)
平成25年	10,545.59 (26)	2,968.93 (1)			1,820.41 (1)	15,334.93 (28)
平成26年	18,500.24 (20)		198,615.08 (3)			217,115.32 (23)
平成27年	7,417.62 (15)					7,417.62 (15)
平成28年	8,927.25 (20)	4,143.13 (1)			794.90 (1)	13,865.28 (22)
合計	526,976.27 (753)	362,743.56 (106)	557,991.18 (64)	25,560.00 (19)	2,313,990.36 (76)	3,787,261.37 (1,018)
H25～H28合計	45,390.70 (81)	7,112.06 (2)	198,615.08 (3)		2,615.31 (2)	253,733.15 (88)

資料：開発許可申請書

表 3 - 5 面整備実績

完了年次	市街地開発事業等 (注1)	公的宅地開発 (注2)	開発許可等 (注3、5)	合 計	累 計	備 考 (注4)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
H4 以前	75.1	3.7	102.5	181.2	181.2	261.5
H5～9	7.0		27.6	34.6	215.8	21.8
H10～14		0.4	13.9	14.2	230.1	30.6
H15～19	35.3		9.9	45.2	275.3	29.7
H20～24	6.3		6.8	13.1	288.4	10.0
H25～28			9.5	9.5	297.9	25.4

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成 29 年度版）、都市計画課、開発許可申請書

注 1) 「公的宅地開発」「開発許可」以外のもの

注 2) 市街地開発事業によらない、公団・公社・市町村等の公的住宅造成

注 3) 開発許可による開発行為、及び「(旧)住宅地造成事業に関する法律」により許可された宅地造成

注 4) 市街化調整区域における実績があれば、その面積を記入

注 5) 開発許可については、未施行・施行中のものも含む

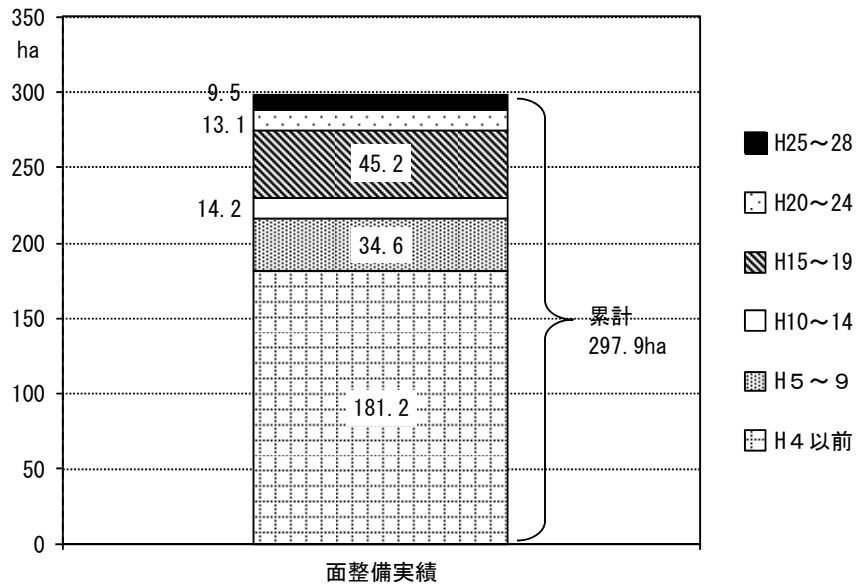


図 3 - 6 面整備実績の累計

## C0305 農地転用状況

平成25年から平成28年までの過去4年間の農地転用面積は、市街化区域で13.8ha、市街化調整区域で26.6haとなっており、都市計画区域では合計40.4haである。また、4年間の農地面積における転用率は市街化区域が28.5%、市街化調整区域が2.3%となっており、市街化区域における転用率の方が高い。

また、転用用途別にみると、市街化区域では住宅用地が66.2%、次いでその他が29.8%となっている。市街化調整区域では、その他が54.3%、次いで工業用地が24.6%となっている。

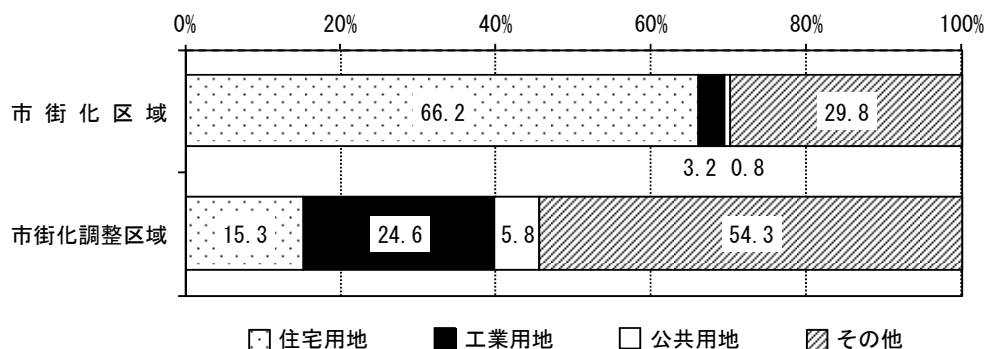
表3-6 農地転用推移

		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年度の農地面積	転用率
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
市街化区域	H25	54	21,434.19	4	1,404.72	2	1,137.78	11	3,545.74	71	27,522.43	484,034.96	5.7
	H26	45	19,434.77	3	655.20	1	6.90	18	10,858.70	67	30,955.57	456,512.53	6.8
	H27	39	25,104.28					22	16,165.24	61	41,269.52	425,556.96	9.7
	H28	42	25,369.00	3	2,310.00			15	10,529.06	60	38,208.06	384,287.44	9.9
	合計	180	91,342.24	10	4,369.92	3	1,144.68	66	41,098.74	259	137,955.58		28.5
市街化調整区域	H25	26	8,281.81	2	1,428.00	2	2,165.00	8	8,957.52	38	20,832.33	11,816,274.86	0.2
	H26	20	6,341.00	11	18,104.02	1	140.00	17	38,749.96	49	63,334.98	11,795,442.53	0.5
	H27	20	7,084.88	9	7,349.00	2	899.00	16	50,202.21	47	65,535.09	11,732,107.55	0.6
	H28	45	18,975.36	10	38,596.16	7	12,101.34	23	46,646.07	85	116,318.93	11,666,572.46	1.0
	合計	111	40,683.05	32	65,477.18	12	15,305.34	64	144,555.76	219	266,021.33		2.3
都市計画区域	H25	80	29,716.00	6	2,832.72	4	3,302.78	19	12,503.26	109	48,354.76	12,300,309.82	0.4
	H26	65	25,775.77	14	18,759.22	2	146.90	35	49,608.66	116	94,290.55	12,251,955.06	0.8
	H27	59	32,189.16	9	7,349.00	2	899.00	38	66,367.45	108	106,804.61	12,157,664.51	0.9
	H28	87	44,344.36	13	40,906.16	7	12,101.34	38	57,175.13	145	154,526.99	12,050,859.90	1.3
	合計	291	132,025.29	42	69,847.10	15	16,450.02	130	185,654.50	478	403,976.91		3.3

資料：塩尻市農業委員会、2015年農林業センサス

注1) 転用率＝過去1年間の農地転用面積／前年の農地面積×100  
 ＝4年間の農地転用面積／4年前の農地面積×100

注2) 農地面積は、2015年農林業センサスの経営耕地面積をもとに、C0302-2土地利用別面積による農地面積割合を採用し算出した



注) 平成25年から平成28年までの合計面積割合

図3-7 用途別農地転用面積構成比



## C0307 新築状況

平成25年から平成28年までの過去4年間における都市計画区域の新築状況は、件数が936件、平均敷地面積が643.82㎡(約195坪)、平均建ぺい率が22.7%、平均容積率が31.3%である。

そのうち市街化区域の件数は787件で全新築件数の84.1%を占め、平均建ぺい率、平均容積率はそれぞれ29.4%、44.2%である。

建物の用途別にみると、都市計画区域では住宅が855件であり全体の91.3%を占めている。市街化区域では住宅が92.9%、商業が4.4%、工業が1.0%となっている。

地区別にみると、広丘が239件と最も多く、25.5%を占めており、次いで吉田が170件で18.2%となっている。また、分布状況をみると市街化区域を中心に一様に分布しているが、市街化区域では吉田五区や野村、平出等で、市街化調整区域では北熊井で新築の集積が見られる。

表3-7 区域区分別新築建物状況

地区名	新築件数(件)					敷地面積合計(㎡)	平均敷地面積(㎡)	建築面積合計(㎡)	平均建ぺい率(%)	延床面積合計(㎡)	平均容積率(%)
	合計	住宅	商業	工業	他						
市街化区域	787	731	35	8	13	322,648.69	409.97	94,891.36	29.4	142,537.83	44.2
市街化調整区域	149	124	4	3	18	279,969.02	1,878.99	42,043.56	15.0	46,023.18	16.4
都市計画区域	936	855	39	11	31	602,617.71	643.82	136,934.92	22.7	188,561.01	31.3

資料：建築計画概要書(H25~H28)

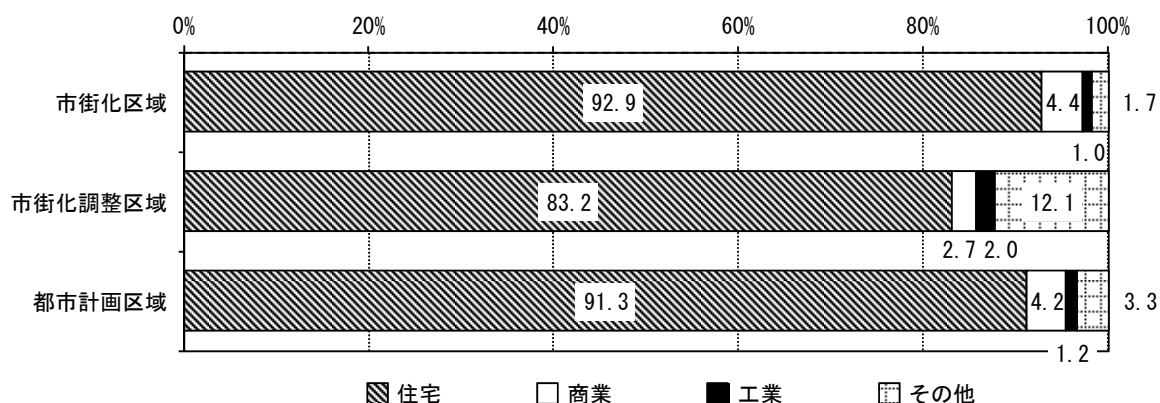


図3-8 用途別新築建物件数構成比

表3-8 地区別新築状況

地区名	新築件数(件)					敷地面積合計(㎡)	平均敷地面積(㎡)	建築面積合計(㎡)	平均建ぺい率(%)	延床面積合計(㎡)	平均容積率(%)
	合計	住宅	商業	工業	他						
大門	158	148	5	1	4	48,109.89	304.49	13,872.16	28.8	22,684.15	47.2
塩尻東	89	77	4		8	52,416.35	588.95	13,209.63	25.2	17,245.87	32.9
高出	153	139	8	2	4	65,240.30	426.41	20,593.30	31.6	28,493.70	43.7
片丘	51	46		3	2	226,614.71	4,443.43	31,163.36	13.8	31,310.92	13.8
広丘	239	219	10	3	7	113,874.67	476.46	30,984.98	27.2	47,928.38	42.1
吉田	170	154	10	2	4	69,935.96	411.39	20,641.21	29.5	31,024.02	44.4
宗賀	76	72	2		2	26,425.83	347.71	6,470.28	24.5	9,873.97	37.4
都市計画区域	936	855	39	11	31	602,617.71	643.82	136,934.92	22.7	188,561.01	31.3

資料：建築計画概要書(H25~H28)

表3-9 市街化区域における地区別（行政区別）新築状況

地区名	新築件数(件)					敷地面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均敷地 面積(m <sup>2</sup> )	建築面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均 建ぺい 率(%)	延床面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均 容積率 (%)
	合計	住宅	商業	工業	他						
大門一番町	5	4	1			1,724.75	344.95	418.91	24.3	566.19	32.8
大門二番町	12	12				2,702.51	225.21	891.00	33.0	1,523.89	56.4
大門三番町	11	10			1	4,445.92	404.17	1,232.73	27.7	1,895.27	42.6
大門四番町	5	3	1		1	2,000.87	400.17	556.60	27.8	654.18	32.7
大門五番町	20	20				4,171.90	208.60	1,324.90	31.8	2,433.72	58.3
大門六番町	11	10			1	3,466.38	315.13	1,264.64	36.5	2,019.22	58.3
大門七番町	9	9				2,698.30	299.81	796.54	29.5	1,434.93	53.2
大門八番町	10	10				2,624.22	262.42	696.17	26.5	1,530.97	58.3
大門七区	74	69	3	1	1	23,888.39	322.82	6,600.67	27.6	10,537.03	44.1
田川町											
柿沢											
下西条											
堀ノ内	21	21				5,077.39	241.78	1,540.92	30.3	2,615.67	51.5
長畝											
棧敷	2		2			10,379.39	5,189.70	3,970.24	38.3	3,877.74	37.4
町区	33	32			1	11,533.14	349.49	2,814.47	24.4	4,363.16	37.8
高出一区	2	1	1			807.46	403.73	338.19	41.9	401.25	49.7
高出二区	35	33	1	1		21,985.93	628.17	8,448.43	38.4	10,605.46	48.2
高出三区	51	49	1	1		15,422.72	302.41	4,182.46	27.1	6,960.94	45.1
高出四区	20	20				6,261.53	313.08	1,737.45	27.7	2,881.26	46.0
高出五区	37	29	5		3	17,433.75	471.18	5,199.17	29.8	6,648.29	38.1
原新田	74	74				18,855.65	254.81	5,536.32	29.4	9,526.76	50.5
堅石	28	28				6,335.07	226.25	1,834.70	29.0	3,205.30	50.6
郷原	1	1				359.63	359.63	73.00	20.3	130.00	36.1
野村	108	93	10	3	2	80,028.21	741.00	21,257.05	26.6	31,695.89	39.6
吉田一区	27	26	1			7,654.54	283.50	2,315.41	30.2	4,205.28	54.9
吉田二区	25	22	3			12,660.02	506.40	2,868.99	22.7	4,716.08	37.3
吉田三区	27	21	4	2		15,524.14	574.97	4,410.64	28.4	6,633.50	42.7
吉田四区	35	32			3	16,101.52	460.04	5,934.22	36.9	7,225.11	44.9
吉田五区	48	46	2			15,193.78	316.54	4,388.76	28.9	7,346.88	48.4
桔梗ヶ原	28	28				6,988.02	249.57	2,131.24	30.5	3,406.87	48.8
平出	28	28				6,323.56	225.84	2,127.54	33.6	3,496.99	55.3
市街化区域計	787	731	35	8	13	322,648.69	409.97	94,891.36	29.4	142,537.83	44.2

資料：建築計画概要書（H25～H28）

表3-10 市街化調整区域における地区別（行政区別）新築状況

地区名	新築件数(件)					敷地面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均敷地 面積(m <sup>2</sup> )	建築面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均 建ぺい 率(%)	延床面積 合計(m <sup>2</sup> )	平均 容積率 (%)
	合計	住宅	商業	工業	他						
大門二番町											
大門四番町											
大門五番町											
大門七区	1	1				386.65	386.65	90.00	23.3	88.75	23.0
田川町											
東山	2	1			1	789.73	394.87	193.01	24.4	269.20	34.1
柿沢	5		2		3	11,325.95	2,265.19	1,757.85	15.5	2,251.90	19.9
金井											
上西条	5	4			1	3,068.47	613.69	584.50	19.0	697.51	22.7
中西条	1	1				336.86	336.86	68.73	20.4	121.10	35.9
下西条	3	3				1,193.06	397.69	355.42	29.8	493.46	41.4
堀ノ内	5	4			1	2,781.54	556.31	700.45	25.2	818.95	29.4
長畝	4	4				1,928.74	482.19	476.36	24.7	631.89	32.8
棧敷	4	3			1	2,896.69	724.17	495.35	17.1	673.39	23.2
町区	1	1				230.44	230.44	43.10	18.7	83.40	36.2
松原											
みどり湖	2	2				570.12	285.06	100.99	17.7	190.57	33.4
峰原	1	1				304.83	304.83	108.24	35.5	157.93	51.8
高出一区	8	7			1	3,328.91	416.11	687.60	20.7	996.50	29.9
高出二区											
南内田	5	5				3,138.41	627.68	460.83	14.7	636.79	20.3
北熊井	42	38		2	2	221,989.15	5,285.46	30,466.41	13.7	30,314.45	13.7
南熊井	3	2		1		1,131.35	377.12	169.88	15.0	257.83	22.8
中挟	1	1				355.80	355.80	66.24	18.6	101.85	28.6
君石											
内田原											
原新田											
堅石	6	5			1	1,971.53	328.59	503.12	25.5	729.83	37.0
郷原	11	8			3	2,911.94	264.72	886.31	30.4	1,239.01	42.5
野村	11	10			1	3,412.64	310.24	894.48	26.2	1,401.59	41.1
吉田一区	7	6			1	2,483.96	354.85	657.20	26.5	783.34	31.5
吉田二区	1	1				318.00	318.00	65.99	20.8	113.83	35.8
吉田五区											
桔梗ヶ原	8	6	1		1	8,133.07	1,016.63	1,102.06	13.6	1,404.31	17.3
平出	5	5				1,800.74	360.15	361.92	20.1	606.05	33.7
床尾	4	3	1			1,817.82	454.46	424.04	23.3	578.73	31.8
洗馬	3	2			1	1,362.62	454.21	323.48	23.7	381.02	28.0
小井戸											
市街化調整 区域計	149	124	4	3	18	279,969.02	1,878.99	42,043.56	15.0	46,023.18	16.4

資料：建築計画概要書（H25～H28）

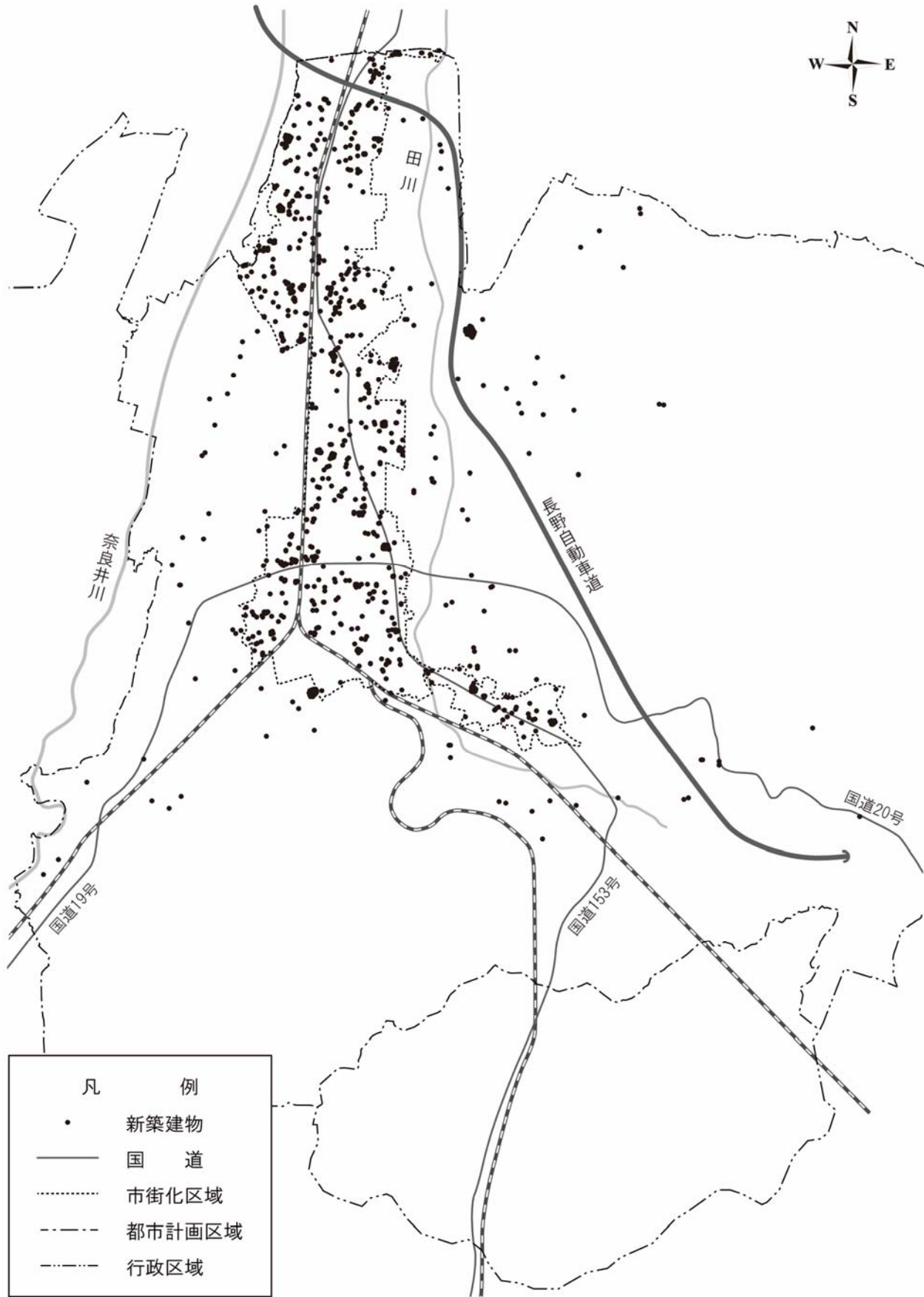


图 3 - 9 新築建物分布图

## C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・要綱のうち県決定は、長野県景観条例や都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例等がある。塩尻市では、塩尻市都市計画審議会条例や塩尻市都市公園条例、塩尻市建築協定条例等を定めている。

また、5地区で建築協定が、22地区（期間満了を含む）で緑地協定が、2地区で景観に関する住民協定が、2地区でまちづくり協定が締結されている。

地区計画等については、吉田堰西地区等の17地区で地区計画が決定されている。

地域地区は市街化区域が967ha、市街化調整区域が8,746ha指定されており、その他にも特別用途地区や準防火地域、高度利用地区等が指定されている。

表3-11 都市計画に関する条例・要綱

決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		対象範囲	概要・主旨等
		当初	最終変更		
長野県	長野県景観条例	H 4. 3. 19	H29. 3. 23	長野県	景観育成に関する各々の責務を明らかにすることにより地域の特性を生かした景観育成を図るための事項を定める。
	長野県景観育成住民協定認定要綱	H 4. 8. 17	H18. 3. 13	〃	長野県景観条例に規定する景観育成住民協定の認定に関し必要な事項を定める。
	屋外広告物条例	H 5. 10. 18	H29. 3. 23	〃	屋外広告物法の規定に基づく屋外広告物の表示等、必要な事項を定める。
	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	H16. 3. 29	H19. 10. 22	〃	都市計画法に基づく開発行為に関する基準について定める。
塩尻市	塩尻市都市計画審議会条例	S45. 3. 30	H12. 3. 24	都市計画区域	都市計画行政の円滑な運営を図るため、必要事項を定める。
	塩尻市都市公園条例	S54. 6. 30	H27. 12. 25	〃	都市公園の設置及び管理等に関し、必要事項を定める。
	塩尻市塩尻駅前広場条例	S57. 3. 30	H26. 3. 26	塩尻駅前広場	塩尻駅前における公衆の利便、通行の安全及び円滑を図る。
	塩尻市カーホテル建築の規制に関する条例	S58. 3. 30	H27. 12. 25	行政区域	カーホテルの建築の規制に関し、必要事項を定める。
	都市計画法による地区計画等の案の作成手続に関する条例	S59. 7. 2	—	都市計画区域	都市計画に定める地区計画等の案の作成手続に関し、必要事項を定める。
	塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H 3. 3. 25	H29. 3. 27	地区計画を定めた地区整備区域内	地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定める。
	塩尻市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	H 3. 3. 25	—	商業地域及び近隣商業地域	建築物又はその建築物の敷地内における自動車の駐車のための施設附置、管理について、必要事項を定める。
	塩尻市建築協定条例	H 3. 9. 27	—	行政区域	建築協定の協定事項、区域について必要事項を定める。
	塩尻市建築行為に係る道路後退用地の確保及び整備に関する要綱	H 9. 3. 28	H26. 8. 5	都市計画区域	4m未満の道路について、後退用地の確保を図り、安全で快適な住み良いまちづくりに寄与する。
	塩尻市公共下水道条例	H15. 12. 26	H27. 12. 25	〃	公共下水道の設置、管理及び使用について必要事項を定める。
	塩尻市都市計画マスタープラン等策定委員会設置要綱	H19. 5. 31	H25. 3. 25	〃	都市計画、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画を策定するため、塩尻市都市計画マスタープラン等策定委員会を設置する。
	塩尻市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例	H20. 3. 26	H28. 6. 23	〃	特別用途地区内における建築物の建築の制限に関し、必要事項を定める。
塩尻市広丘駅前広場条例	H21. 12. 24	H26. 3. 26	広丘駅前広場	広丘駅前広場の設置、管理等に関し、必要事項を定める。	

注) 負担金、交付金、補助金等に関する条例・要綱は除く

資料：長野県例規集、塩尻市例規集

表 3-12 建築協定一覧

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容
郷原アルプス地区建築協定	H 4. 7. 20	10年 <sup>注1</sup>	建築物の用途、形態、敷地、位置、意匠等に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を維持増進することを目的とする。
芦ノ田住宅団地建築協定	H10. 7. 16	10年 <sup>注2</sup>	建築物の敷地位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。
片丘団地建築協定	H10. 9. 28	〃	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を維持増進することを目的とする。
みどり湖駅前団地建築協定	H12. 7. 12	〃	〃
ハーモネータウン吉田建築協定	H13. 1. 12	〃	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持することを目的とする。

資料：都市計画課

注1) 期間満了前に土地所有者等の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長する  
 注2) 期間満了前に土地所有者等の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長するものとし、以後の期間満了においても同様の取扱いとする

表 3-13 景観に関する住民協定一覧

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容
アメニティタウン芝茶屋21地区景観形成住民協定	H15. 9. 20	10年 <sup>注</sup>	美しく、静かに、快適に住むためにわかりやすく、親しみやすく、表情豊かなまちを育てることを目的とする。
広丘駅東第一地区みどり豊かなまちづくり協定	H 6. 8. 26	〃	まちづくりのために必要な事項を定めることにより、良好な居住環境の確保と美しいまち並みの形成に資することを目的とする。

資料：都市計画課

注) 期間満了前に協定者の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長する

表 3-14 まちづくり協定一覧

協定の名称	協定区域	協定主体	決定年月日	期限	協定の内容
大門四番町協定区域任意協定	田川町住専地区 (第一種低層住居専用地域)	大門四番町区 (区長)	H19. 2. 4	—	緑豊かな美しいまちなみと、低層住宅環境の育成を図り、地域の特性を活かしたまちづくりを進めるため、必要な事項を定める。
大門田川町地区まちづくり協定	田川町住専地区 (第一種低層住居専用地域)	大門田川町区 (区長)	H19. 3. 31	—	緑豊かな美しいまちなみと、低層で良好な住宅環境の育成を図り、地域の特性を活かしたまちづくりを進めるため、必要な事項を定める。

資料：都市計画課

表3-15 緑地協定一覧

協定の名称	決定年月日	期限 <sup>注1、2</sup>	協定の内容
塩尻一本木緑化協定	H 3. 10. 15	H23. 10. 15	地区内において、樹木・芝生・草花の植栽に努めその維持保全を図るなど、将来にわたって緑化を推進することにより、私たちが生活する地区の住環境を緑豊かで潤いのある快適なものとするを目的とする。
大門田川町第3期街区緑化協定	H 4. 5. 25	H24. 5. 25	地区内において、樹木・芝生・草花の植栽に努めその維持・保全を図るなど、将来にわたって緑化を推進することにより、私たちの居住環境を緑豊かで潤いのある快適なものとするを目的とする。
アメニティタウン芝茶屋21地区緑化協定	H 5. 5. 7	H25. 5. 7	お互いに協力して身の周りの緑を豊かに育てることにより、まちを美しく潤いのある暮らしやすい環境に整備することを目的とする。
吉田堰西緑化協定	H 5. 5. 7	H25. 5. 7	地区が豊かな緑に囲まれ、季節の移り変わりが楽しめるような美しく静かで快適な環境を整備することを目的とする。
吉田八幡原地区緑化協定	H 5. 12. 10	H25. 12. 10	お互いに協力して身の周りの緑を豊かに育てることにより、まちを美しく潤いのある暮らしやすい環境に整備することを目的とする。
塩尻中央スポーツ公園東街区緑化協定	H 6. 3. 16	H26. 3. 16	〃
広丘駅東第一地区みどり豊かなまちづくり協定	H 6. 9. 27	H26. 9. 27	まちづくりのために必要な事項を定めることにより、良好な居住環境の確保と美しいまち並みの形成に資することを目的とする。
塩尻野村団地地区緑化協定	H 7. 5. 29	H27. 5. 29	地区内において、樹木・芝生・草花の植栽に努め、その維持・保全を図るなど、将来にわたって緑化を推進することにより、私たちの居住環境を緑豊かで潤いのある快適なものとするを目的とする。
広丘駅北緑化協定	H11. 10. 21	10年 <sup>注3</sup>	地区が豊かな緑に囲まれ、季節の移り変わりが楽しめるような美しく静かで快適な環境を整備することを目的とする。
ハーモネータウン吉田緑化協定	H13. 3. 21	〃	互いに協力して緑を育てることにより、美しく潤いのある、快適な街をつくることを目的とする。
堅石下原地区緑化協定	H16. 10. 1	〃	地区が豊かな緑に囲まれ、季節の移り変わりが楽しめるような美しく静かで快適な環境を整備することを目的とする。
サイレントタウン二番町地区緑地協定	H18. 6. 12	〃	〃
大門三番町渋川西地区緑地協定	H19. 4. 20	〃	〃
吉田八幡原東地区緑地協定	H19. 9. 20	〃	〃
コモンガーデン広丘地区緑地協定	H19. 11. 30	〃	〃
広丘駅南地区緑地協定	H20. 6. 16	〃	〃
オアシス芝茶屋地区緑地協定	H23. 9. 15	〃	本地区周辺の良好な環境を大切にしながら、本地区内においても、住民が一体となって積極的に緑化を図り、地域全体を緑豊かでやすらぎのあるまちなみにしていくことを目的とする。
サンステージ桔梗ヶ原地区緑地協定	H24. 8. 24	〃	〃
コモンガーデン芝茶屋地区緑地協定	H25. 3. 1	〃	〃
オアシス堀ノ内地区緑地協定	H26. 9. 5	〃	住民が一体となって積極的に緑化を図ることで、地域全体を緑豊かでやすらぎのあるまちなみにしていくことを目的とする。
オアシス広丘野村地区緑地協定	H27. 12. 15	〃	〃
広丘高出ライフワン分譲地地区緑地協定	H28. 1. 28	〃	〃

資料：都市計画課

注1) 緑地協定の有効期間は、5年以上30年未満と定められている（都市緑地法施行規則）

注2) 協定地区においては、有効期間満了後も継続して緑地の保全や緑化の推進に努めていただいている

注3) その期間が終了する前に土地の所有者等の過半数が廃止についての申し出をしないときは、更に10年間延長する

表 3-16 地区計画等一覧

地区計画等の名称	決定期日	計 画 の 内 容
吉田堰西地区地区計画	当初 H 3. 2. 22	独立低層住宅地を主体とする住居専用地区としての土地利用を図ることとし、街の緑を増やし、荒廃空地の発生を防止し、現存する農用地は、当面は農業用土地利用を図りつつ住宅地への健全な純化を促す。
吉田八幡原地区地区計画	当初 H 3. 2. 22 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28	土地利用を明確にして秩序ある市街地形成を誘導するため、地区を「住居系 A の区域」「住居系 B の区域」「工業系の区域」に細分化し、それぞれの区域に必要な制限を定め、望ましい土地利用への純化を促す。
吉田長畝地区地区計画	当初 H 3. 9. 30 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28	土地利用を明確にして秩序ある市街地形成を誘導するため、地区を「住宅系の区域」「事業系の区域」に細分化し、それぞれの区域に必要な制限を定め、望ましい土地利用への純化を促す。
アメニティタウン芝茶屋 21 地区地区計画	当初 H 5. 2. 23 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28	健全で快適な住環境を形成し保持するため、地区を「沿道利用区域」「専用住宅区域」に細分化し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。
塩尻一本木地区地区計画	当初 H 5. 2. 23 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28	土地利用を明確にして秩序ある市街地形成を誘導するため、地区を「住居系の区域」「工業系の区域」に細分化し、それぞれの区域に必要な制限を定め、望ましい土地利用への純化を促す。
広丘駅東第一地区地区計画	当初 H 6. 11. 28	良好な都市環境を形成・保持するため、地区を「沿道利用区域」「専用住宅区域」に細分化し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。
堅石原工業団地地区計画	当初 H 4. 6. 25 変更 H 5. 8. 2 変更 H 6. 11. 28	工場等の立地にあたり、適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、緩衝緑地の適切な配置等により、周辺の市街地環境との調和を図りつつ良好な工業団地の環境創出と保全を図る。
高出和手地区地区計画	当初 H 4. 6. 25 変更 H 7. 3. 30	自動車交通の結節点にふさわしい開発を計画的に誘導し、地区の特性を生かした有効な市街地整備を図るため、周辺の住環境との調和に努めながら、モータリゼーションがもたらした広域的な余暇需要、購買需要等に対応する商業系用途を主とする土地利用を図る。
吉田原地区地区計画	当初 H 4. 6. 25 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28 変更 H 8. 3. 1 変更 H12. 4. 6 変更 H17. 12. 28	緑豊かでゆとりある住宅市街地を形成するため、土地区画整理事業等により住宅系街区を主体とした面整備を行うこととし、接する住宅団地側は低層専用住宅地としての土地利用を図る。なお、JR 沿線は、騒音等の影響を考慮し、軽工業、倉庫、事業所、事務所用地等の有効かつ効率的な土地利用を図る工業系区域とする。
広丘駅北地区地区計画	当初 H15. 1. 23	多種に及ぶ用途地域が混在するなかで、それぞれの区域に必要な最低限の制限を定め、良好な環境の維持・保全を図り、有効な土地利用を図る。
広丘駅東第二地区地区計画	当初 H 4. 6. 25 変更 H 5. 8. 2 変更 H 6. 2. 28 変更 H 7. 2. 28 変更 H18. 12. 27	良好な都市環境を形成・保持するため、地区を「専用住宅区域」「住居系区域」「工業系区域」に細分化し、詳細な土地利用計画を定める。
高出北地区地区計画	当初 H 4. 6. 25 変更 H 5. 8. 2 変更 H 7. 2. 28	土地区画整理事業等により北部の一部及び南部は良好な住環境を形成するため住宅系街区を主体とした面整備を行うこととし、地区北部の既存工業用地周辺に工業系街区を配し、一体的な土地利用を図る。
広丘駅南地区地区計画	当初 H21. 3. 12	ゆとりと潤いのある良好な住環境を創出・保持するため、地区を「専用住居区域」「住居系 A 区域」「住居系 B 区域」に細分化し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。
アルプス工業団地地区計画	当初 H22. 9. 1	産業の集積を図り、良好な操業環境を創出・維持するため、用途混在による操業環境の悪化を防止し、工業用地としての形成・保持を図る。また周辺の自然環境と調和のとれた、緑豊かな産業団地とする。
片丘山麓しののめ地区地区計画	当初 H25. 6. 12	用途混在による環境の悪化を防止し、工業用地としての良好な操業環境を誘導する。また、隣接する林地などの周辺環境と調和した良好な景観創出のため、可能な限り既存樹木を保全し、新たな緑地についても適切に確保する。
渋沢団地地区地区計画	当初 H25. 12. 10	周辺の自然環境と調和した良好な住環境を創出・保持するため、一戸建て住宅を中心に、低層住宅としての土地利用を図る。
塩尻駅北地区地区計画	当初 H29. 1. 5	住宅のほか日常生活品の販売などある程度の商業・業務施設等の立地も許容しながら、住民の利便性の向上を図りつつ、ゆとりある良好な住環境を創出・保持するため、地区を「専用住居区域」「住居区域」「沿道利用区域」に細分化し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。

資料：都市計画課



表3-17 都市地域①（市街化調整区域・市街化区域）

市街化調整区域 (ha)	市街化区域 (ha)														備考
	総面積	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	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	その他	
8,746	967	190	2.8	47	31	260	68	9.1	12	18	127	132	70	用途地域決定年月日 最終平成29年4月6日 市街化区域決定年月日 最終平成29年4月6日 人口総数67,135人 (平成27年国勢調査)	

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成29年度版）

注）「面積」は、ha単位で記載、10ha未満のものにあつては、少数点以下第1位まで記載（「改訂 新都市計画の手続」より）

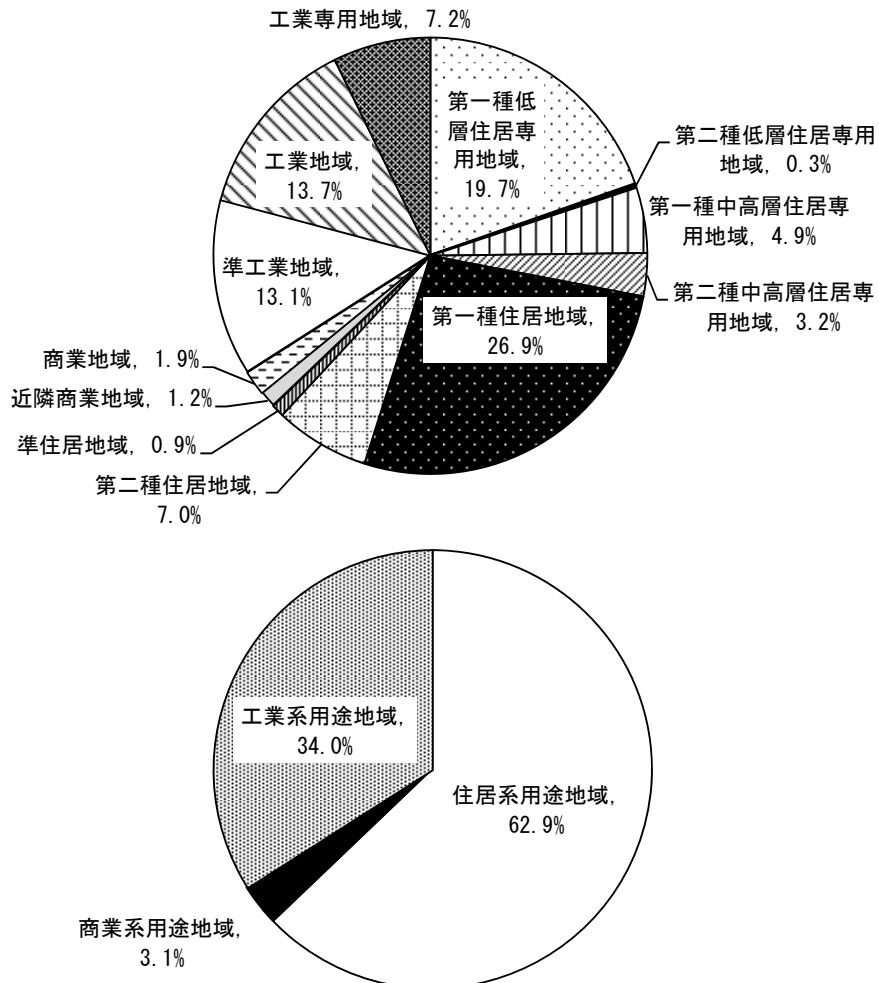


図3-10 市街化区域面積構成比

表 3-18 都市地域②（特別用途地区）

地区名称	面積 (ha)	決定年月日	最終決定年月日	備 考
大規模集客施設制限地区	127.0	平成20年4月1日	平成21年1月5日	塩尻都市計画区域内の準工業地域全域

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成 29 年度版）

表 3-19 都市地域③（防火地域・準防火地域）

指定年月日	最終決定年月日	防 火 地 域 面 積 (ha)	
		防火地域	準防火地域
昭和43年12月28日	平成21年1月5日	-	57.0

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成 29 年度版）

表 3-20 都市地域④（その他）

地区種別	指定年月日	最終決定年月日	地区面積 (ha)	備 考	
高度 利用 地区	塩尻大門一番町地区	H2. 3. 19	H2. 3. 19	1.3	容積率：最高限度40/10以下、最低限度15/10以上 建ぺい率の最高限度：7/10以下 建築面積の最低限度：200㎡以上
	大門中央通り地区	H18. 4. 7	H18. 4. 7	0.6	容積率：最高限度40/10以下、最低限度15/10以上 建ぺい率の最高限度：7/10以下 建築面積の最低限度：200㎡以上
	塩尻駅南地区	H22. 3. 15	H22. 3. 15	0.5	容積率：最高限度40/10以下、最低限度15/10以上 建ぺい率の最高限度：8/10以下 建築面積の最低限度：200㎡以上
建築基準法第22条 指定区域	公告日 S26. 9. 25 施行日 S26. 10. 1		S26当時の大門区 (現：塩尻市大門の一部)		

資料：塩尻市の都市計画の概要（平成 29 年度版）