

5 土地利用

(1) 区域区分

都市の無秩序な市街化を防止し計画的に市街地整備を進めるために、都市計画区域を優先的に市街化すべき区域（市街化区域）と、当面できる限り市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に分けることができます。これを区域区分制度（線引き制度）といいます。

市街化区域内では、市街地開発事業や都市施設の整備を積極的に行うほか、民間の開発行為も一定の基準にかなったものは許可されます。

一方、市街化調整区域においては、特定の場合を除いて開発行為・建築行為は制限され、都市施設についても、市街化を促進するおそれのある整備は原則として行えません。

本県における区域区分は、長野・松本両都市圏（4都市計画区域）で定められています。

令和5年3月31日現在

区分	都市計画 区域名	市町村	都市計画区域 面積 (ha)	市街化区域 面積 (ha)	市街化調整 区域面積 (ha)	市街化区域内人口	
						現在 (人)	計画 (人)
長野 都市圏	長野	長野市	20,161	5,953	14,208	286,674	290,200
	須坂	須坂市 小布施町	5,495	1,094	4,401	39,926	35,600
松本 都市圏	松本	松本市	30,191	4,034	26,157	173,937	173,600
	塩尻	塩尻市	9,713	980	8,733	40,449	39,200
県計		5市町	65,560	12,061	53,499	540,986	538,600

(計画人口は令和7年度目標)



市街化調整区域（写真左側）と市街化区域（写真右側）

(2) 地域地区











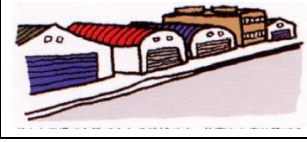

地域地区は、都市計画区域内における土地の自然的条件及び土地利用の動向等を勘案し、土地の利用形態に適正な規制・誘導を加えることにより、快適で能率的な市街地を形成することを目的として定めます。

◆ 用途地域

用途地域は、市街地における土地利用規制の基本となるもので、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどに制限を加えることにより、良好な住環境の保護や、商工業の利便の増進を図るもので、13種類の地域の中から定めるものです。

本県では、都市計画区域の指定のある44市町村の内、37市町村が用途地域を定めています。

■ 13種類の用途地域

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住居のための地域です。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>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡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>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます</p>
<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、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>道路の沿道において、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保護するための地域です</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます</p>
<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。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>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません</p>			

◆ 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ⑤ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり															
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券、車券発売所等							▲	▲	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								▲	○	○	○		▲客席200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等										○	▲		▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限あり														
	倉庫業倉庫									○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	③	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下 ③農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場										②	②	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場												○	○	③農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場													○		
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設										○	○	○	○	
	量がやや多い施設												○	○	
	量が多い施設													○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要													

土地利用

◆ その他の地域地区

■ 特別用途地区

用途地域を補完するように、地域の特性に適合した土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区。

特別工業地区（岡谷市、中野市など5市町）、特別業務地区（松本市、上田市、佐久市）、水辺体育地区（岡谷市）、大規模集客施設制限地区（長野市、飯田市、塩尻市、上田市）等が定められています。

飯山市



■ 特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成等を行うために、良好な住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限することができる地域。

飯田市、伊那市、駒ヶ根市、佐久市、佐久穂町で定められています。

佐久市



■ 高度地区

市街地の環境を維持し又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

松本市、諏訪市、茅野市、軽井沢町で定められています。

松本市



■ 高度利用地区

市街地における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度等を定める地区。

長野市、岡谷市など12市で定められています。

飯田市



■ 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域。防火地域は長野市、松本市など5市、準防火地域は14市町で定められています。

小諸市



■ 風致地区

都市における良好な自然環境の維持、保全を目的として定める地区。

本県では大町市、信濃町など8市町で定められています。

信濃町

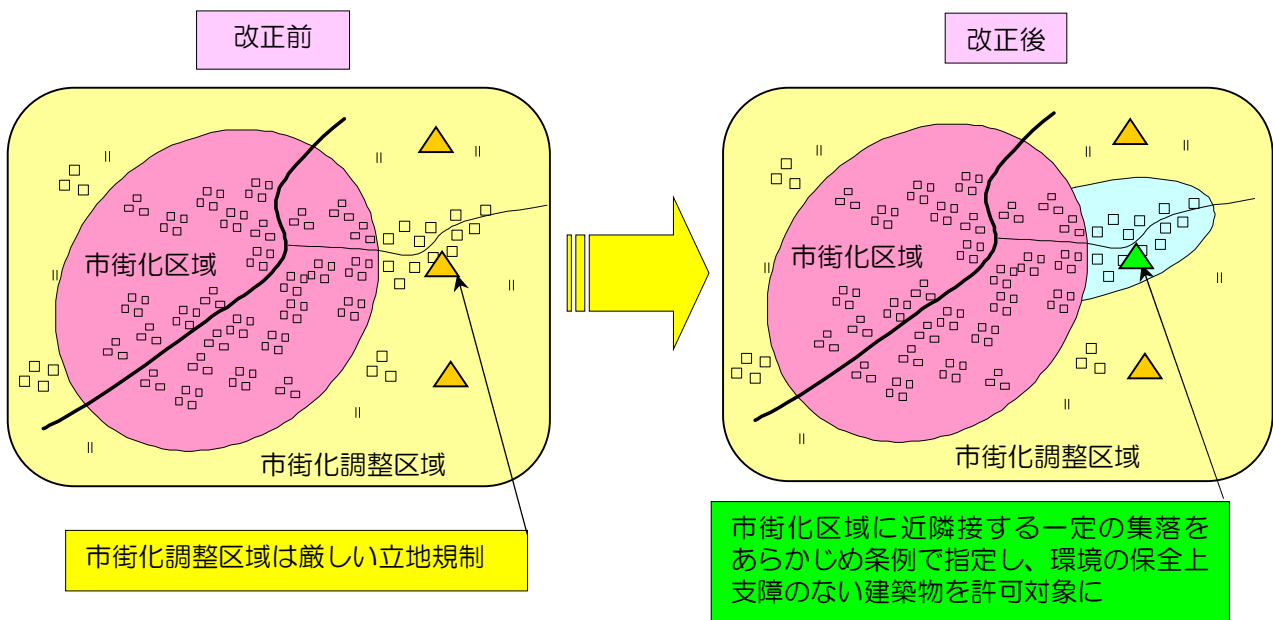


(3) 白地地域の土地利用

◆ 市街化調整区域の土地利用について

区域区分は無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るためには非常に有効な制度です。しかしながら、一方では市街化調整区域は開発が原則禁止とされているため、人口減少による地域の活力の低下や地域コミュニティの維持が困難となる等の問題が生じています。

長野県では、市街化調整区域に居住する人々の住環境の改善及び保全、農村集落が自立的に存続していくための環境整備及び適切な土地利用を図るため、「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」(平成16年7月1日施行)を制定し、地域の実情に依りて柔軟な規制が行なえるよう市街化調整区域の土地利用を進めています。



◆ 白地地域の土地利用について

非線引き都市計画区域の用途地域が定まっていない区域、いわゆる白地地域では、建築物の用途制限が無いことから、土地利用の混在や、郊外の幹線道路沿いに大規模商業施設が立地するなど、土地の利用形態に問題が生じています。

平成18年の法改正により、1万㎡を超える大規模集客施設については制限されましたが、1万㎡以下の集客施設についても特定用途制限地域や地区計画などによる建築物の立地コントロールを進め、良好な環境の形成や保持を図っていく必要があります。



飯田市 山本地区 (特定用途制限地域)