第 228 回

長野県都市計画審議会

調査審議　資料集

令和８年 11 月 12 日

目　　次

調査審議第１号
　第８回区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の見直しについて … 調１－１

調査審議第２号
　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について … 調２－１

調査審議第１号

第８回区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の見直しについて … 調１－１

第228回　長野県都市計画審議会

調査審議第１号
第８回区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の見直しについて

本審議会における説明経過について

回	年月日	内容	説明内容
第２２０回	令和6年 6月7日	【その他】 区域区分見直し方針検討有識者会議の設置について	概要、経過、スケジュールについて
第２２３回	令和7年 2月4日	【調査審議】 長野県区域区分等見直し方針検討有識者会議について	見直し方針について
第２２４回	令和7年 6月6日	【調査審議】 第8回区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の見直し方針について	見直し方針について
第２２７回	令和8年 8月２８日	【調査審議】 第8回区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の見直しについて	フレーム算出手法について

有識者会議開催経緯（計４回）
第１回　令和６年10月22日
第２回　令和６年11月25日
第３回　令和６年12月19日
第４回　令和７年１月17日

第227回での主なご意見

- 計算結果について
- 第８回見直し基準に基づいた個々の判断について
- 逆線引きの検討について

目次

1　人口フレームと工業フレーム
2　長野市の市街化編入候補地
3　今後の予定

1　人口フレームと工業フレーム
2　長野市の市街化編入候補地
3　今後の予定

フレームの算出方法について

第８回区域区分見直し方針

（５）市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の令和12年の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき、次に揚げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要な面積を想定して設定する。

ア　住宅用地の規模

住宅用地の規模は、目標年次の市街化区域内人口を収容し得る面積とする。また、既成市街地の人口密度の動向、住宅供給計画、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、世帯当たりの人員数の減少を反映して、地域の特性を考慮し可住地における適正な将来人口密度を想定して行う。

⇒人口フレーム

イ　産業用地の規模

産業用地（これに関連する流通業務用地を含む）の規模の想定にあたっては、当該都市計画区域の産業立地の動向を考慮し、今後予想される規模の生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮する。

⇒工業フレーム

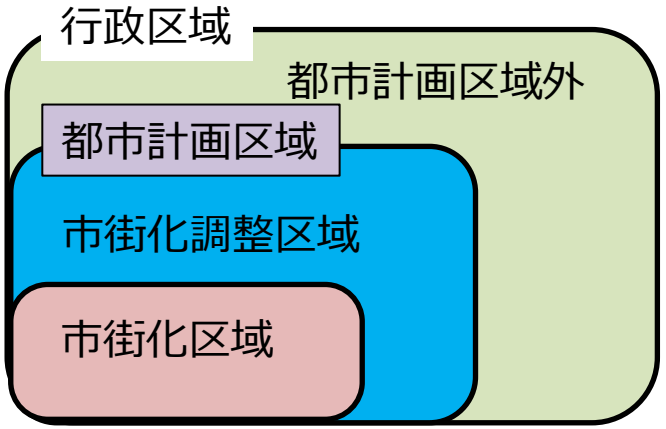
人口フレームの設定（常住人口の設定）

県全体の将来人口（令和12年）
（しあわせ信州創造プラン3.0）

行政区域将来人口（令和12年）
日本の市区町村別将来推計人口
（各市町村人口が県人口に占める割合×県全体の将来人口）
（国立社会保障・人口問題研究所）

都市計画区域人口（令和12年）
回帰分析により推計

（A）市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
回帰分析により推計



人口フレームの設定（常住人口の設定）

（A）市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
回帰分析により推計

（B）既存市街化区域内での収容可能人口
（将来可住地面積×想定人口密度）

（C）既存の市街化区域内に収容できない人口
（A）-（B）

（D）既成市街地として編入する区域の人口

人口フレーム
（C）－（D）

想定人口密度

公共用地率【25%】
※組合施行土地区画整理事業の補助採択要件を参考

必要となる住居系面積【参考】
人口フレーム÷想定人口密度÷【1-0.25】

市街化区域の拡大需要(長野都市計画区域)

県全体の将来人口（令和12年）
【1,920,410人】

長野県における長野市の人口割合
（令和12年）
【約18.6%】

行政区域将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】×【約18.6%】＝**【356,400人】**

回帰分析による市街化区域人口割合
（令和12年）
【80.81%】

市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
【356,400人】×【80.81%】＝**【288,000人】**

既存市街地内での収容可能人口
（将来可住地面積×想定人口密度）
【289,800人】

拡大需要人口
【288,000人】-【289,800人】＝**【０人】**

既成市街地として編入する
区域の人口
【0人】

人口フレーム
拡大需要無し

市街化区域の拡大需要(須坂都市計画区域)

県全体の将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】

長野県における須坂市、小布施町の人口割合
（令和12年）
【約2.9%】

行政区域将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】×【約2.9%】＝**【56,400人】**

回帰分析による市街化区域人口割合
（令和12年）
【66.60%】

市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
【56,400人】×【66.60%】＝**【37,600人】**

既存市街地内での収容可能人口
（将来可住地面積×想定人口密度）
【40,800人】

拡大需要人口
【37,600人】-【40,800人】＝**【０人】**

既成市街地として編入する区域の人口
【0人】

人口フレーム
拡大需要無し

市街化区域の拡大需要(松本都市計画区域)

県全体の将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】

長野県における松本市の人口割合
（令和12年）
【約12.1%】

行政区域将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】×【約12.1%】＝**【233,300人】**

回帰分析による市街化区域人口割合
（令和12年）
【73.38%】

市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
【233,300人】×【73.38%】＝**【171,200人】**

既存市街地内での収容可能人口
（将来可住地面積×想定人口密度）
【173,600人】

拡大需要人口
【171,200人】-【173,600人】＝**【０人】**

既成市街地として編入する
区域の人口
【0人】

人口フレーム
拡大需要無し

市街化区域の拡大需要(塩尻都市計画区域)

県全体の将来人口（令和12年）
【 1,920,410人】

長野県における塩尻市の人口割合
（令和12年）
【約3.4%】

行政区域将来人口（令和12年）
【1,920,410人】×【約3.4%】＝**【65,400人】**

回帰分析による市街化区域人口割合
（令和12年）
【63.01%】

市街化区域人口（令和12年）【常住人口】
【65,400人】×【63.01%】＝**【41,200人】**

既存市街地内での収容可能人口
（将来可住地面積×想定人口密度）
【40,400人】

拡大需要人口
【41,200人】-【40,400人】＝**【800人】**

既成市街地として編入する
区域の人口
【0人】

人口フレーム
【800人】

想定人口密度
【79.5人/ha】

公共用地率
【25%】

必要となる住居系面積【参考】
【800人】÷【79.5人/ha】÷【1-0.25】＝
【約13ha】

工業フレームの設定（工業の用地需要予測）

製造品出荷額の推移（H23～R2）

国内企業物価指数

将来の製造品出荷額の推計値（R12）
回帰分析により推計

拡大需要（工業フレーム）
製造品出荷額の推計値(R12)-実績値(R2)

敷地生産性※H27～R2の平均
（補正後の出荷額／工業用地面積）

工業系用途地域での低未利用地

工業用地面積の増加分
(工業フレーム÷敷地生産性)－工業系用途地域での未低利用地

公共用地率 【25%】
※組合施行土地区画整理事業の
補助採択要件を参考

必要となる工業系面積【参考】
工業用地面積の増加分÷(1-0.25)

工業の用地拡大需要（長野都市計画区域）

製造品出荷額の推移（H23～R2）
工業統計

国内企業物価指数
※R2を１００とした指数に変換

将来の製造品出荷額の推計値（R12）
回帰分析により推計

拡大需要（工業フレーム）
6,910億円−5,775億円＝**【1,134億円】**

敷地生産性※H27～R2の平均
【10.5億円/ha】

工業系用途地域での低未利用地
【7.0ha】

工業用地面積の増加分
(1,134÷10.5)−7.0=**【101.1ha】**

公共用地率 【25%】
※組合施行土地区画整理事業の
補助採択要件を参考

必要となる工業系面積【参考】
101.1ha÷(1-0.25)=**約134.8ha**

工業の用地拡大需要（須坂都市計画区域）

製造品出荷額の推移（H23～R2）
工業統計

国内企業物価指数
※R2を１００とした指数に変換

将来の製造品出荷額の推計値（R12）
回帰分析により推計

拡大需要（工業フレーム）
1,779億円－1,487億円＝**【292億円】**

敷地生産性※H27～R2の平均
【6.8億円/ha】

工業系用途地域での低未利用地
【3.8ha】

工業用地面積の増加分
(292÷6.8)－3.8=**【39.3ha】**

公共用地率 【25%】
※組合施行土地区画整理事業の
補助採択要件を参考

必要となる工業系面積【参考】
39.3ha÷(1-0.25)=**約52.5ha**

工業の用地拡大需要（松本都市計画区域）

製造品出荷額の推移（H23～R2）
工業統計

国内企業物価指数
※R2を１００とした指数に変換

将来の製造品出荷額の推計値（R12）
回帰分析により推計

拡大需要（工業フレーム）
6,213億円−5,193億円＝**【1,020億円】**

敷地生産性※H27～R2の平均
【14.4億円/ha】

工業系用途地域での低未利用地
【1.8ha】

工業用地面積の増加分
(1,020÷14.4)−1.8=**【68.9ha】**

公共用地率 【25%】
※組合施行土地区画整理事業の
補助採択要件を参考

必要となる工業系面積【参考】
68.9ha÷(1-0.25)=**約91.8ha**

工業の用地拡大需要（塩尻都市計画区域）

製造品出荷額の推移（H23～R2）
工業統計

国内企業物価指数
※R2を１００とした指数に変換

将来の製造品出荷額の推計値（R12）
回帰分析により推計

拡大需要（工業フレーム）
8,405億円−7,025億円＝**【1,380億円】**

敷地生産性※H27～R2の平均
【30.8億円/ha】

工業系用途地域での低未利用地
【5.5ha】

工業用地面積の増加分
(1,380÷30.8)−5.5=**【39.4ha】**

公共用地率 【25%】
※組合施行土地区画整理事業の
補助採択要件を参考

必要となる工業系面積【参考】
39.4ha÷(1-0.25)=**約52.7ha**

フレーム算出結果について

第8回区域区分の見直しについて　人口・工業フレーム

長野県内における都市計画区域毎の人口フレーム及び工業フレーム一覧（令和 12 年時）

○ 基準年　…　令和２年(2020 年)

○ 基準年 10 年後　…　令和 12 年（2030 年）

区域区分		人口フレーム（拡大需要）				工業フレーム（拡大需要）		
都市計画区域	市町	保留人口（人）	人口密度（人/ha）	面積（ha）	備考	製造品出荷額（億円）	面積（ha）	備考
線引き都市計画区域		800 人	－	約 13ha	－	3,826 億円	約 331.8ha	－
長野	長野市	－ 年度 R2 R12 市街化区域 291,500 289,800 需要 － 288,000	85.3 人/ha	－	－	1,134 億円【一部即編】 5,775 → 6,910	約 134.8 ha	【即編】 約 14ha 1 箇所
須坂	須坂市 小布施町	－ 年度 R2 R12 市街化区域 39,000 40,800 需要 － 37,600	66.3 人/ha	－	－	292 億円【一般】 1,487 → 1,779	約 52.5 ha	－
松本	松本市	－ 年度 R2 R12 市街化区域 173,900 171,600 需要 － 171,200	85.7 人/ha	－	－	1,020 億円【一般】 5,193 → 6,213	約 91.8 ha	－
塩尻	塩尻市	800 人 800 人【一般】 年度 R2 R12 市街化区域 40,500 40,400 需要 － 41,200	79.5 人/ha	約 13 ha	－	1,380 億円【一般】 7,025 → 8,405	約 52.7 ha	－

市街化編入の考え方について

人口・工業フレームの数値を基に以下の考え方にて編入を検討する。

- 人口フレームを用いて、第８回区域区分見直し方針に基づき、適切な市街化区域編入を検討。
- 工業用地については、第８回区域区分見直し方針に基づき、工業フレームの範囲内で適切なものに限り、市街化区域編入を検討。
- 拡大しすぎている市街化区域や災害リスクの高い市街化区域を市街化調整区域へ戻すこと（逆線引き）を検討。

1　人口フレームと工業フレーム

2　長野市の市街化編入候補地

3　今後の予定

長野都市計画区域　市街化編入候補地

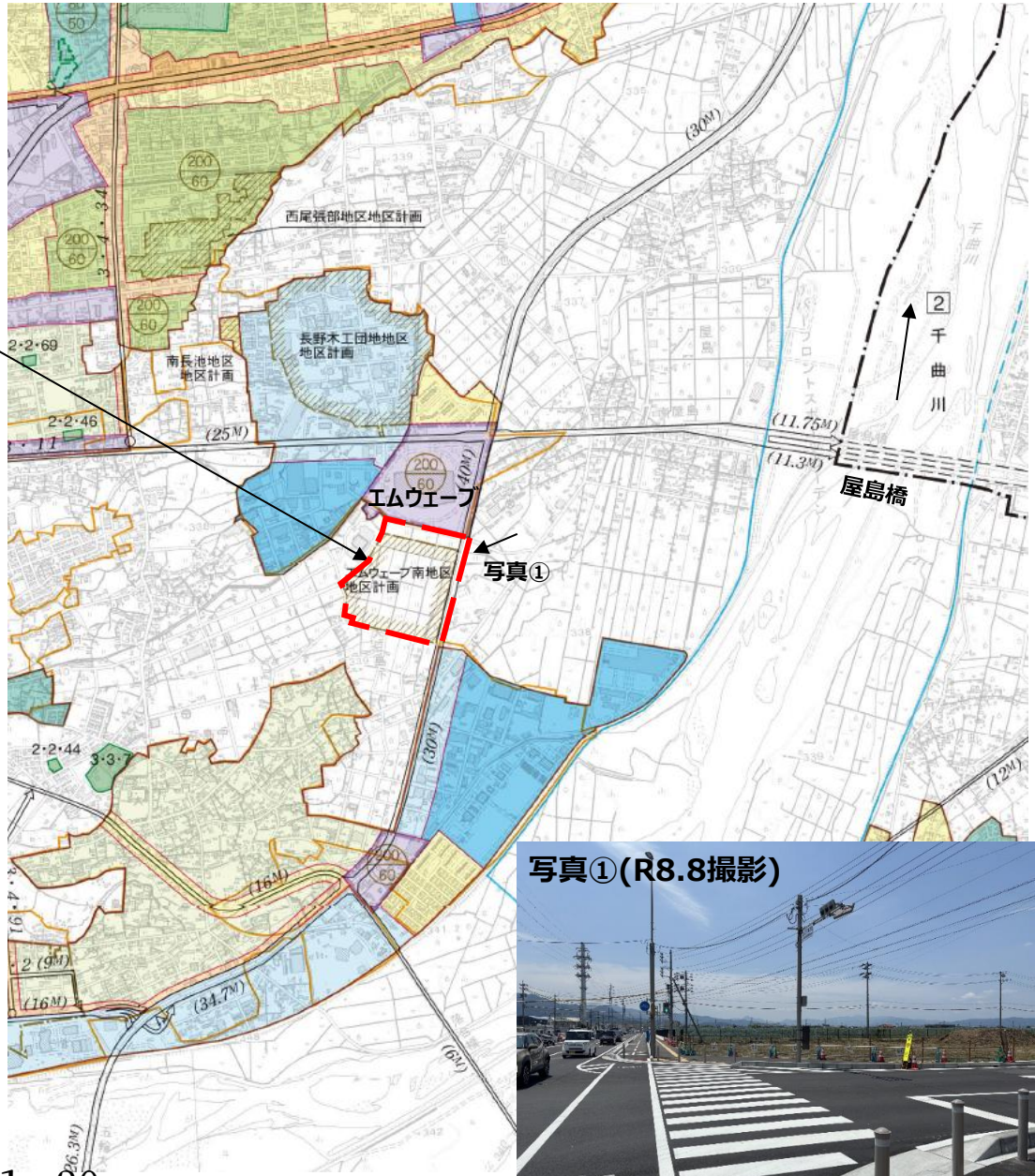
地区名	大豆島地区
面積	13.7ha
区域区分	市街化区域
土地利用	工業系
見直し基準	（1）　③

地区の概要

長野インター線～五輪大橋区間の東外環状線の4車線化工事が進み、上信越自動車道の須坂長野東インターチェンジまで約3kmと交通利便性が高い

市街化区域内の状況

既存市街化区域内の工業系用途地域（1,134ha）における低・未利用地については、一定規模以上の面積が確保でき、かつ産業用地として活用が可能な土地はほとんど確認できない。



都市計画運用指針との整合について

B　区域区分（法第七条関連）

1　市街化区域

（３）おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

③おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱いこととすべきである。

２）新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件および交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。
また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域

b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること等により、確実である区域

c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施は確実であり、かつ開発計画の内容が関係地方公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域

d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

区域区分の見直し基準との整合について

基本方針

長野県の総合計画であるしあわせ信州創造プラン3.0、県土全体にわたる都市づくりの方向性を示した「長野県都市計画ビジョン」、そして、都市計画制度活用の方針を示した「長野県都市計画制度活用指針」、並びに景観法の精神も踏まえ、圏域及び区域マスタープランや立地適正化計画との整合を図りながら、以下の方針により区域区分の見直しを行うものとする。

（１）次の２点を基本的な考え方として、区域区分の見直しを行うものとする。
○無秩序な都市の拡散を抑制し、都市機能をコンパクトに集約させた都市構造の実現を目指す。
○長野県特有の自然環境、田園環境を保全し、優れた景観や歴史的な資産を保全する。

（２）住宅地の供給を目的とした市街化区域の拡大については、今後の需要予測を十分精査し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、計画的な市街地整備が確実な区域について、必要最小限とする。

（３）産業用地については、工業出荷額等のデータからの推計、各都市の産業に関する将来ビジョンや政策を踏まえ、需要に適切に対応できる規模の区域を農林漁業との健全な調和を図った上で市街化区域に編入する。

（４）既に市街化した土地の区域についても、土地利用の動向や社会基盤の整備状況を踏まえた上で、市街化区域への編入を検討する。

（５）人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討する。なお、住民等の合意形成が困難な場合には、適切な用途地域への見直しや、居住調整地域の設定なども考えられる。

区域区分の見直し基準との整合について

見直し基準

（１）市街化調整区域から市街化区域への編入基準（新たな飛地を除く）

市街化調整区域の土地で既存の市街化区域に接し、次に該当する区域に限り、市街化区域に編入することができる。この場合、都市計画法施行令第８条第１項第２号に規定する土地の区域は、原則として市街化区域に含めないものとする。（注１）

① 土地区画整理事業を概ね３年以内に着手することが確実な区域

ｉ）公共団体施行の土地区画整理事業で次に該当するもの
・区域区分の見直しと同時に都市計画決定できる区域で、見直し後３年以内に事業認可を受けることが確実なもの

ii）組合・個人施行の土地区画整理事業で次のa～dのいずれにも該当するもの
a) 区域区分の見直しと同時に都市計画決定できる区域であること
b) 土地区画整理事業を実施することに対して、地権者の概ねの仮同意が得られているもの
c) 土地区画整理組合のための準備組合が設立されているもの
d) 事業計画案が作成されているもの

② 地方公共団体、地方公社等の公的機関が住宅地、産業用地等の造成事業を実施することが確実な区域で次のいずれにも該当するもの

a) 地方公共団体等の公的機関による住宅地、産業用地等の開発事業について、事業計画についての関係者との協議が概ね終了していること
b) 原案策定までに地権者の同意が得られているもの

③ 既に工場用地として開発されている区域及び工場用地の拡張計画があり、市街化区域として整備することが望ましい区域で次のいずれにも該当するもの

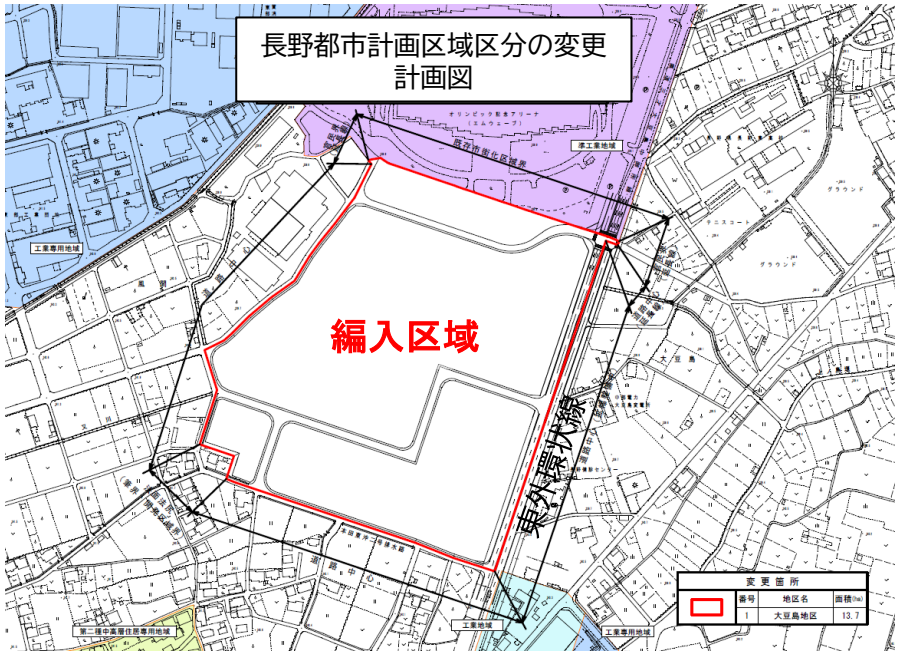
a) 接する市街化区域並びに市街化区域に編入する区域との土地利用、地域地区との整合が図れる区域であること
b) 工場用地拡張計画の区域は、その事業計画について関係機関との調整が完了しており、事業の実施が確実な土地の区域であること

④ 地区計画により計画的な市街化が確実になされると見込まれる区域で、地区計画について区域区分の確定までに関係機関との協議が完了しており、都市計画決定できるもの

⑤ 開発許可で整備され、既に市街地を形成している土地の区域

⑥ 区域区分線の整形

長野都市計画区域　見直し方針等との整合状況

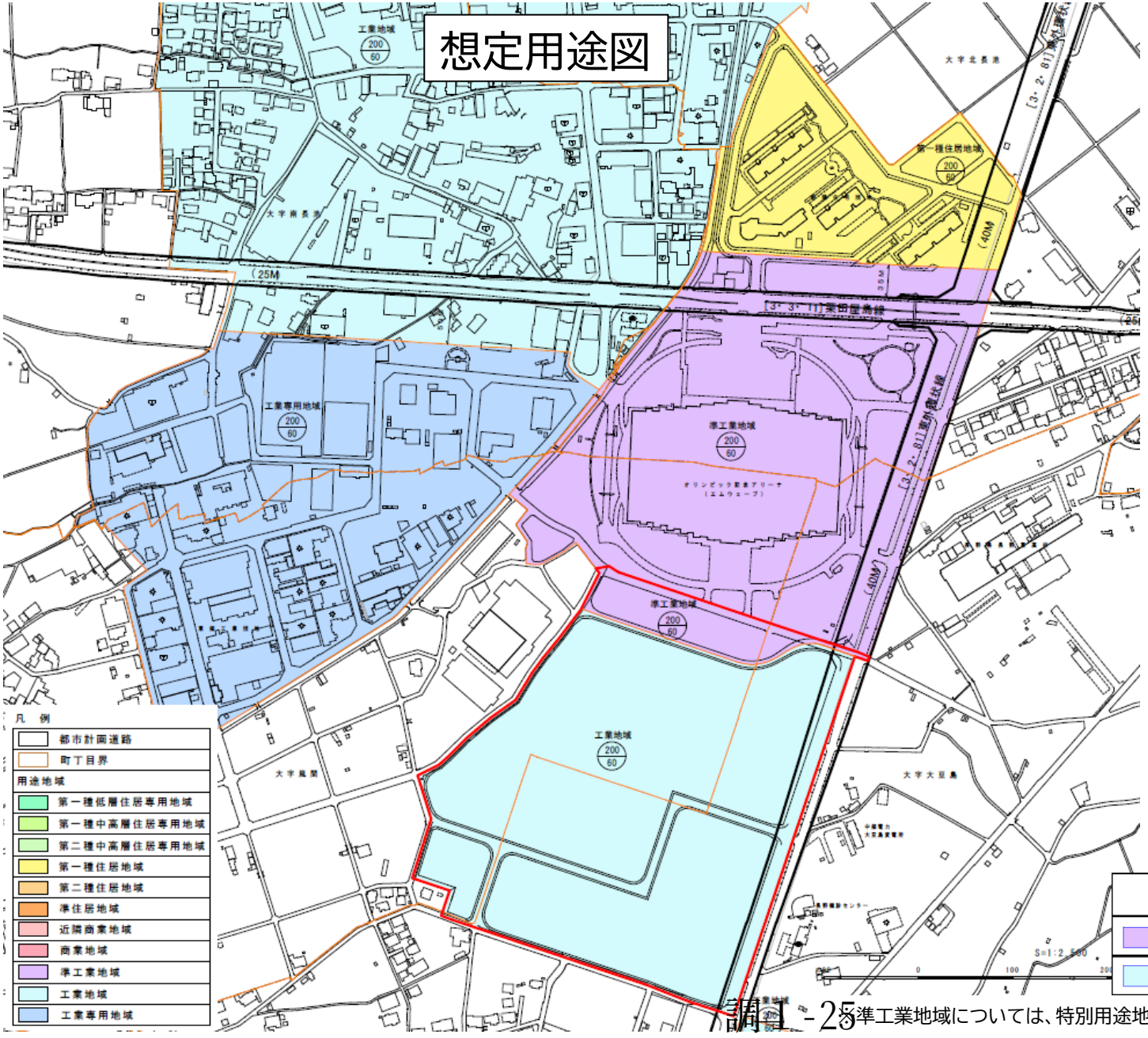




都市計画運用指針	県基準	関連計画との整合	地元合意	災害ハザード	水害リスク対策
○	○	○ 区域マス □ 長野市大豆島地区、千曲川沿線地域、篠ノ井・川中島地域、松代・若穂地域などを本区域の中心的な役割を担う流通・工業地として位置付け、現在の専用系用途地域を基本としながら、将来の工業規模を適正に収容するため、工業地としての基盤整備を図り、今後も工業立地の促進・誘導を図るとともに、住工混在による住環境への悪影響の解消や地場産業の振興に必要となる用地を確保し、工業の専用化を図る。 市マス □ 東外環状線沿いの工業地では周辺の住環境と調和した、交通利便性を活かした土地利用を進める。	○	一部浸水深5.0m未満	○ （雨水幹線、指定避難所、避難路の確保）

長野都市計画区域　見直し方針等との整合状況

想定用途図

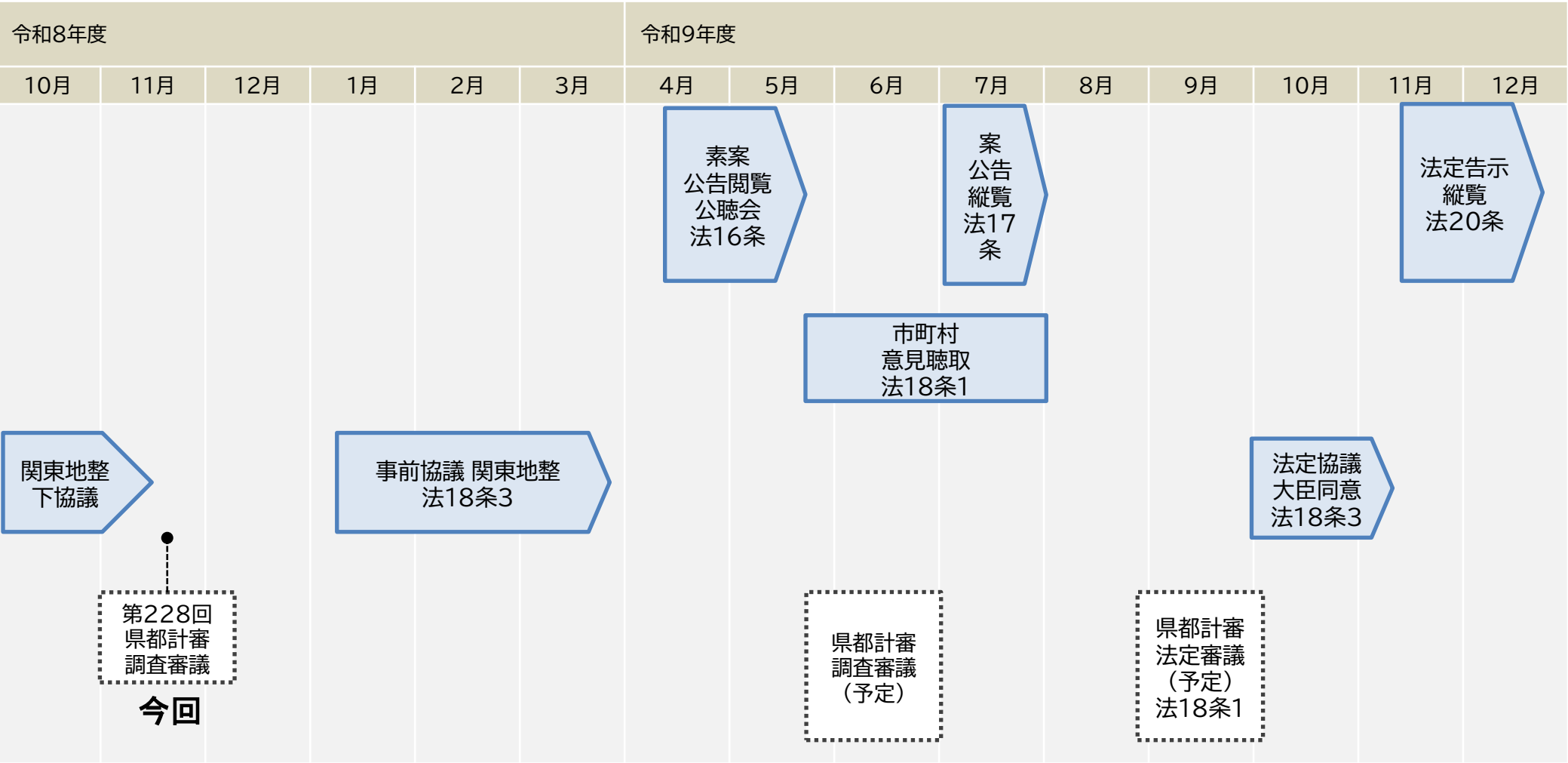


大豆島地区　13.7　ｈａ			
	1.1　ｈａ	編入　準工業地域	200/60
	12.6　ｈａ	編入　工業地域	200/60

調1-25 準工業地域については、特別用途地区を指定し、大規模集客施設の郊外での立地を抑制

1　人口フレームと工業フレーム
2　長野市の市街化編入候補地
3　今後の予定

今後の予定



※今後の協議等により変更となる可能性があります。