塩尻都市計画区域区分の変更（長野県決定）
（案）

長　野　県

塩尻都市計画区域区分の変更理由書

今回の見直しは、「塩尻都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（塩尻都市計画区域マスタープラン)」の変更に基づき、令和 2 年（2020 年）を基準とし、目標年次を 10 年後の令和 12 年（2030 年）として都市の現況、市街化の動向及び人口、産業の発展動向を勘定する中で、人口及び産業並びに市街地の適正な規模を設定するものである。

※区域区分とは

区域区分とは、都市計画法第７条において「都市計画区域について無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる」と規定されています。

この区域区分は、良好な市街地形成や、市街化調整区域の農地や自然的環境の保全ならびに市街地外への無秩序な宅地化の抑制等、良好な都市環境を形成するうえで、最も有効な手段と考えられます。

≪塩尻都市計画区域区分の経緯≫

当初決定	昭和 46 年５月 17 日
第１回見直し	昭和 52 年７月 28 日
第２回見直し	昭和 59 年４月 19 日
第３回見直し	平成４年６月 25 日
第４回見直し	平成 10 年７月 30 日
第５回見直し	平成 16 年５月 13 日
第６回見直し	平成 24 年１月 26 日
第７回見直し	令和３年５月 17 日

塩尻都市計画区域区分の変更（長野県決定）

塩尻都市計画区域区分を次のように変更する。

１．市街化区域及び市街化調整区域の区分

「総括図表示の通り」

２．おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分＼年次	令和２年（基準年）	令和１２年（基準年の 10 年後）
都市計画区域内人口	57.0 千人	56.6 千人
市街化区域内人口	40.5 千人	41.2 千人
配分する人口	－	40.4 千人
保留する人口	－	0.8 千人
（特定保留）	－	0 千人
（一般保留）	－	0.8 千人

塩尻都市計画区域区分　新旧対照表

新

塩尻都市計画区域区分の変更（長野県決定）

塩尻都市計画区域区分を次のように変更する。

１．市街化区域及び市街化調整区域の区分

「総括図表示のとおり」

２．おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分＼年次	令和２年（基準年）	令和12年（基準年の10年後）
都市計画区域内人口	５７．０ 千人	５６．６ 千人
市街化区域内人口	４０．５ 千人	４１．２ 千人
配分する人口	－	４０．４ 千人
保留する人口	－	０．８千人
（特定保留）	－	０ 千人
（一般保留）	－	０．８千人

旧

（令和３年５月１７日　変更告示）

塩尻都市計画区域区分の変更（長野県決定）

塩尻都市計画区域区分を次のように変更する。

１．市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

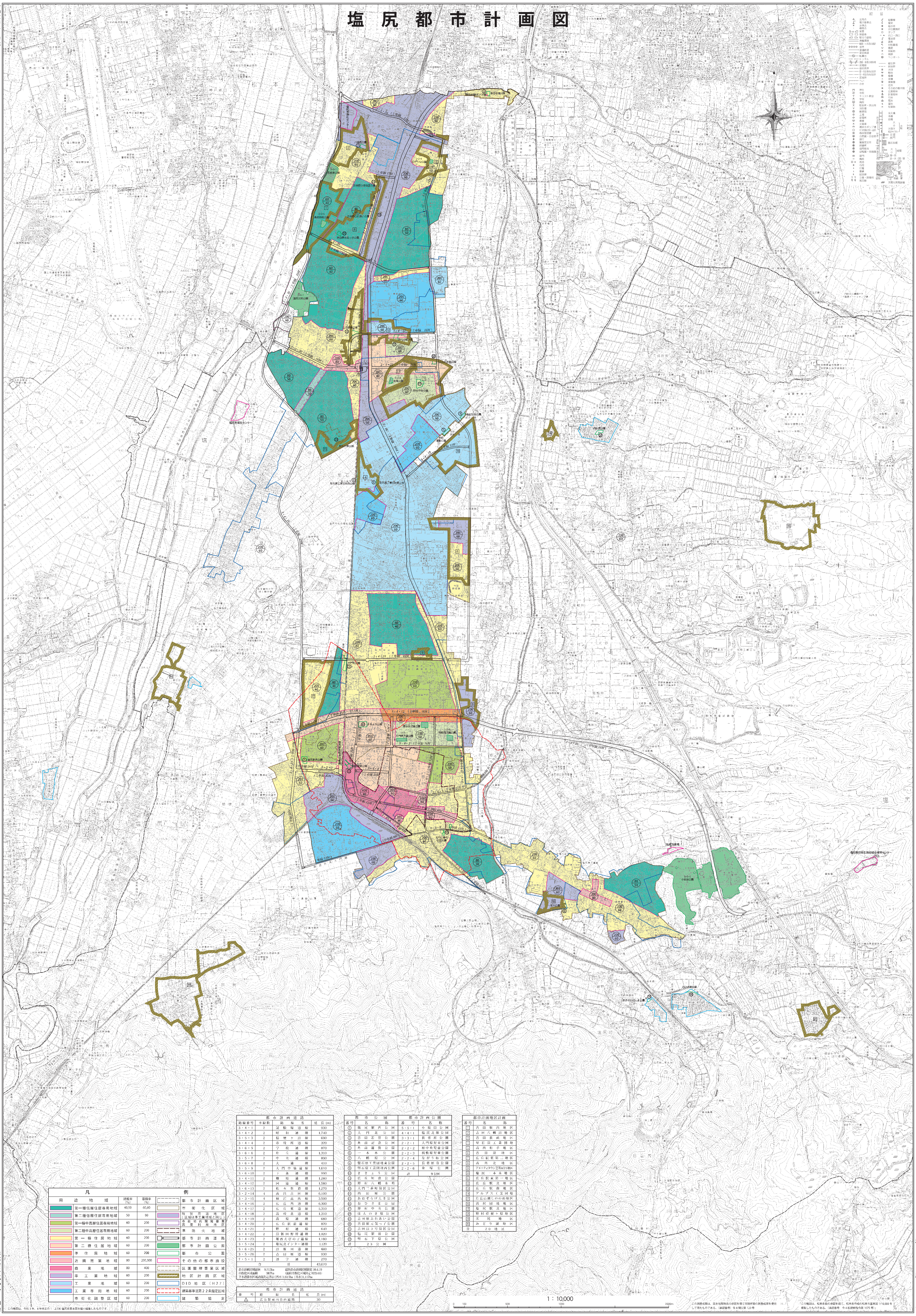
２．おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分＼年次	平成27年（基準年）	令和７年（基準年の10年後）
都市計画区域内人口	５６．５ 千人	５６．９ 千人
市街化区域内人口	３８．９ 千人	３９．２ 千人
配分する人口	－	３８．５ 千人
保留する人口	－	０．７ 千人
（特定保留）	－	０ 千人
（一般保留）	－	０．７ 千人

塩尻都市計画図

令和五年二月作成



凡	例				
用途地域		建蔽率(%)	容積率(%)		
	第一種低層住居専用地域	40,50	60,80		都市計画区域
	第二種低層住居専用地域	50	80		市街化区域
	第一種中高層住居専用地域	60	200		特別用途地区（区域は準工業地域と同じ）
	第二種中高層住居専用地域	60	200		市街地再開発事業 高度利用地区
	第一種住居地域	60	200		準防火地域
	第二種住居地域	60	200		都市計画道路
	準住居地域	60	200		都市計画公園
	近隣商業地域	80	200,300		都市公園
	商業地域	80	400		その他の都市施設
	準工業地域	60	200		区画整理事業区域
	工業地域	60	200		地区計画区域
	工業専用地域	60	200		DID地区（H27）
	市街化調整区域	60	200		建築基準法第22条指定区域
					建築協定

都市計画道路

路線番号	車線数	路線名	延長(m)
3・4・1	2	試験場通線	930
3・4・2	2	昭和通線	1,740
3・5・3	2	桔梗ヶ原線	690
3・4・4	2	市役所通線	320
3・6・5	2	学校通線	870
3・6・6	2	片丘通線	1,310
3・5・7	2	中央通線	890
3・6・8	2	大通線	410
3・5・9	2	大門中仙道線	1,610
3・6・10	2	下条通線	990
3・4・11	2	郷原通線	1,280
3・4・12	2	国道通線	1,580
3・6・13	2	松本街道線	1,270
3・2・14	4	高出吉田線	6,100
3・3・15	4	柿沢高出線	3,500
3・4・16	2	広丘西通線	6,300
3・4・17	2	広丘東通線	5,310
3・4・18	2	高校北通線	1,310
3・4・19	2	高原通線	680
3・4・20	2	広丘駅前通線	820
3・4・21	2	野村通線	640
3・4・22	2	原新田野村通線	1,020
3・4・23	2	堀西えびの子通線	1,180
3・5・24	2	塩尻北インター通線	1,120
3・6・25	2	原新田通線	600
3・5・26	2	吉田原通線	930
7・5・1	2	通学通線	270
合計			43,670

都市計画区域面積　9,713ha　　最終都市計画区域指定 59.4.19
市街化区域面積　967ha　　（最終市街化区域決定 H29.4.6）
下水道排水区域計画決定済は（汚水）1,615ha（雨水）1,117ha

都市計画通路

番号	路線名	延長(m)
△1	広丘駅東西自由通路	30

都市公園

番号	名称
①	塩尻駅西公園
②	大門北公園
③	吉田若宮公園
④	角前記念公園
⑤	角前運動公園
⑥	一本木公園
⑦	八幡原公園
⑧	堅石原工業団地東公園
⑨	堅石原工業団地西公園
⑩	ききょう公園
⑪	広丘短歌公園
⑫	野村八幡水苑
⑬	大門三番町街区公園
⑭	内山原公園
⑮	あおぞらげんき公園
⑯	おひさま公園
⑰	野村中央公園
⑱	はんのき原公園
⑲	吉田原ふれあい公園
⑳	吉田原元気っ子公園
㉑	吉田原3号街区公園
㉒	塩尻駅前公園
㉓	堅石下原公園
計	23公園

都市計画公園

番号	名称
5・5・1	小坂田公園
4・4・1	塩尻北部公園
3・3・1	長者原公園
2・2・1	大門原児童公園
2・2・2	原中央児童公園
2・2・3	桟敷原児童公園
2・2・4	ながうね公園
2・2・5	長者原南公園
2・2・6	金塚公園
計	9公園

都市計画地区計画

番号	名称
1	吉田堰西地区
2	吉田八幡原地区
3	吉田長畝地区
4	堅石原工業団地
5	高出和手地区
6	吉田原地区
7	広丘駅東第二地区
8	高出北地区
9	アメニティタウン芝茶屋21地区
10	塩尻一本木地区
11	広丘駅東第一地区
12	広丘駅北地区
13	広丘駅南地区
14	アルプス工業団地
15	片丘山麓しののめ地区
16	渋沢団地地区
17	塩尻駅北地区
18	野村桔梗ヶ原地区
19	床尾地区
20	みどり湖地区
計	20地区

1：10,000

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。（承認番号）令4関公第120号

「この地図は、松本市長の承認を得て、松本市作成の松本市基本図 1/10,000 を複製したものである。（承認番号　令4松建都指令第1075号）」

この地図は、令和3年、4年修正の1：2,500塩尻市基本図を縮小編集したものです。

株式会社こうそく調製

塩尻市

第８回区域区分見直し方針

少子化と人口減少の急速な進行、東京一極集中から地方分散への動き、自然災害の脅威など長野県を巡る社会情勢は大きく変化している。そのような状況下において、安定した暮らしを確保し、希望を持って日々の生活を送ることができる確かな暮らしを守り、環境と社会、経済が調和的に発展するゆたかな社会を築くことができる持続可能なまちづくりを目指す。

１　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。この場合において、立地適正化計画の居住誘導区域との適切な関係について留意すること。

（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。

２　見直し基準

区域区分の見直しに当たって、編入を検討する区域は次によるものとする。その際「都市計画運用指針」の考え方を参考とされたい。

（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

既決定の線引き境界線が、その後の土地利用の状況の変化や地形地物の変更等によって不明確になり、境界を明確にするために必要な土地の区域

（２） 市街化調整区域から市街化区域への編入基準（新たな飛地の場合）

新たに飛地の市街化区域を設定するにあたっては、周辺のインフラ整備状況や予定を鑑み選定する。なお、都市計画区域マスタープランや市町村総合計画等に位置付けられており前記（１）の①、②、④、⑤並びに（注２）のいずれかの要件を満たすとともに、次のいずれかに該当する区域は、飛び地で市街化区域を設定することができる。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 計画的開発の見通しのある住宅適地、工場適地等の区域またはこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、概ね 50ha 以上の土地の区域
② 既に、計画的開発等により市街化が進展している区域で、概ね 50ha 以上の土地の区域
③ 役場周辺または旧役場周辺であって、公共施設とともに既に市街地が形成されている区域で、計画的な市街地整備が確実に行われるものにあっては、概ね 20ha 以上の土地の区域
④ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域
⑤ インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域
⑥ 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域。

（３） 市街化区域から市街化調整区域への編入基準

市街化区域の土地の区域で次のいずれかに該当する区域は、市街化調整区域への編入を検討するものとする。

なお、市街化調整区域への編入に際して、土地利用の規制上特に必要がある場合には、当該編入

に係る区域に指定されている用途地域の指定の取消しを行わないことができるものとする。

① 市街化区域内に残存する一団の集団農地で、当分の間営農が継続されることが確実であり、計画的な市街地整備の見込みがなく、かつ、市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のない土地の区域（特に、5ha 以上の集団農地等については、土地区画整理、生産緑地及び地区計画等の事業の実施または都市計画の決定の見通しを明確にすることとし、開発整備の見通しが明確でない区域については、原則として市街化調整区域に編入する。）

② 市街化区域において、都市計画法施行令第８条第１項第２号ロに規定する土地の区域。

③ 既決定の線引き境界線が、その後の土地利用の状況の変化や地形地物の変更等によって不明確になり、境界を明確にするために必要な土地の区域。

④ 市街化区域において、立地適正化計画における居住誘導区域に含まれない区域。（工業系用途を除く）

（４） 保留フレーム

見直し時において、目標年次までのフレームの枠内において下記の区域を特定保留区域とすることができる。その場合、都市計画区域マスタープランに開発の規模、熟度等に応じた可能な範囲内での位置付けを検討すること。なお、前回の区域区分見直し時に特定保留した箇所で市街化編入の見込みが立たない箇所については適正に見直しすることも視野にいれること。

① 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の具体的な計画があり、次期見直しまでに確実に市街化区域へ編入ができる区域。

② 工業・流通等産業活動のための用地等、政策的な市街地整備の計画があり次期見直しまでに確実に市街化へ編入できる区域。

（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。

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。

注１） 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）（土砂災害防止法）により土砂災害特別警戒区域に指定された区域については新たに市街化区域に含めないこととする。

注２） 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又は、新たな工場計画があり、市街化区域として整備することが望ましい区域で、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。