

第205回

長野県都市計画審議会

調査審議 資料集

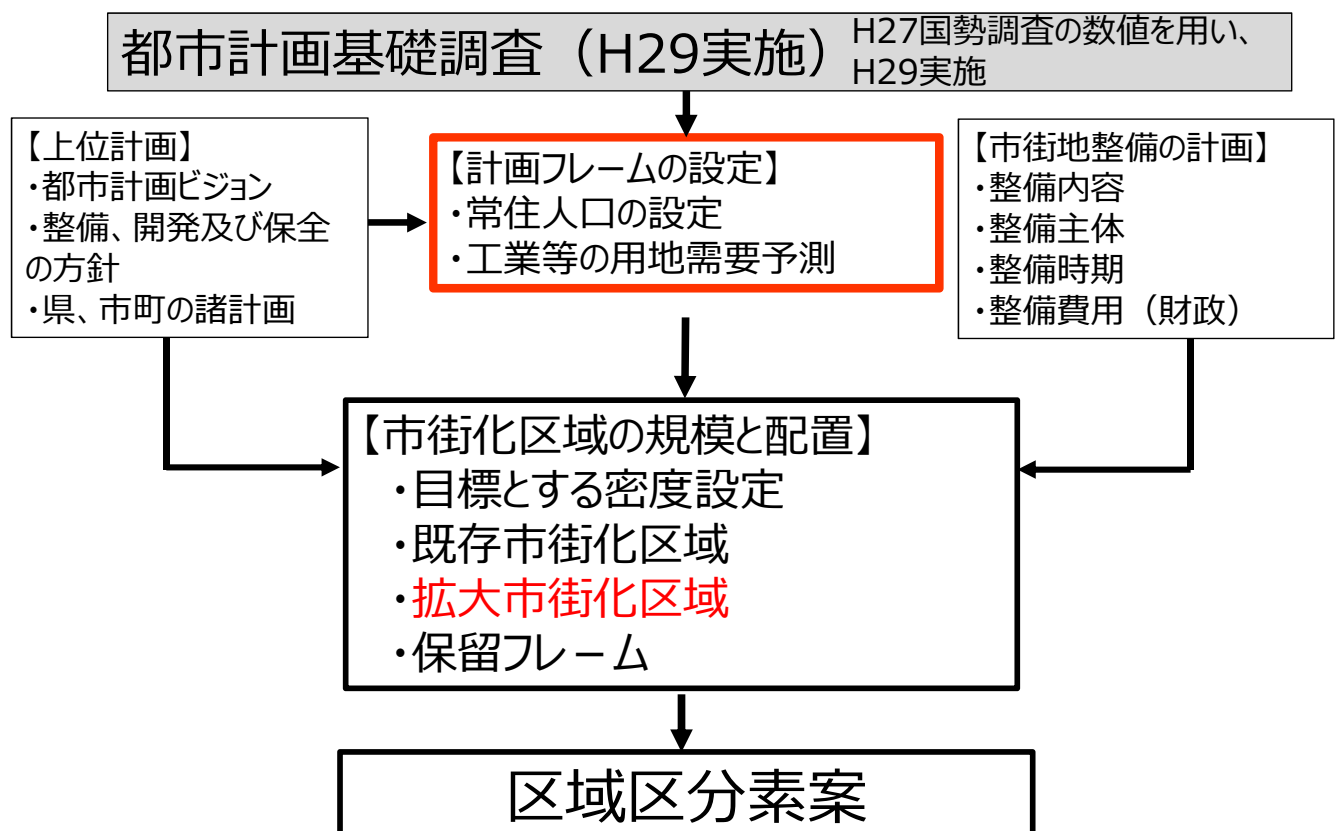
令和2年9月8日

調査審議 第 1 号

第7回区域区分の見直しについて (塩尻都市計画区域、候補地の選定)

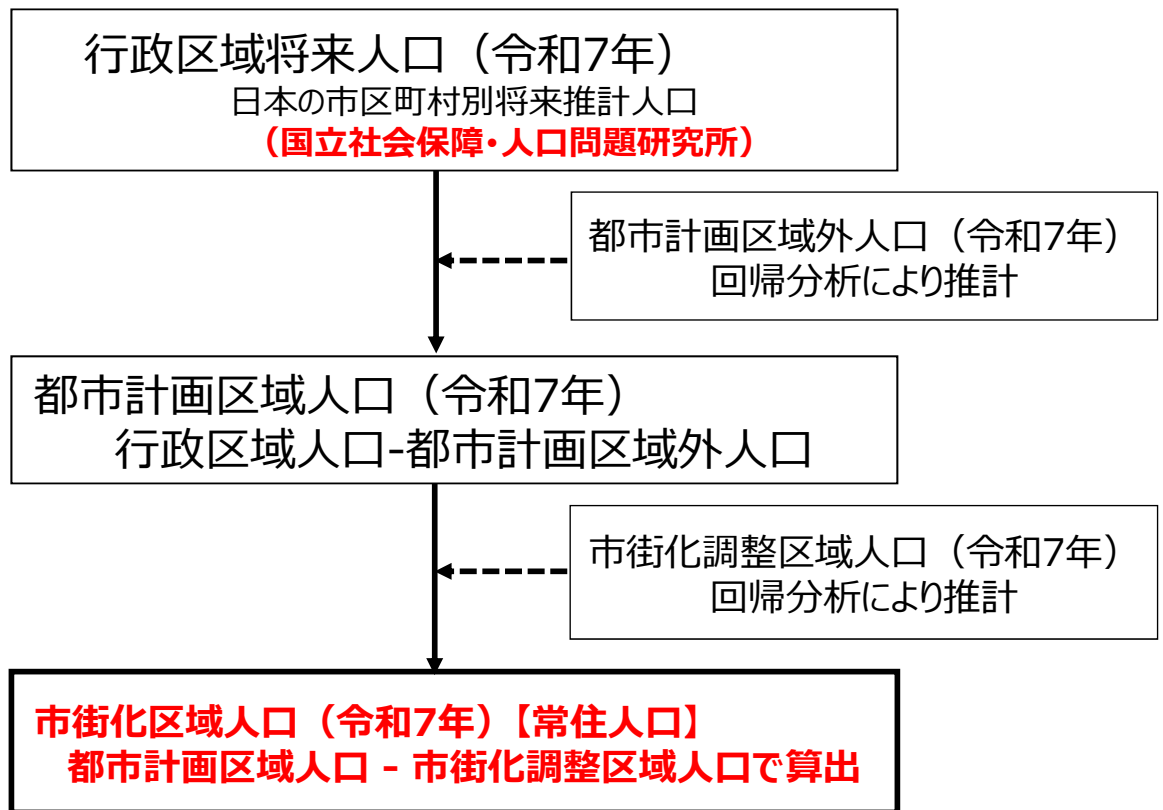
第205回長野県都市計画審議会

区域区分の計画フロー



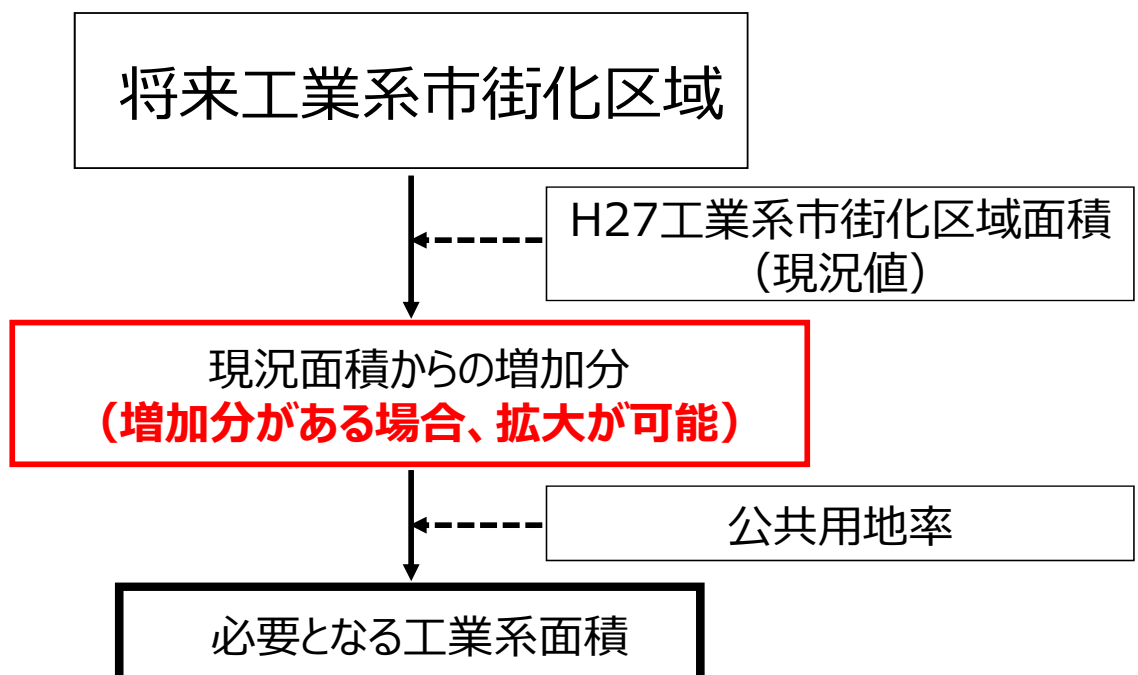
市街化区域の規模

住居系市街化区域



市街化区域の規模

工業系市街化区域



現況（平成27年）面積との差分から拡大需要面積を設定

フレームについて

第7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（令和7年時）

○ 基準年 … 平成27年(2015年)

○ 基準年から10年後 … 令和7年（2025年）

都市計画区域	市町	人口フレーム(拡大需要)		工業フレーム(拡大需要)
		保留人口	人口密度 ^(H27)	製造品出荷額
長野	長野市	○	84.6人/ha	○
須坂	須坂市 小布施町	—	56.3人/ha	○
松本	松本市	○	74.7人/ha	○
塩尻	塩尻市	○	79.0人/ha	○

(凡例) ○：目標年次(令和7年：2025年)における保留フレームあり

—：目標年次(令和7年：2025年)における保留フレームなし

候補地の選定について

候補地選定にあたっての考え方

都市計画と農林漁業との調整措置について（平成14年11月1日）に基づき、適地を選定

既成市街地及びおおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域とに区分（**区域区分**）する都市計画にあつては、都市計画区域を単位として策定される**基幹的な土地利用計画**であつて、地域地区に関する都市計画、都市施設の整備に関する都市計画及び市街地開発事業に関する都市計画がこれと一体的、総合的に定められ、区域区分に従つた土地利用が計画的に進められることとなることから、当該区域内における現在又は将来の農林漁業に関する土地利用及び諸施策に直接重大な関連を有することとなる。



調整措置 が定められている。

併せて、「第7回区域区分見直し方針」との整合を確認し、候補地を抽出

見直し基準について

基本方針

長野県の新たな総合計画である中期総合計画、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」、並びに景観法のも精神も踏まえ、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) 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。

(2) 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。

(3) 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。

候補地の選定について (都市計画と農林漁業との調整措置)

市街化区域に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整にあたって (調整措置)

(※調整措置：候補地を抽出するものではない。)

- ・計画に係る市街化区域の規模、配置
- ・都市計画区域における人口及び産業の将来見通し
- ・これらを収容するのに必要な市街地面積
- ・当該都市の発展動向を勘案する等法令等に定める基準に適合したものであるかどうか

を確認した上、農林漁業に関する土地利用との関係の検討を行うことが望ましい。

農政との協議にあたって

都市的視点



農業的視点

- ・各種上位計画
- ・市街地の発展の動向 (開発圧力)
- ・自然的条件 (**災害危険区域**)、交通条件 等
- ・市街化区域内の適地の有無
- ・農業振興地域以外での適地の有無
- ・都市的土地利用への確実性 等

フレームについて（塩尻都市計画区域）

第7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（令和7年時）

○ 基準年 … 平成27年(2015年)

○ 基準年から10年後 … 令和7年（2025年）

都市計画区域	市町	人口フレーム(拡大需要)		工業フレーム(拡大需要)
		保留人口	人口密度 ^(H27)	製造品出荷額
長野	長野市	○	84.6人/ha	○
須坂	須坂市 小布施町	—	56.3人/ha	○
松本	松本市	○	74.7人/ha	○
塩尻	塩尻市	○	79.0人/ha	○

(凡例) ○：目標年次(令和7年：2025年)における保留フレームあり

—：目標年次(令和7年：2025年)における保留フレームなし

候補地の選定について（都市計画的視点）

塩尻都市計画区域マスタープラン

塩尻市都市計画マスタープラン

塩尻市立地適正化計画

第五次塩尻市総合計画

塩尻市国土利用計画

当該都市の発展動向及び交通施設等の配置状況

等

候補地の選定について（都市計画的視点）

塩尻都市計画区域マスタープラン

↳ 工業系ゾーンとしての位置づけ

塩尻市都市計画マスタープラン

↳ 既存の工業集積地やその周辺地域を「工業拠点」に位置づけ

塩尻市立地適正化計画

↳ 塩尻市独自の「産業誘導区域」に位置づけ

候補地の選定について（都市計画的視点）

第五次塩尻市総合計画

↳ 企業立地の受け皿となる産業団地の整備を促進

塩尻市国土利用計画

↳ 工業用地について、（中略）職住近接を基本とし、既存市街地内の工業系地域及びこれに隣接する地区を中心に確保

当該都市の発展動向及び交通施設等の配置状況

↳ I.C.や国道、鉄道、空港へのアクセス性 等

候補地の選定について（農業的視点）

都市計画視点を踏まえ、
候補地選定にあたっては以下の大原則に従う。

第1位：市街化区域内の未利用地

該当無

第2位：市街化調整区域で都市計画等の上位計画に適合し、市街化区域に隣接する地域から選定

該当無

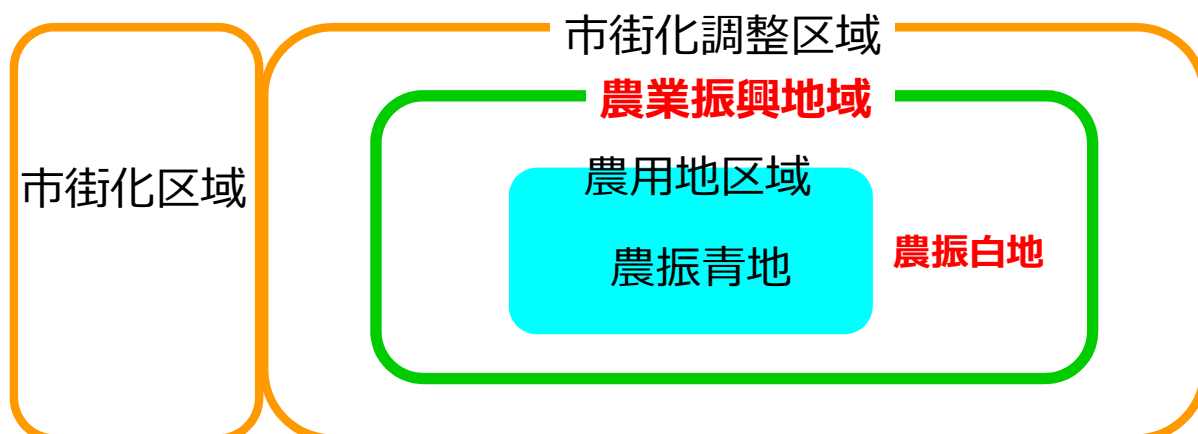
第3位：農業振興地域内の白地から選定

該当有

第4位：農業振興地域内の農用地区域から諸条件を踏まえ選定

候補地の選定について（農業的視点）

第3位：農業振興地域内の白地から選定



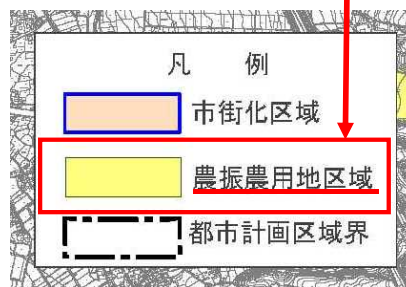
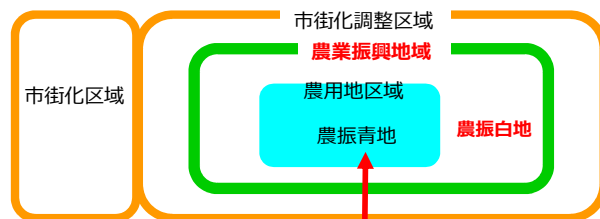
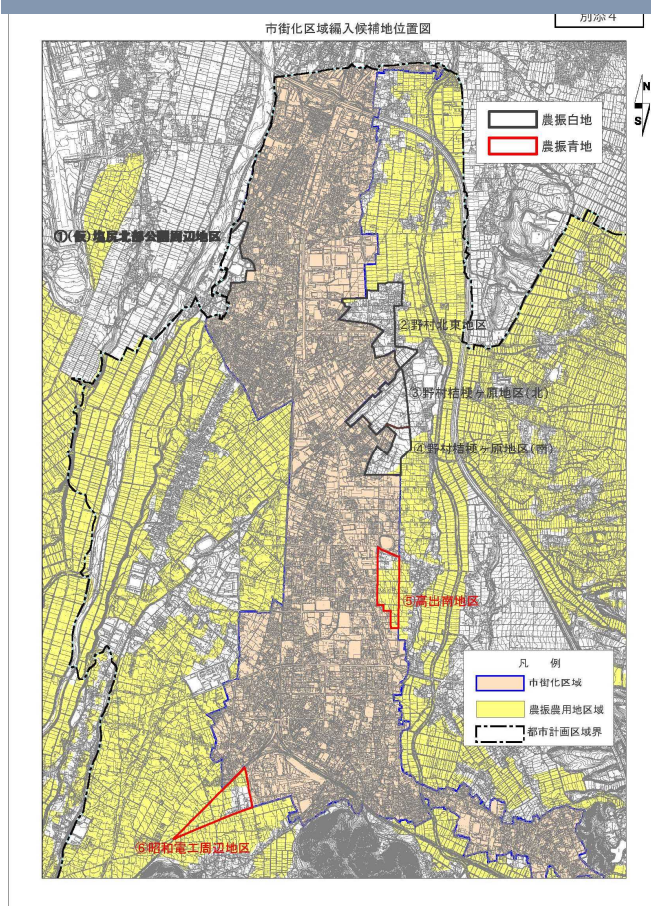
青地とは、「農業振興地域内農用地区域内農地」のことを言い、便宜上「農振農用地」または「青地」と呼ばれている。

特徴としては、今後10年以上にわたり農業利用を確保するため、農地以外の利用を厳しく制限している。

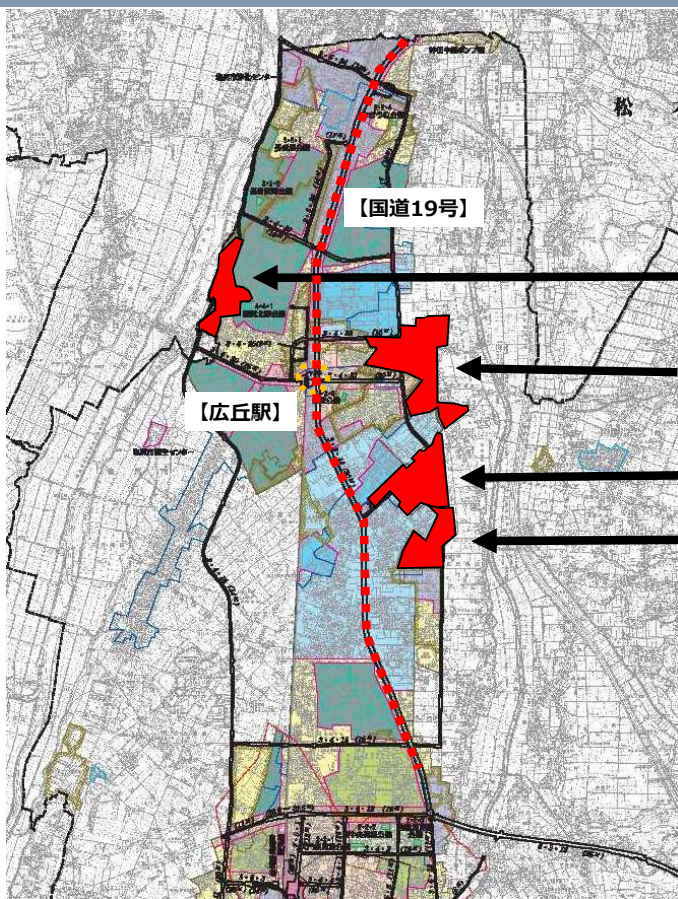
白地とは、「農業振興地域内農用地区域外農地」のことを言い、青地に対して「白地」と呼ばれている。特徴としては、農地の集団性が低く、土地改良事業を実施していない等の理由から青地の指定がされず、青地と比較すると農地以外への規制は比較的緩くなっている。

また、農振除外は必要ないが、農地転用は必要である。

候補地の選定について（農業的視点）



候補地の選定について（候補地一覧）



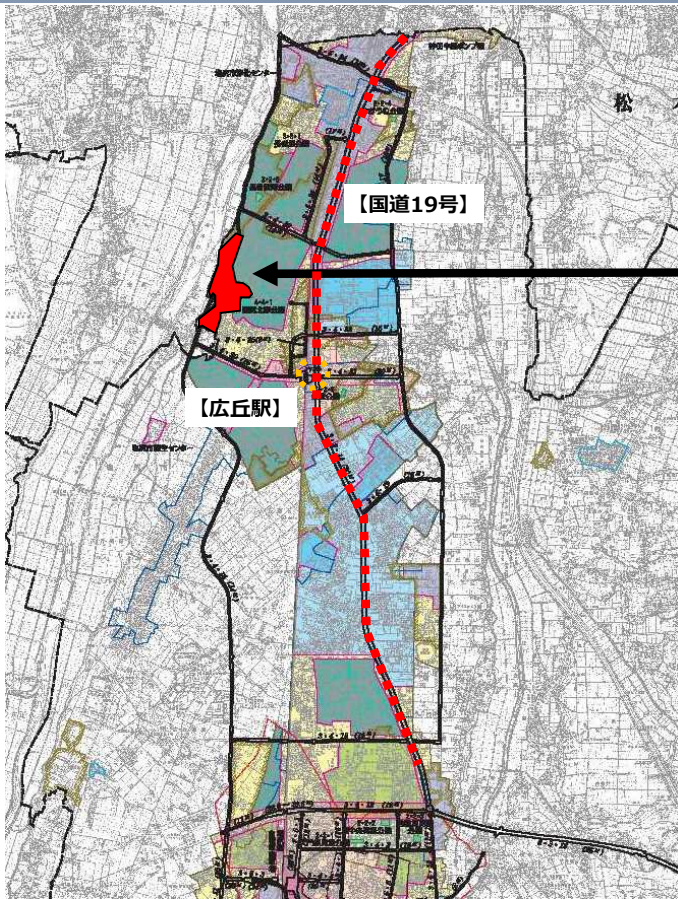
（仮）塩尻北部公園周辺地区【12.4ha】

野村北東地区【24.5ha】

野村桔梗ヶ原地区（北）【12.7ha】

野村桔梗ヶ原地区（南）【16.7ha】

候補地の選定について（候補地一覧）

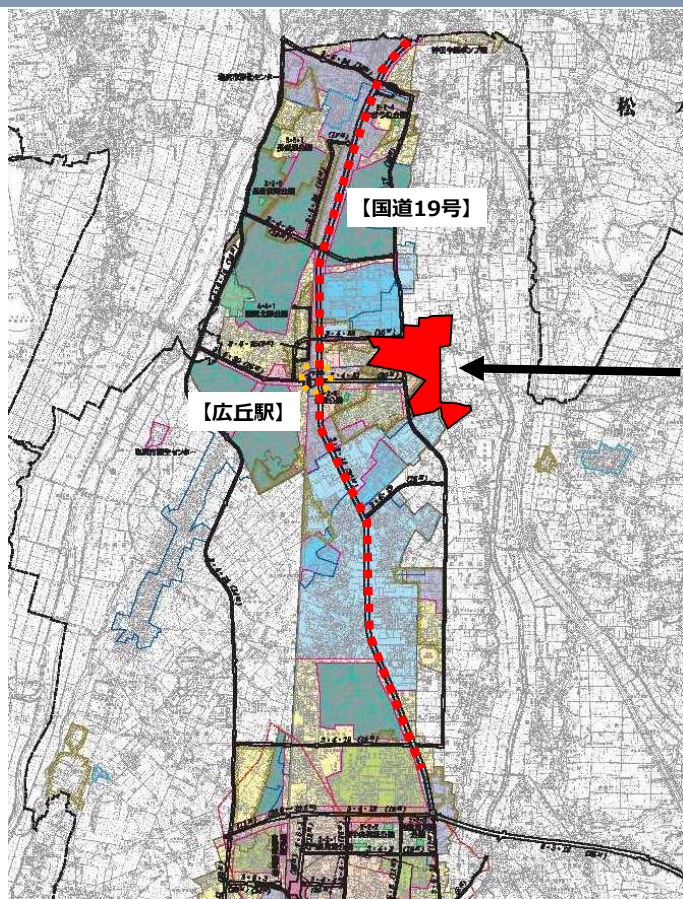


【(仮) 塩尻北部公園周辺地区【12.4ha】】

候補地について（塩尻北部公園周辺地区）



候補地の選定について（候補地一覧）

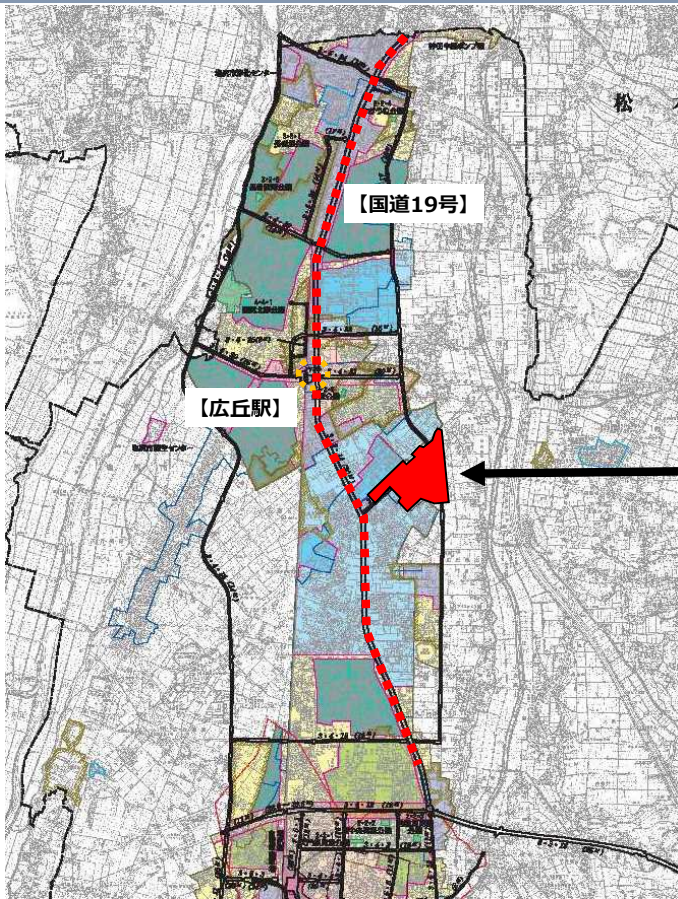


野村北東地区【24.5ha】

候補地について（野村北東地区）

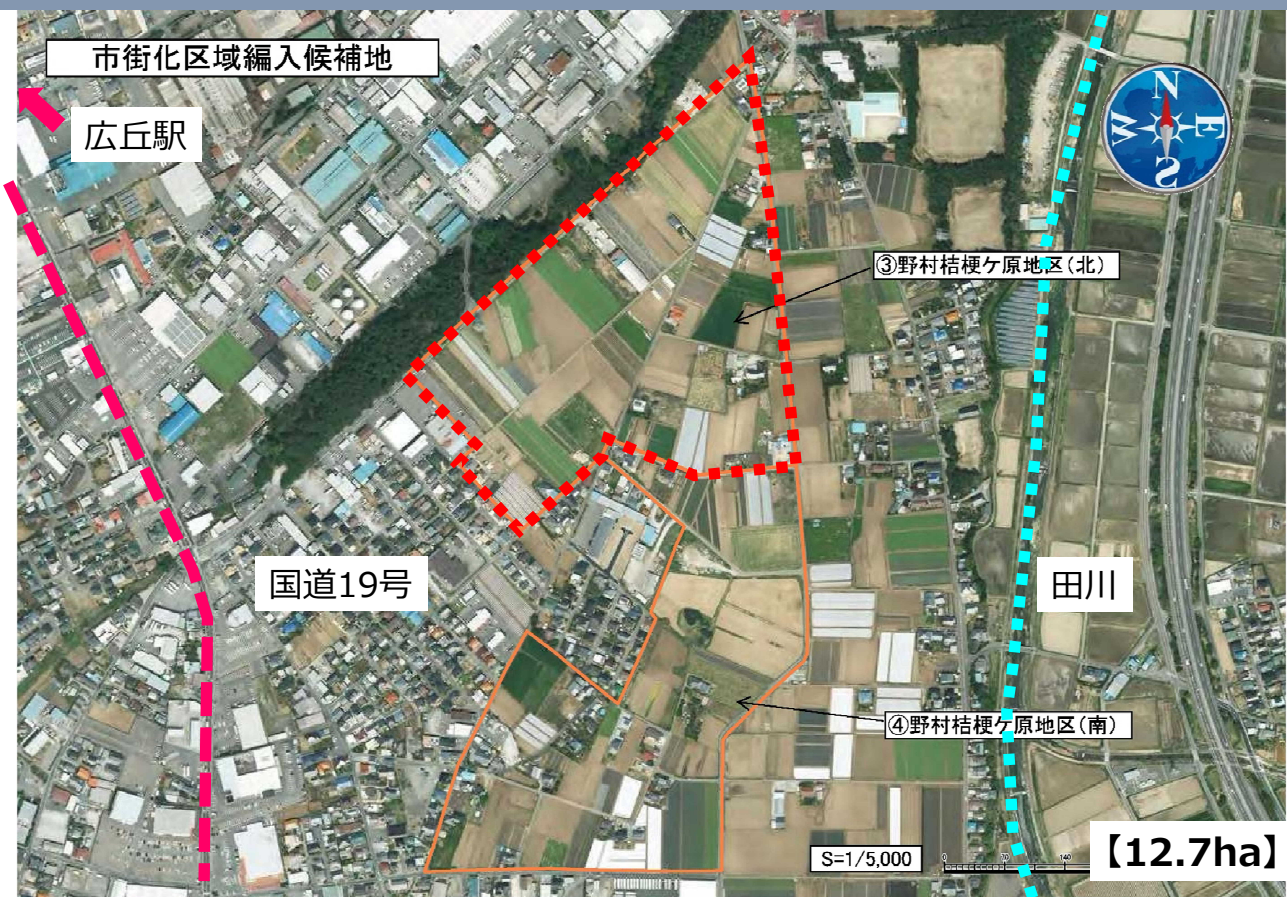


候補地の選定について（候補地一覧）

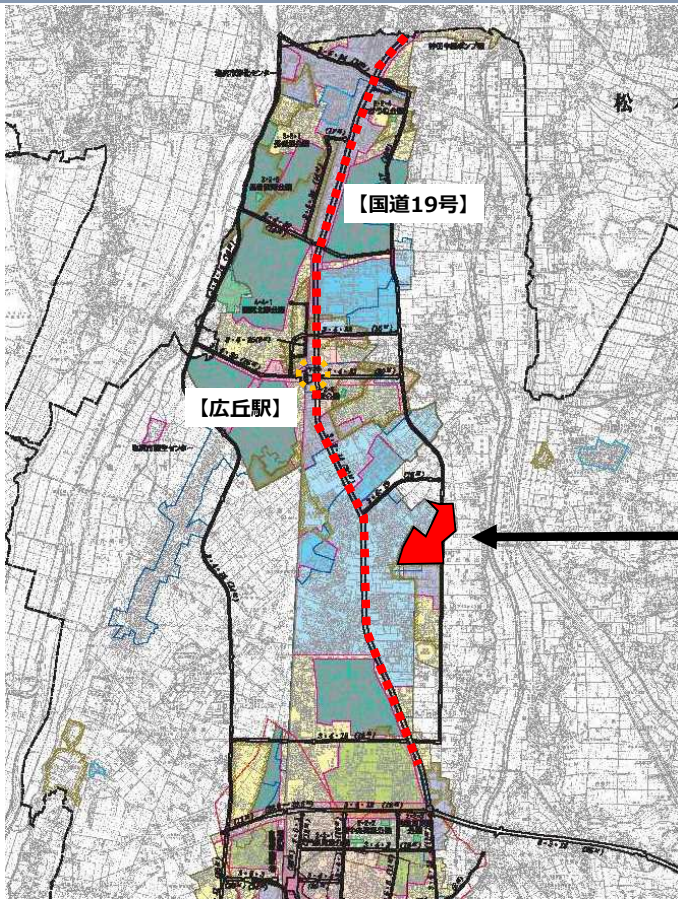


野村桔梗ヶ原地区（北）【12.7ha】

候補地について（野村桔梗ヶ原地区（北））

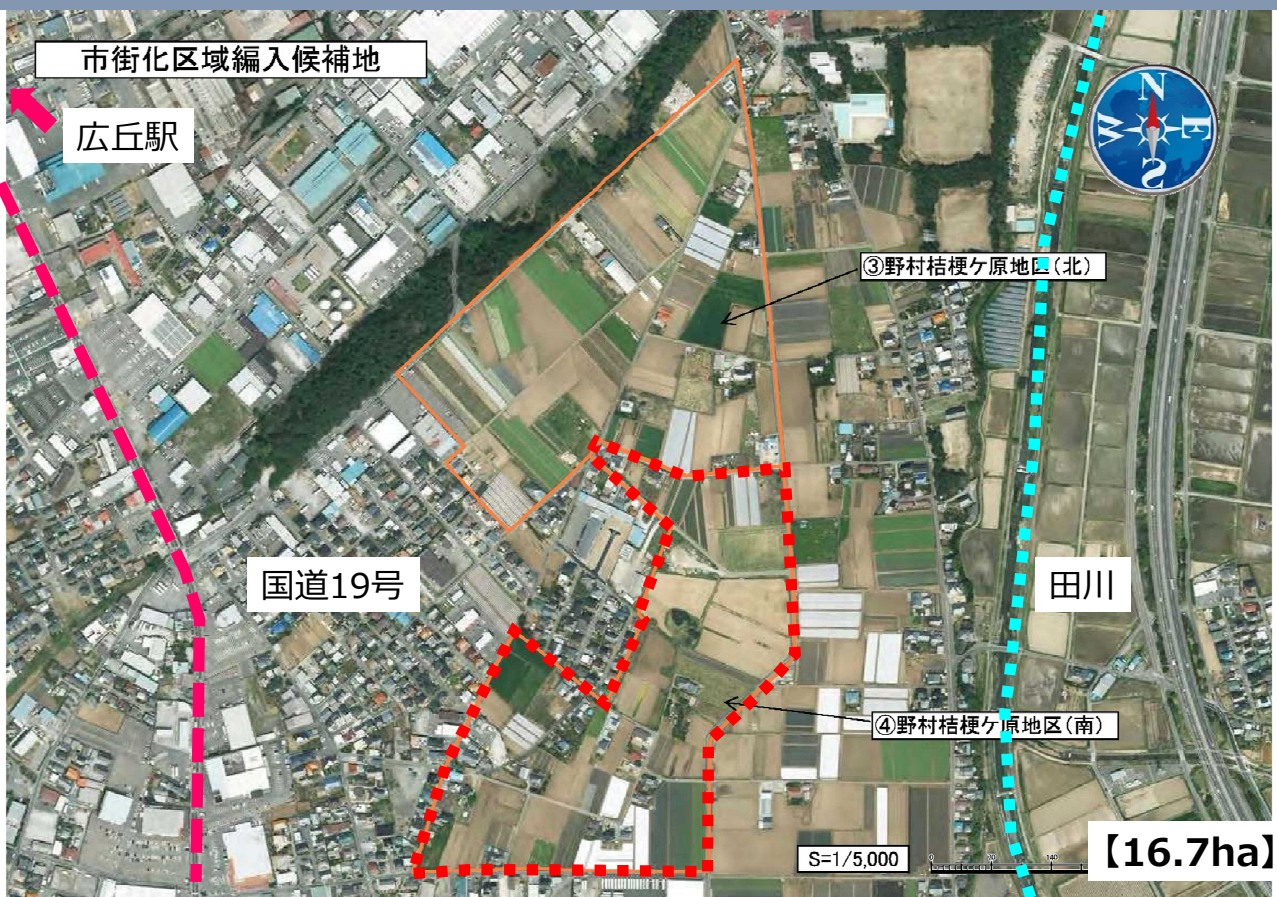


候補地の選定について（候補地一覧）



野村桔梗ヶ原地区（南）【16.7ha】

候補地について（野村桔梗ヶ原地区（南））



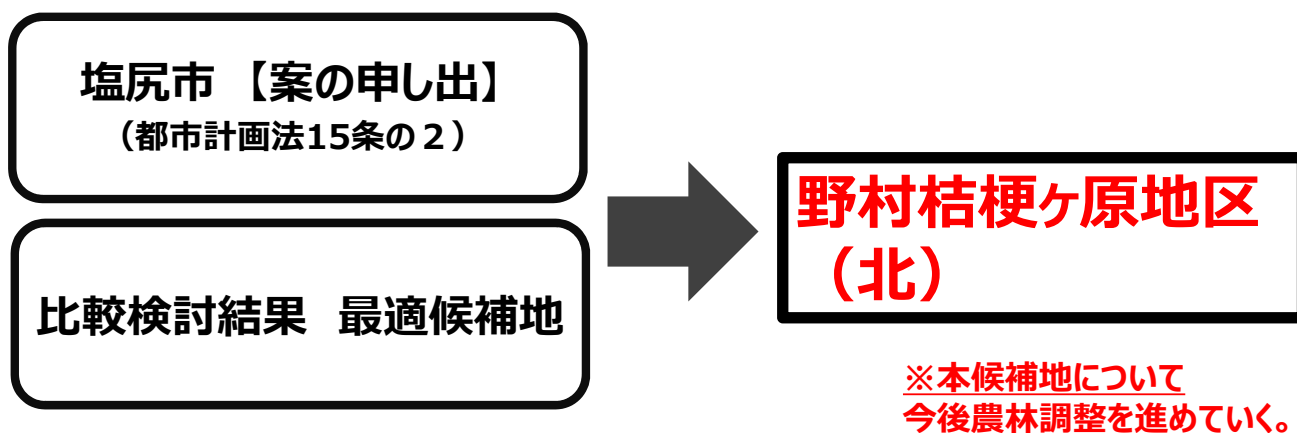
候補地の選定について（候補地比較検討）

※農政局と調整措置に基づき引き続き協議中

	塩尻北部公園周辺地区	野村北東地区	野村桔梗ヶ原地区（北）	野村桔梗ヶ原地区（南）
立地と土地利用の現況	果樹園、地区内中央に公園が立地 △	住宅多数立地 ×	畑地、一部宅地混在 ×	畑地、一部宅地混在 ×
都市的土地利用				
周辺環境	住居系に隣接 ×	住居系に隣接 ×	工業系に隣接 ○	工業系に隣接 ○
交通施設	都計道、IC、空港、国道 ○	都計道、IC、空港、国道 ○	都計道、IC、空港、国道 ○	都計道、IC、空港、国道 ○
地権者同意	-	- ×	準備組合の設立 ○	反対あり ×
農業的土地利用				
農業振興地域	白地地域 △	白地地域 △	白地地域 △	白地地域 △
必要面積	公園が整備済 ×	住宅多数立地 ×	道路に囲まれた一団の土地 ○	道路に囲まれた一団の土地 ○
総合評価	×	×	○	△

候補地の選定について

※農政局と調整措置に基づき引き続き協議中



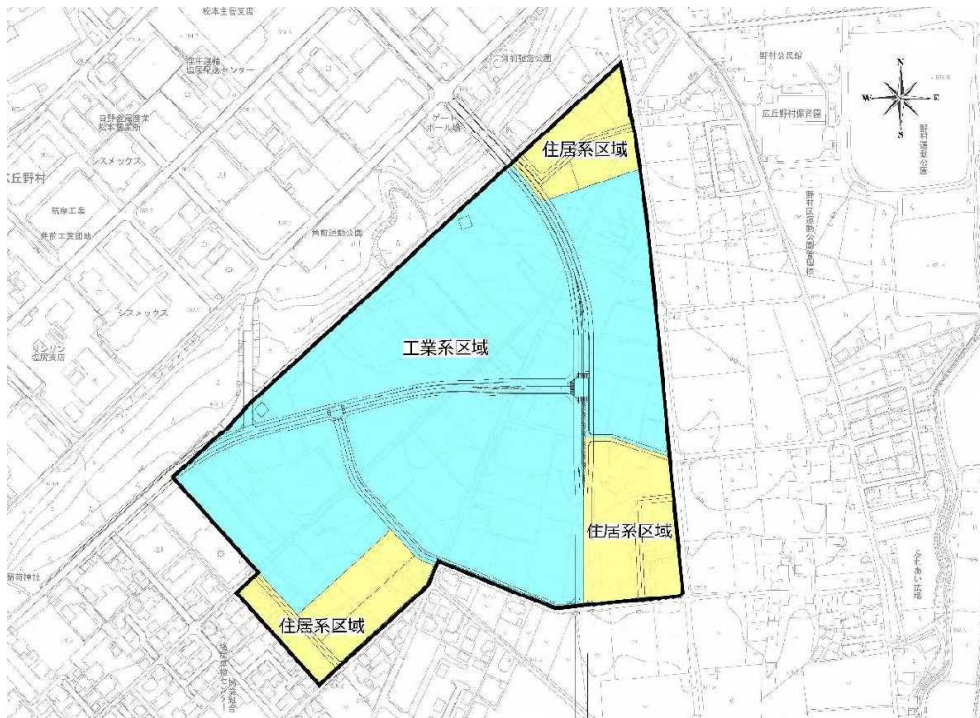
(都道府県の都市計画の案の作成)

第十五条の二 市町村は、必要があると認めるときは、都道府県に対し、都道府県が定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。

2 都道府県は、都市計画の案を作成しようとするときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

事業計画の概要（土地区画整理事業）

参考



公共用地

道路、公園、調整池
：2.2ha（17.3%）

宅地

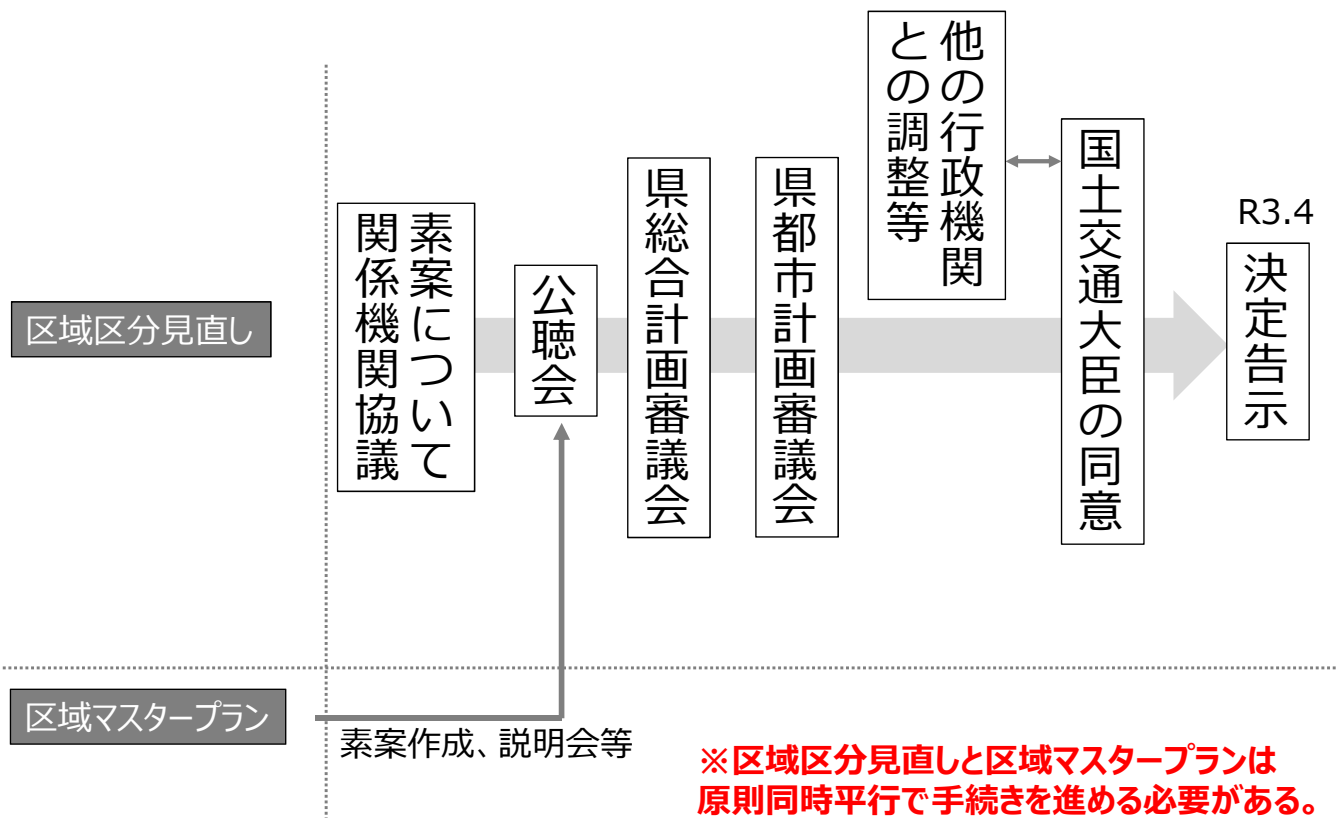
住宅用地：1.7ha
（13.4%）
工業用地：8.8ha
（69.3%）

実施主体：野村桔梗ヶ原土地区画整理組合

区域面積：12.7ha

※住工が調和して共存するまちづくりを進めるため、地区計画を定める予定

今後のスケジュール（塩尻都市計画区域）



今後のスケジュール（都市計画審議会、議案）

	塩尻都市計画区域	長野・須坂・松本都市計画区域
9月 (今回)	区域区分見直し 調査審議（候補地）	
11月 ～12月	区域マスタープラン 調査審議（原案）	区域区分見直し 調査審議（候補地）
2021年 2月 ～3月	区域区分見直し 区域マスタープラン 議案審議（案）	区域マスタープラン 調査審議（原案）
4月 ～5月	決定告示	区域区分見直し 区域マスタープラン 議案審議（案）
6月 ～7月		決定告示

※今後の協議次第等に変更する可能性があります。