

塩尻市の都市計画



令和5年4月リニューアルオープン 小坂田公園

塩尻市 建設部 都市計画課

令和8年4月

塩尻市の都市計画 目次

I 塩尻市の市勢	1
I-1 沿革	
I-2 位置	
I-3 人口	
II 都市計画とは	3
II-1 都市計画の基本理念と制度のしくみ	
II-2 都市計画の決定手続き等	
II-3 都市計画法による都市計画の内容(抜粋)	
II-4 都市計画に関する地方分権の動き	
III 土地利用	8
III-1 都市計画区域	
III-2 区域区分	
III-3 地域地区	
III-4 都市計画制限	
III-5 市街化調整区域における建築物の制限	
III-6 立地適正化計画	
IV 都市施設	16
IV-1 都市計画道路	
IV-2 公園・緑地	
IV-3 下水道	
IV-4 その他の都市施設	
V 市街地開発事業	21
V-1 土地区画整理事業	
V-2 市街地再開発事業	
VI 地区計画	23
VII 協定等によるまちづくり	24
VII-1 建築協定	
VII-2 景観育成住民協定	
VII-3 まちづくり協定	
VII-4 緑地協定	
VII-5 屋外広告物の制限	

I 塩尻市の市勢

I-1 沿革

本市は、中山道・善光寺街道・三州街道の宿場町として多くの人と文化が交わり、交通の要衝となってきました。

その役割は、現在にも引き継がれており、大都市圏を広域交通網として結ぶ長野自動車道のインターチェンジが、塩尻・塩尻北と2カ所あり、流通の拠点となっています。

市内を走る主要幹線道路は、国道19号・20号・153号・361号があり、東京・名古屋方面から長野・新潟方面に連絡しています。また、鉄道網は、JR中央本線と篠ノ井線の分岐点にあたります。さらには、空の玄関口である松本空港も擁し、まさに信州の玄関口として重要な役割を果たしています。

「塩尻市」が誕生したのは、昭和34年。塩尻町、片丘村、広丘村、宗賀村、筑摩地村の1町4カ村が合併して市制が施行されました。その翌年には、片丘村の一部が境界変更により松本市へ編入、昭和36年には、隣村の洗馬村が編入合併しています。また、平成17年4月に木曾郡檜川村が編入合併して、新塩尻市が誕生しました。

本市では、都市計画法の適用を受け、昭和26年に塩尻町全域の面積3,641haが都市計画区域に指定されました。その後、合併や松本市との境界変更を経て、計画区域の面積は9,713haに拡大変更をしています。

また、新都市計画法の公布を受け、昭和46年には市街化区域及び市街化調整区域が、昭和48年には用途地域が指定され、2つの土地利用計画が実行に移されることになりました。

市街化区域面積は、7回の定期見直しと5回の随時変更により、現在は980haとなっています。



昭和26年 9月19日	塩尻町が都市計画区域に指定される(3,641ha)
昭和34年 4月 1日	塩尻町、片丘村、広丘村、宗賀村、筑摩地村が合併して塩尻市施行
昭和35年 4月 1日	片丘地区北内田が塩尻市から分離して松本市へ合併
昭和36年 6月28日	洗馬村が塩尻市に合併(人口38,573人)
昭和39年 3月19日	都市計画区域の変更(広丘、片丘及び宗賀の一部を追加 9,707ha)
昭和46年 5月17日	都市計画法による市街化区域、市街化調整区域を指定
昭和48年 3月26日	用途地域を指定
昭和56年 7月 1日	大門地区に和泉町、幸町、並木町発足
昭和57年 4月 1日	塩尻市と松本市の境界(松本空港東)変更
昭和59年 4月19日	都市計画区域の変更(松本市との境界変更 9,713ha)
昭和61年 4月 1日	大門田川町発足
平成 6年 4月 1日	吉田地区発足
平成 7年 3月30日	用途地域の見直し(8種類から12種類)
平成 8年10月 1日	大門桔梗町発足
平成13年 4月 1日	片丘地区に内田原区発足
平成14年 4月 1日	塩尻東地区に峰原区発足
平成15年10月 1日	塩尻市・檜川村法廷合併協議会設置
平成17年 4月 1日	檜川村が塩尻市に合併(人口68,847人)
平成17年 4月 1日	高出地区発足
令和元年 5月 7日	都市再生特別措置法改正に伴い立地適正化計画を策定

I-2 位置

- 東経 137°57' 12" (測点:塩尻市役所定礎) ■北緯 36°06' 53"
- 海拔 713m ■面積 290.18km²
- 東西 17.7km ■南北 37.8km
- 周囲 114.6km

I-3 人口

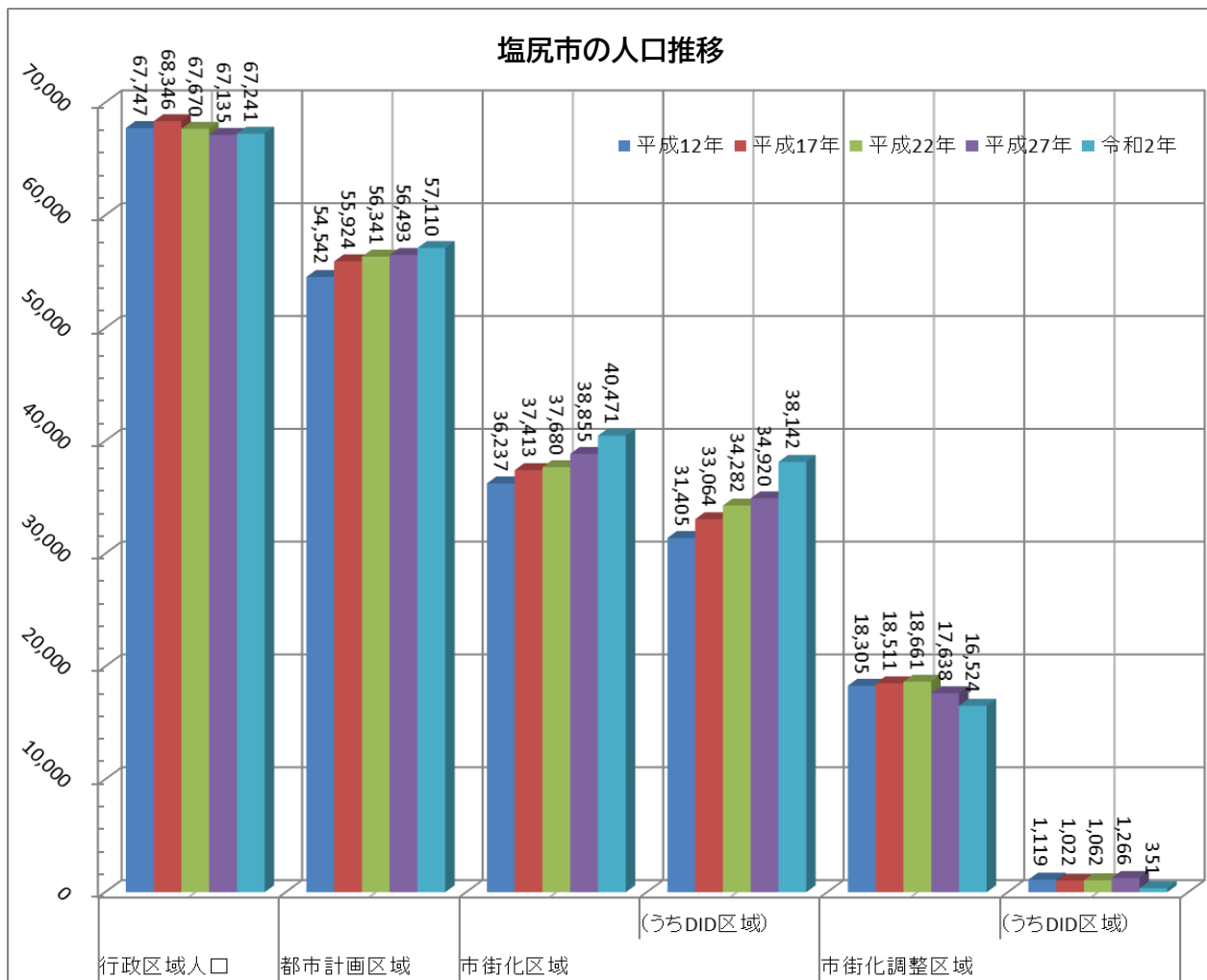
本市の人口は、令和8年3月1日現在、64,774人となっています。(資料:住民基本台帳)

資料:令和2年
国勢調査

■人口総数及び増加数の推移

区域	平成12年人口(人)	平成12年～平成17年		平成17年人口(人)	平成17年～平成22年		平成22年人口(人)	平成22年～平成27年		平成27年人口(人)	平成27年～令和2年		令和2年人口(人)
		増減(人)	率(%)		増減(人)	率(%)		増減(人)	率(%)		増減(人)	率(%)	
行政区域	67,747	599	0.9%	68,346	△ 676	-1.0%	67,670	△ 535	-0.8%	67,135	106	0.2%	67,241
都市計画区域	54,542	1,382	2.5%	55,924	417	0.7%	56,341	152	0.3%	56,493	502	1.1%	57,110
市街化区域	36,237	1,176	3.2%	37,413	267	0.7%	37,680	1,175	3.1%	38,855	1,617	4.2%	40,472
(うちDID区域)	31,405	1,659	5.3%	33,064	1,218	3.7%	34,282	638	1.9%	34,920	3,222	9.2%	38,142
市街化調整区域	18,305	206	1.1%	18,511	150	0.8%	18,661	△ 1,023	-5.5%	17,638	△ 1,000	-5.7%	16,524
(うちDID区域)	1,119	△ 97	-8.7%	1,022	40	3.9%	1,062	204	19.2%	1,266	△ 915	-72.3%	351

※DID地区 人口集中地区(Densely Inhabited Districtの略)のこと。統計データに基づいて一定の基準により「都市的地域」の特質を明らかにする統計上の地域単位として定めたもので、昭和35年国勢調査以来各回の調査ごとに設定されているものである。
設定の基準:原則として人口密度が1平方メートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域



II 都市計画とは

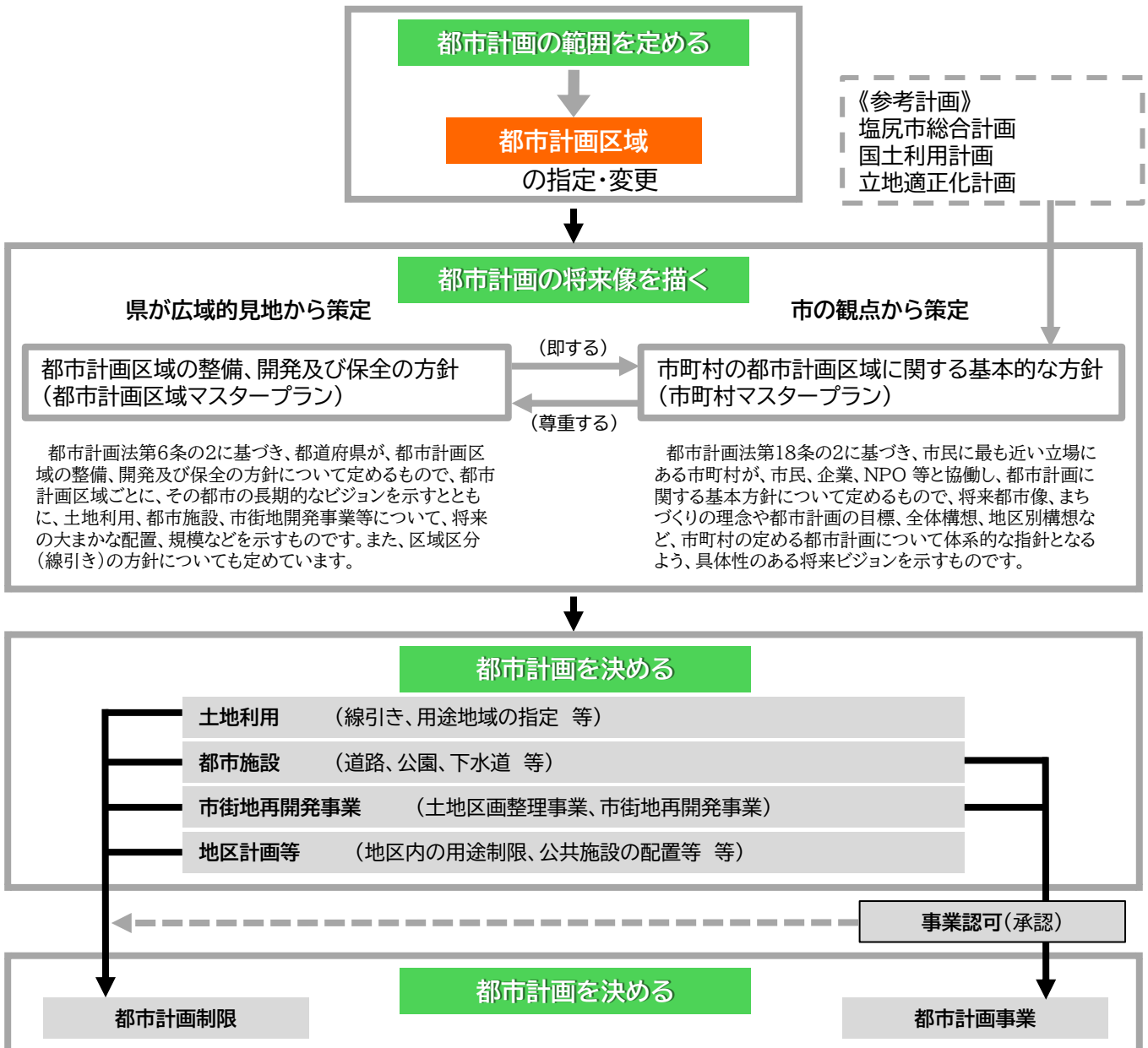
II-1 都市計画の基本理念と制度のしくみ

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。(都市計画法第2条)

都市計画制度においては、まず計画の受け皿となる「都市計画区域」を指定し、その受け皿の状況を調査し、その上で、土地の使い方のルール(土地利用計画)、都市機能を増進させるために必要な施設(都市施設)の配置、貴重な土地を効果的・一体的に整備する面整備事業(市街地開発事業)の区域、さらには地区レベルの土地利用や施設配置(地区計画等)を定めていきます。

これら個別の都市計画は、一定の方針のもとに決定される必要があり、「都市計画区域マスタープラン」と「市町村マスタープラン」がその機能を担います。

都市計画制度のしくみ

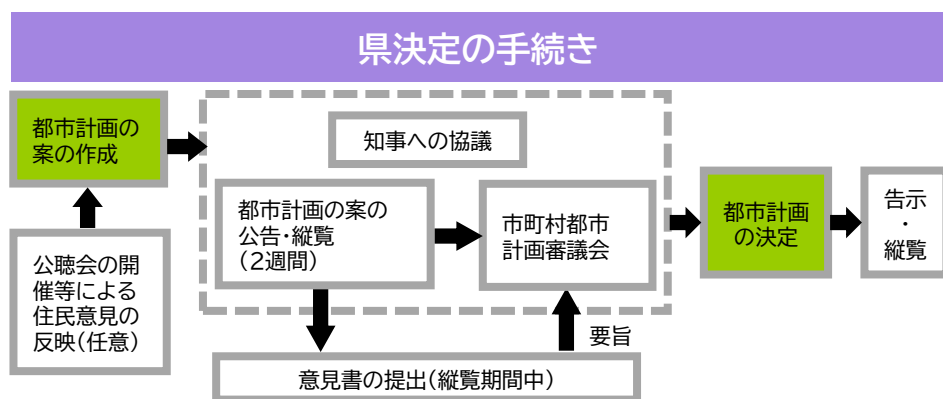
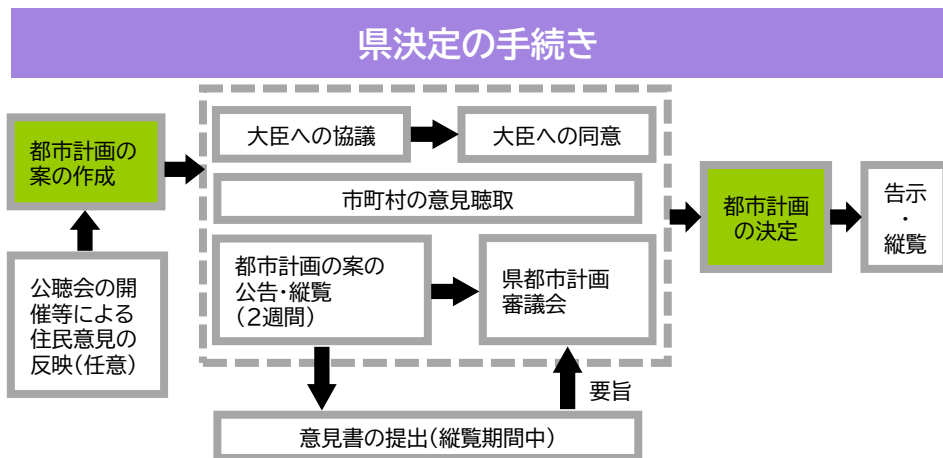


II-2 都市計画の決定手続き等

都市計画は、地域の文化、地理的条件、産業や人々の活動の将来動向を勘案しながら計画決定するわけですが、これらはそれぞれの地域によって異なるため、その地域にふさわしい都市計画を社会合意に基づいて定める必要があります。

このことから、都市計画法では、原則として行政の基礎的な単位である「市町村」が主体となって決定します。

しかしながら、都市計画の内容は、「身近なまちづくりの計画」から「広域的な根幹的な計画」までであるため、市町村の区域を超える広域的・根幹的な都市計画については、「都道府県」が市町村の意見を聞き、決定します。



都市計画法第15条

	県が定めるもの	市町村が定めるもの
区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 準都市計画区域 	
方針	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） 都市再開発方針等 	<ul style="list-style-type: none"> 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン） <p>【都市計画決定は不要】</p>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域、市街化調整区域（線引き） 流通業務地区 など 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域 高度利用地区 など
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> 道路（国道、県道、自動車専用道路） 公園、緑地等（10ha以上で県設置のもの） 公共下水道（排水区域が2以上の市町村にわたるもの）、流域下水道 産業廃棄物処理施設 など 	<ul style="list-style-type: none"> その他の道路 その他の公園、緑地等 その他の下水道 その他の処理施設 など
市街地開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業（50haを超える県施行事業） 市街地再開発事業（3haを超える県施行事業） など 	<ul style="list-style-type: none"> その他の土地区画整理事業 その他の市街地再開発事業 など
地区計画		<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等

公聴会の開催等 (都市計画法第16条)

都市計画は、住民の生活に深い関わりがあるため、必要に応じて公聴会や説明会を開き、住民の意見を聴いて都市計画の案を作成します。

都市計画の案の縦覧等 (都市計画法第17条)

都市計画を決定しようとするときには、あらかじめその旨を公告し、都市計画の案とその理由書を2週間縦覧します。

関係市町村の住民及び利害関係人は、この縦覧期間中に意見書を提出することができます。その意見書の概要が都市計画審議会に報告されます。

塩尻市都市計画審議会 (都市計画法第77条の2)

塩尻市都市計画審議会は、市が都市計画を決定又は変更する際の都市計画の案や、その他必要に応じた都市計画に関する事項を調査審議するために設置されています。

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るとともに、将来の姿を決定することを目的としていますが、土地に関する権利に制限を加えるなど、市民の生活にも大きな影響を与えることから、都市計画を決定又は変更する際には、識見を有する者や市議会議員、関係行政機関の職員で構成される都市計画審議会の審議を受けて決定することになります。

【塩尻市都市計画審議会の役割】

- ・市が決定する都市計画の調査審議をすること
- ・市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議すること
- ・都市計画に関する事項について関係行政機関に建議する(意見を言う)こと

都市計画の提案制度 (都市計画法第21条の2～第21条の5)

都市計画提案制度とは、まちづくりに関する地域住民の皆さんの多くの取り組みを、積極的に都市計画行政に取り込んでいくために、平成18年に都市計画法に創設された制度です。

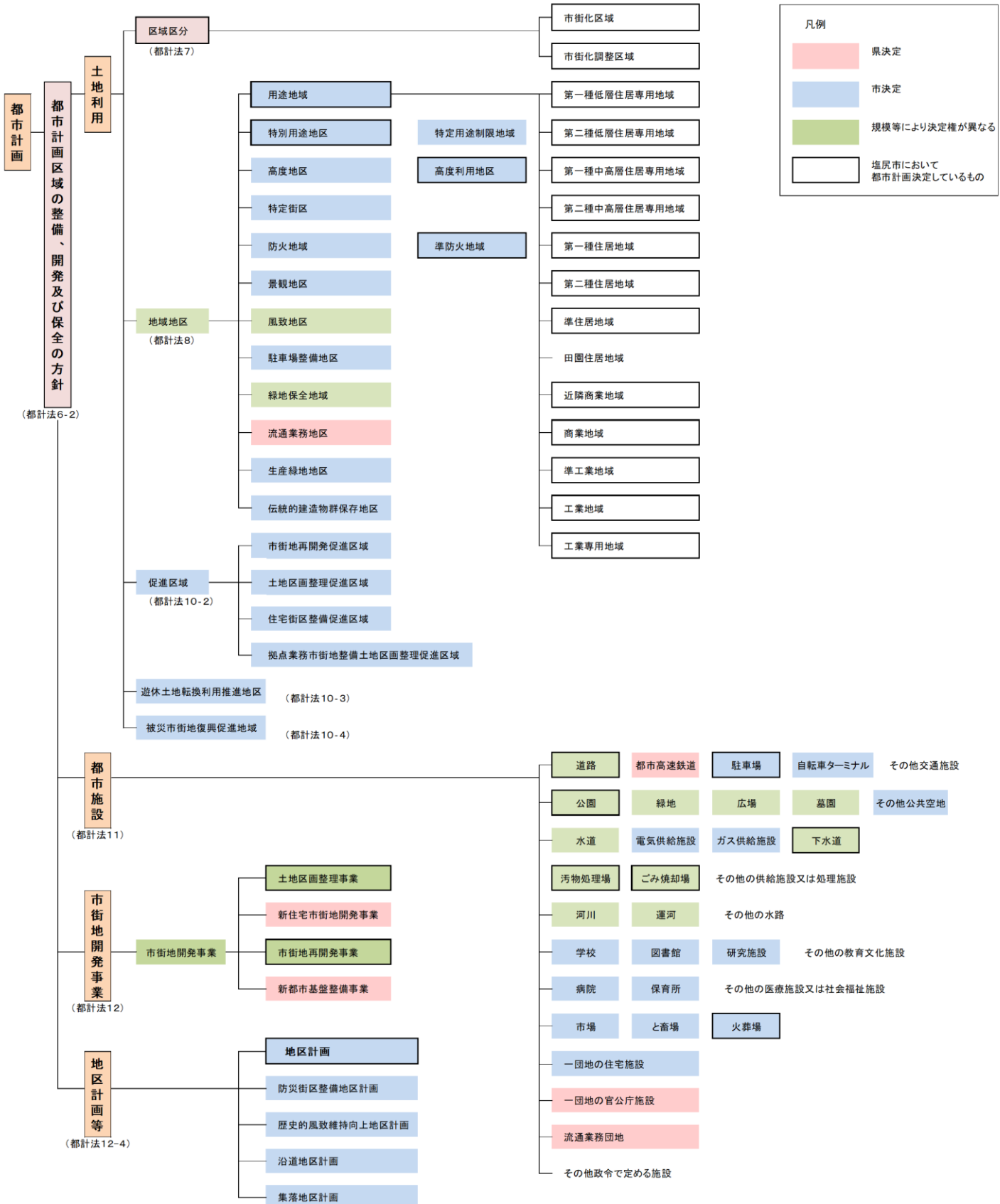
具体的には、土地所有者やまちづくりNPO、まちづくり協議会、過去10年間に0.5ha以上の開発行為を行ったことがある者などが、市又は県に対し、都市計画区域内の0.5ha以上の一体的な区域について、都市計画に関する法令上の基準に適合すること及び土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることにより、都市計画の決定又は変更に関する提案をできる制度です。

市又は県は、提案を受けたときは、遅滞なくその提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断します。

必要があると判断した時は、提案を踏まえた案を作成し、都市計画の手続きを行います。

必要がないと判断した時は、都市計画審議会の意見を聴き、提案者にその旨及びその理由を通知します。

II-3 都市計画法による都市計画の内容(抜粋)



Ⅱ-4 都市計画に関する地方分権の動き

地域のことは地域に住む住民が責任をもって決めることのできる活気に満ちた地域社会をつくっていくことを目的とし、地域主権改革に関する施策を検討していくため、政府は、平成21年11月の閣議決定により、内閣府に地域主権戦略会議を設置しました。

第1次一括法の内容

市町村が国・都道府県に対して行う協議の見直しと、市町村が国・都道府県から受ける同意、許可・認可・承認の見直しが行われました。

【協議、同意、許可・認可・承認について】

○市の都市計画決定に係る都道府県知事の同意を要する協議 ⇒ 同意を要しない協議

第2次一括法の内容

市町村への権限移譲、義務付け・枠付の見直しが行われました。
都道府県から市町村へ決定権限を委譲する者は次のとおりです。

【都市計画決定権限について】

- ・風致地区で面積が10ha以上のもの
(2以上の市町村の区域にわたるものを除く。)
- ・その他の道路で車線の数が4以上のもの
- ・公園、緑地、広場又は墓園で、面積が10ha以上のもの
(国又は都道府県が設置するものを除く。)
- ・土地区画整理事業で施行区域の面積が50haを超えるもの
(国又は都道府県が施行すると見込まれるものを除く。)
- ・市街地再開発事業で施行区域の面積が3haを超えるもの
(国又は都道府県が施行すると見込まれるものを除く。)

【建築許可等について】

- ・都市計画施設の区域又は市街地再開発事業の施行区域内における建築の許可
- ・都市計画事業の事業地内における建築等の許可

※ただし、塩尻市では、「知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」により、平成12年からすでにこの建築許可事務を行っています。

第3次一括法の内容

通知・届出・報告、公示・公告の見直しが行われました。

【通知・届出・報告、公示・公告の見直しについて】

○都市計画法関係書類の写しの大臣への送付義務 ⇒ 廃止

第4次一括法の内容

国から市町村へ及び都道府県から指定都市への事務・権限移譲の見直しが行われました。

第5次一括法の内容

国から市町村へ及び都道府県から指定都市への事務・権限移譲、義務付け・枠付の見直しが行われました。

【義務付け・枠付けの見直しについて】

- ・区域区分移管する都市計画決定に係る農林水産大臣協議の対象範囲の見直し
農林水産大臣協議
区域区分の都市計画決定は一律に必要 ⇒ 農用地区域等が含まれる場合に設定

Ⅲ 土地利用

Ⅲ-1 都市計画区域 (都市計画法第5条)

都市計画の範囲を定める都市計画区域は、都市計画法第5条の規定により、都道府県が都市の実態や将来計画を勘案して指定するものです。

この区域では、「区域区分(市街化区域と市街化調整区域)」、「地域地区(用途地域、特別用途地区、高度利用地区等)」、「都市施設(道路、公園、下水道等)」、「市街地開発事業(土地区画整理事業、市街地再開発事業)」等の計画を定め、総合的に整備、開発及び保全していきます。

現在、塩尻都市計画区域(北小野地区、洗馬地区、宗賀地区の牧野、本山、日出塩及び櫛川地区を除く)の面積は9,713haとなっています。

■都市計画区域

区分	指定年月日	指定面積(ha)	区域
当初指定	昭和26年 9月19日	3,641	塩尻町
第1回変更	昭和39年 3月19日	9,707	塩尻町の一部(広丘、片丘及び宗賀の一部追加)
最終変更	昭和59年 4月19日	9,713	塩尻市の一部(松本市との境界変更)

Ⅲ-2 区域区分(市街化区域と市街化調整区域) (都市計画法第7条)

区域区分は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画区域において積極的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分する土地利用計画で、通称「線引き」と呼ばれています。

「市街化区域」では、農地転用許可が不要となるほか、都市機能を増進するため、道路、公園、下水道などの施設整備や土地区画整理事業などの面整備事業が重点的に実施されます。

一方、「市街化調整区域」は、市街化を促進するような開発行為は許可されず、市街化が抑制され、自然環境及び農林業環境の保全が図られます。

■市街化区域及び市街化調整区域

区分	都市計画決定	都市計画区域(ha)	市街化区域(ha)	市街化調整区域(ha)	主な編入地区
当初指定	昭和46年 5月17日	9,707	614	9,093	大門、吉田、野村、堅石、原新田、高出
第1回変更	昭和52年 7月28日	9,707	760	8,947	大門、吉田、野村、宗賀、堅石、原新田、高出、塩尻町
第2回変更	昭和59年 4月19日	9,713	843	8,870	市境変更 吉田堰西、吉田八幡原、吉田長畝、野村角前、 広丘駅東第一、塩尻一本木、大門田川町
随時変更	平成元年 4月19日	9,713	858	8,855	広丘駅北
第3回変更	平成 4年 6月25日	9,713	929	8,784	吉田原、広丘駅東第二、高出北、高出和手、 堅石原工業団地
随時変更	平成 7年 3月30日	9,713	932	8,781	高出和手
第4回変更	平成10年 7月30日	9,713	939	8,774	吉田長者原、吉田光明寺
第5回変更	平成16年 5月13日	9,713	939	8,774	即時編入なし
随時変更	平成18年 8月 3日	9,713	944	8,769	堅石丘中道路西側(広丘駅南)
第6回変更	平成24年 1月26日	9,713	944	8,769	即時編入なし
随時変更	平成28年10月27日	9,713	958	8,755	塩尻駅北
随時変更	平成29年 4月 6日	9,713	967	8,746	野村八幡水苑北東
第7回変更	令和 3年 5月17日	9,713	980	8,733	野村桔梗ヶ原

Ⅲ－3 地域地区（都市計画法第8条、第9条）

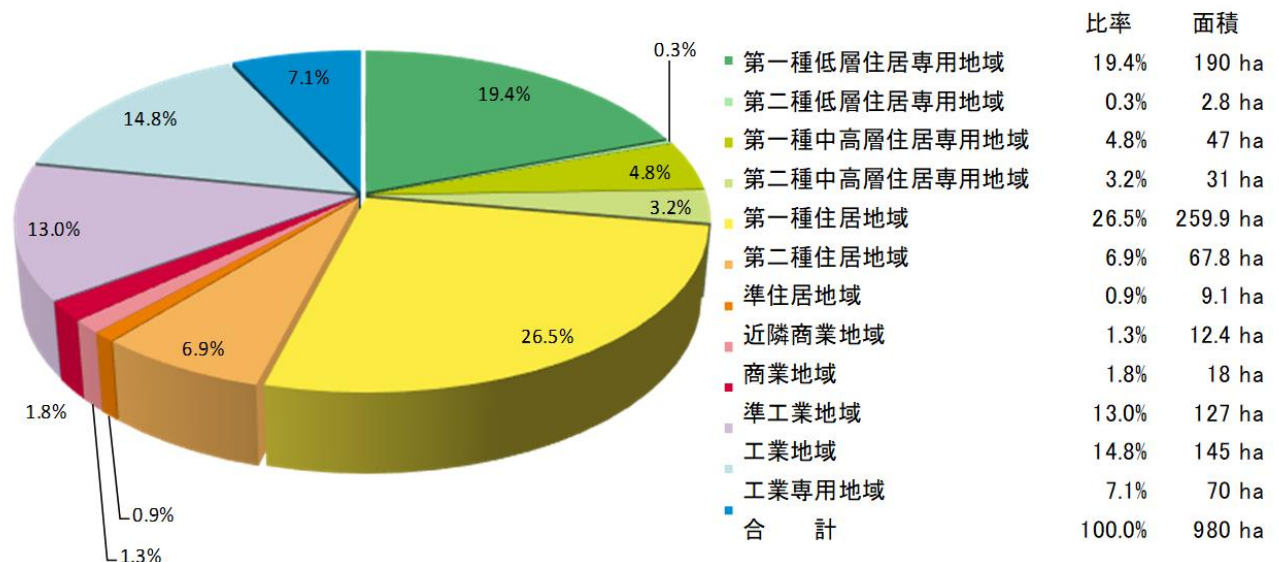
地域地区は、土地利用に関して一定の規制を適用する区域として指定された地域であり、指定する地域地区の種類に応じて、その区域内における建築物の用途、容積率、高さなどについて一定の制限が課せられます。塩尻市では、「用途地域」、「特別用途地区」、「高度利用地区」、「準防火地域」等が定められています。

用途地域における建築物の制限（都市計画法第8条、第9条、建築基準法第48条）

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

用途種別		建ぺい率 (%)	容積率 (%)
1	第一種低層住居専用地域	40～50	60～80
2	第二種低層住居専用地域	50	80
3	第一種中高層住居専用地域	60	200
4	第二種中高層住居専用地域	60	200
5	第一種住居地域	60	200
6	第二種住居地域	60	200
7	準住居地域	60	200
8	田園住居地域	(30～60)	(200)
9	近隣商業地域	80	200～300
10	商業地域	80	400
11	準工業地域	60	200
12	工業地域	60	200
13	工業専用地域	60	200

■塩尻市の用途地域の種別と割合



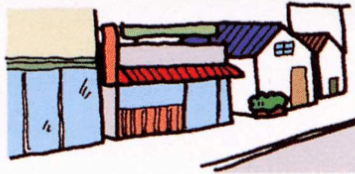
用途地域における建築物の制限 (都市計画法第8条、第9条、建築基準法第48条)

第一種低層住居専用地域



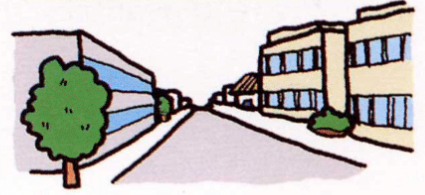
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかかえた住宅、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



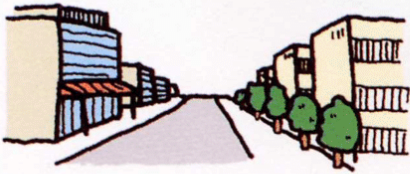
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



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。

第二種中高層住居専用地域



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便利施設が建てられます。

第一種住居地域



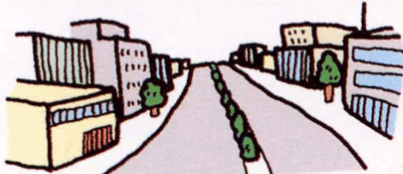
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。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。

準住居地域



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。

田園住居地域



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。

近隣商業地域



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。

商業地域



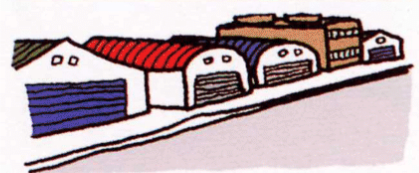
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



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。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



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。

※国土交通省ホームページ掲載「みらいに向けたまちづくりのために」から抜粋

平成30年4月1日施行の都市計画法及び建築基準法の一部改正に伴い「田園住居地域」の区分が増えました。
なお、塩尻市では「田園住居地域の指定はありません。」

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のような規制が行われます。

用途地域内の建造物の用途制限		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
<p>○ 建てられる用途</p> <p>■ 建てられない用途</p> <p>①、②、③、④、▲は面積、階数等の制限あり</p> <p>※特別用途地区の制限により、塩尻市において準工業地域に10,000㎡を超える店舗等の建築はできません。</p>															(注1) 本表は、平成30年4月1日施行後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。 (注2) 塩尻市では、「田園住居地域」の該当はありません。
住宅、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面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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、建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 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	○	○	○	○	■	○	○	○	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150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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、パ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							▲		○	○	○			▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、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	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 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おそれが少ない工場					①	①	①	①	■	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おそれが少ない工場										②	②	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	■ 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おそれがある工場													○	
	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○
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		都市計画区域内については都市計画決定が必要													

特別用途地区 (都市計画法第8条、第9条)

用途地域内において、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護を図るため、地区の特性や課題に応じ、地方公共団体が定める条例で建築規制の強化又は緩和を行うことにより、用途地域の都市計画を補完するものとして定められます。

塩尻市では、用途地域の準工業地域全域を指定しています。

名称	面積	都市計画決定		条例施行日	備考
		当初	平成20年 4月 1日		
大規模集客施設制限地区	約127ha	当初	平成20年 4月 1日	平成20年 4月 1日	準工業地域全域
		変更	平成21年 1月 5日		

高度利用地区 (都市計画法第8条、第9条)

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定められます。

定められた地区においては、新たに土地を高度利用した建物を建築し、併せて公共施設の整備を行う市街地開発事業を行うことができます。

塩尻市では、大門一番町地区、大門中央通り地区、塩尻駅南地区の3箇所を指定しています。

名称	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	都市計画決定日(告示日)
大門一番町地区	約1.3ha	40/10以下	15/10以下	7/10以下	200㎡以上	当初 平成 2年 3月19日
	壁面の位置の制限		中央通線にそって3.5m 大通線にそって2.0m			

名称	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	都市計画決定日(告示日)
大門中央通り地区	約0.6ha	40/10以下	15/10以下	7/10以下	200㎡以上	当初 平成18年 4月 7日
	壁面の位置の制限		都市計画道路3.5.7中央通線の道路境界から3.5m ただし、横断歩道橋、連絡橋等の支柱及び階段等を除く。 市道市役所中央通線の道路境界から3.0m 市道銀行北線の道路境界から3.0m			

名称	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	都市計画決定日(告示日)
塩尻駅南地区	約0.5ha	40/10以下	15/10以下	8/10以下	200㎡以上	当初 平成22年 3月15日
	壁面の位置の制限		都市計画道路3.4.2昭和通線の道路境界から1.0m			

※ ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては、1/10、同項第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とします。

防火地域及び準防火地域 (都市計画法第8条、第9条、建築基準法第61条)

市街地における火災の危険を防除するため、建築物を構造面から規制するもので、都市防災上特に重要な地域において定められます。

これらの地域における建築物に関する制限は、建築基準法により定められており、防火地域においては、原則として耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

一方、準防火地域においては、一定規模以上の建築物について、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない等の規制がされています。

塩尻市では、大門地区の一部を準防火地域に指定しています。

Ⅲ-4 都市計画制限

都市計画の制限は、都市計画が決定された土地について、都市計画実現のため適正な制限を加えるもので、2つの手法に分類されます。

1つは、「土地利用に関する都市計画の制限」で、定められた基準に従って、開発行為や建築行為などを制限することが都市計画の実現の手段となるものです。

もう1つは、「都市計画施設等の区域内における建築等の制限」で、将来の都市計画事業の施行までの間、事業の障害となるような行為を排除しようとするものです。

土地利用に関する都市計画の制限

○開発許可制度(都市計画法第29条)

開発行為とは、主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地の区画形質を変更する行為をいいます。

都市計画区域内外にかかわらず、一定規模以上の開発行為等を行う場合には、あらかじめ知事の許可が必要です。

塩 尻 市 全 域		
都市計画区域内		都市計画区域外
<p style="text-align: center;">市街化区域</p> <p style="text-align: center;">開発許可不要 1,000㎡未満</p> <p>都市計画法 第29条第1項第1号、3号～11号までに該当する場合のみ</p>	<p style="text-align: center;">市街化調整区域</p> <p style="text-align: center;">原則禁止</p> <p>ただし、都市計画法第34条に該当するものは、開発許可を得た上で開発行為が可能となります。</p> <p style="text-align: center;">開発許可不要</p> <p>都市計画法 第29条第1項第2号～11号までに該当する場合のみ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北小野地区 ・洗馬地区 ・宗賀地区のうち 牧野、本山、日出塩 ・檜川地区 <p style="text-align: center;">都市計画法の許可不要</p> <p>ただし、都市計画区域外にあっても、1ha以上の開発行為は知事の許可が必要になります。</p>

○地域地区内の建築制限(建築基準法第48条～)

地域地区等に関する都市計画が決定されると、建築行為、建築物の用途・形態及びその他の行為等が、その地域地区の規制の内容に適合していることが求められます。

土地利用に関する都市計画の制限

○都市計画施設等の区域内における建築の制限(都市計画法第53条)

都市計画で定められた都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行うおうとするときは、市長の許可を受けなければなりません。

この場合、その建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2階以下で地階がなく、主要構造物が木造、鉄骨造等で容易に移転除却できるものについては許可されます。

なお、都市計画施設等の区域内における建築の規制は、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限に代わります。

○都市計画事業制限(都市計画法第65条)

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の区画形質の変更若しくは建築物の建築、その他の工作物の建設、又は移動が容易でない物件の設置若しくは堆積をしようとする者は、市長の許可を受けなければなりません。

これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保し、経済的な損失を防止するため、都市計画法第53条より厳しい内容となっています。

Ⅲ-5 市街化調整区域における建築物の制限 (都市計画法第7条、建築基準法第52条、第53条、第56条)

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域であるため、開発にあたっては許可が必要となり、開発行為に対して厳しい規制がかかります。

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が、平成13年5月18日に施行され、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)の建築物の建築形態制限について、全国一律の規制から、当該地域の土地利用状況に応じて定めることとされ、特定行政庁である県において、塩尻市の市街化調整区域の制限が指定されました。

また、平成18年の都市計画法の改正(平成19年11月30日施行)により、従来開発許可が不要であった病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設も開発許可の対象となるとともに、大規模開発を許可できる基準については廃止されました。

建築意匠制限

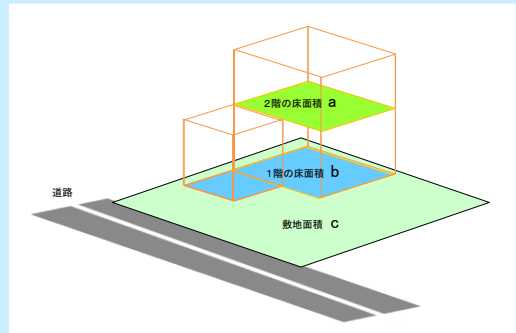
区 域		法第52条第1項第6号の規定による数値	法第53条第1項第6号の規定による数値	法第56条第1項第1号による法別表第3の5の項の規定による数値	法第56条第1項第2号の二の規定による数値
		容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線
塩尻市の都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	市街化調整区域	10分の20 (200%)	10分の6 (60%)	1.5L	20m+1.25L

容積率と建ぺい率

敷地に対して建築できる建築物の規模を定め、建築物の採光、通風など良好な環境を確保します。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積(a+b)}}{\text{敷地面積(c)}} \times 100$$

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(b)}}{\text{敷地面積(c)}} \times 100$$



高さ制限(斜線制限)

道路の幅や隣地までの距離により建物の高さを制限し、道路からの開放性や建築物周辺(隣地等)への日照・採光を確保します。

市街化調整区域の開発許可 (都市計画法第33条、第34条)

市街化調整区域は、原則として開発行為を行うことはできません。しかしながら、市街化区域に立地することが困難であり、また、市街化を促進する恐れがないものについては、技術基準(都市計画法第33条)と立地基準(都市計画法第34条)に適合する場合に限り、開発行為が認められています。

また、近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードにおける新規立地の抑制、移転促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じるため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)により、都市計画法の一部が改正され、令和4年4月1日に施行されました。

【都市計画法の改正内容】

■災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止(都市計画法第33条第1項第8号関係)

■市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化(都市計画法第34条第11号・第12号関係)

■災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例(都市計画法第34条第8号の2関係)

Ⅲ-6 立地適正化計画 (都市計画法第18条の2、都市再生特別措置法第81条)

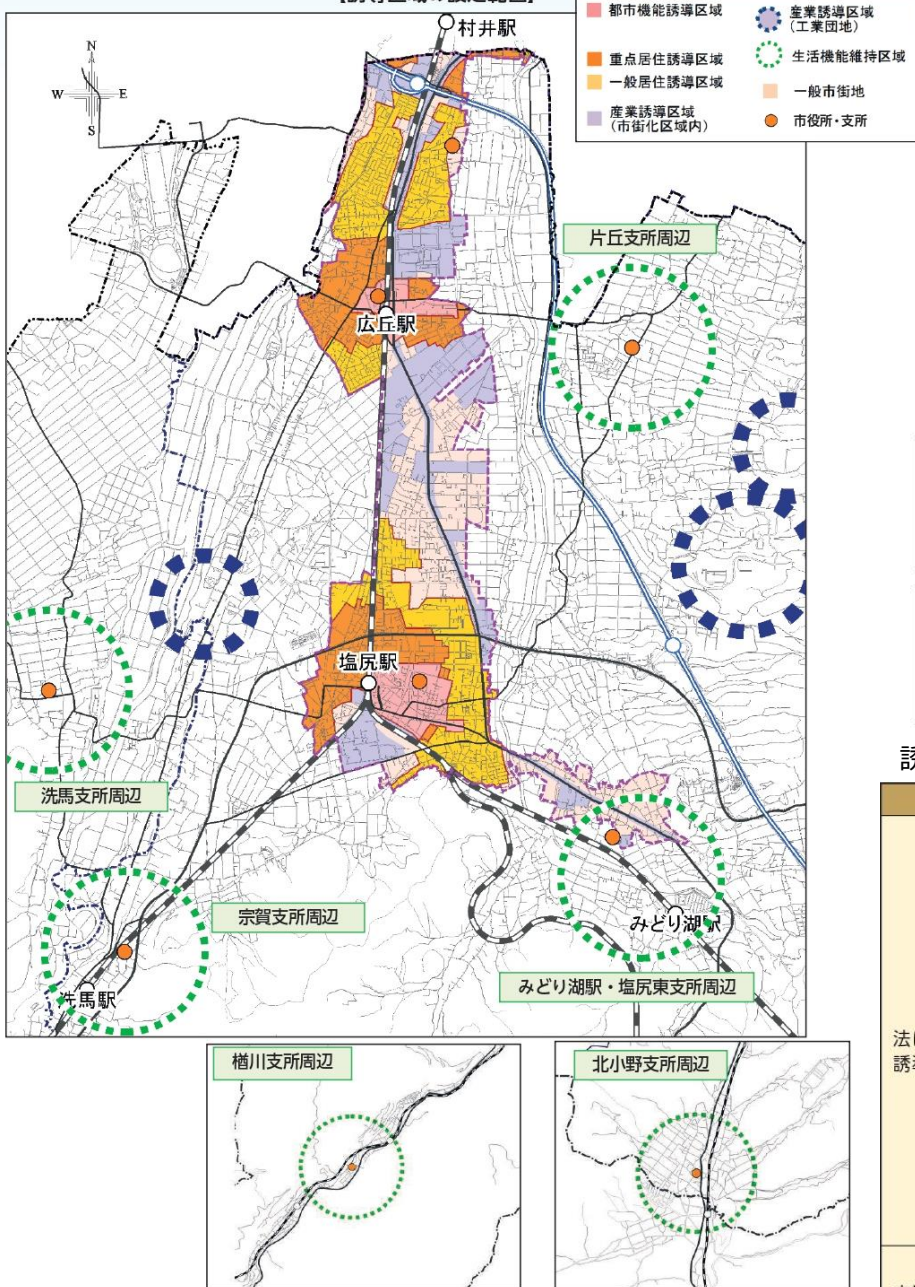
人口の急激な減少と超高齢化社会を向かえるにあたり、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、同時に、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、平成26年5月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進することを目的とする「立地適正化計画制度」が創設されました。塩尻市では令和元年5月7日に塩尻市立地適正化計画の公表を行い、令和6年9月に見直しを行いました。

立地適正化計画では、居住に必要な都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と具体的「誘導施設」、居住を誘導する「居住誘導区域」を定めています。

届出制度

【誘導区域の設定範囲】



〇届出が必要なケース

- ・居住誘導区域外で一定規模以上(3戸以上又は1,000㎡以上)の建築又は開発を行う場合
- ・都市機能誘導区域外で誘導施設の建築又は開発を行う場合
- ・都市機能誘導区域内において、既存の誘導施設を休止・廃止する場合
市への届出が義務付けられます。
1戸単位での新築や改築、誘導施設以外の施設の建築に関しては、届出の必要は生じません。



誘導施設

	機能区分	誘導施設
法に基づく 誘導施設	医療機能	病院 (20床以上の病床を有する 医療施設)
	子育て支援機能	民間が設置する幼稚園・保育園
	学校教育機能	大学・専門学校
	商業機能	大規模小売店舗 (床面積1,000㎡以上)
市独自の誘導施設	宿泊機能	旅館・ホテル

IV 都市施設

IV-1 都市計画道路

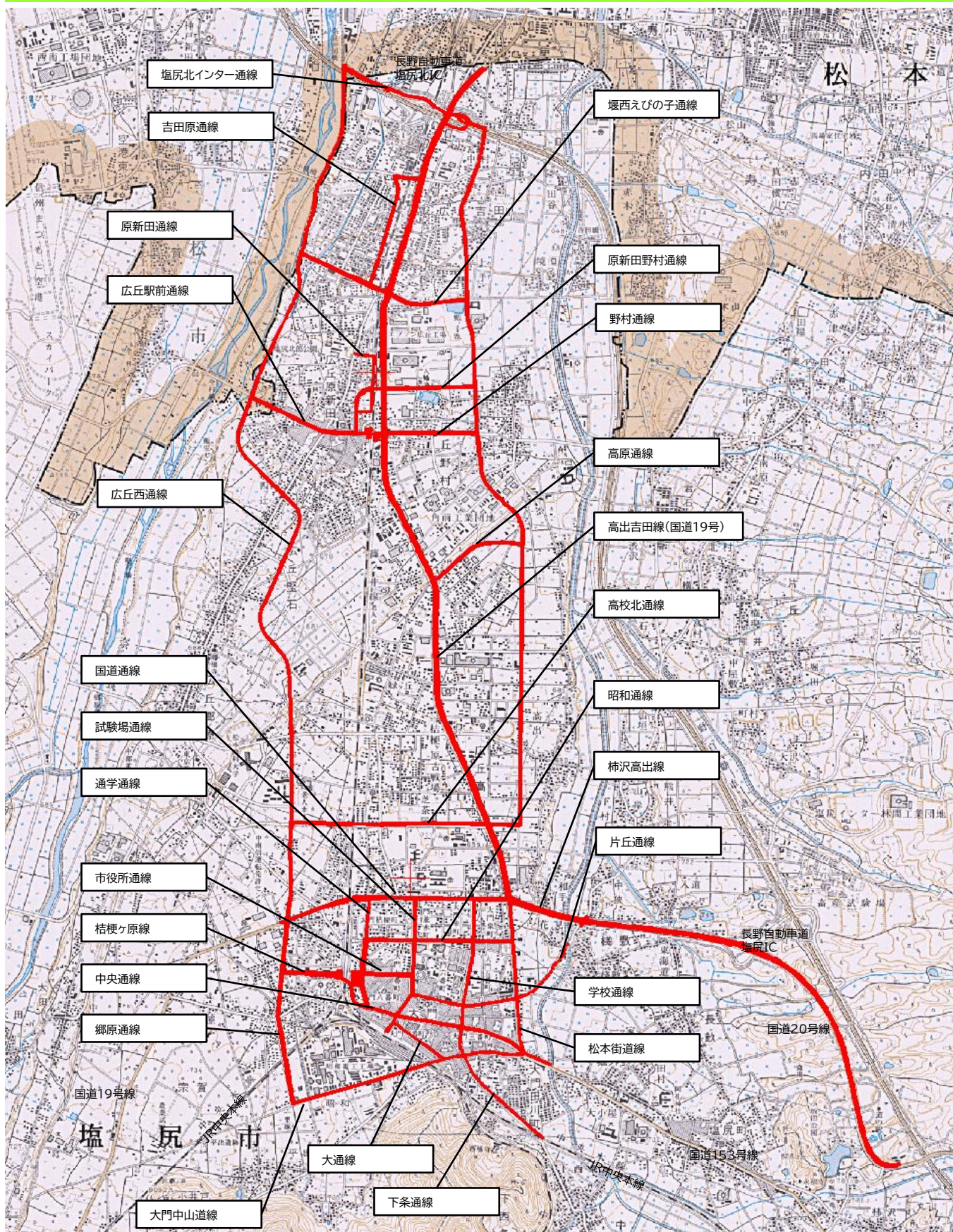
都市における道路は、都市交通施設としての機能だけでなく、居住環境の維持機能、救援路や災害遮断等の都市防災施設機能、上下水道・電気・電話等の都市施設の空間機能等、様々な機能を持っており、都市の発展に欠くことのできない重要な都市施設です。塩尻市の都市計画道路は、市街地の南北を結ぶ国道19号(都計道高出吉田線)、東幹線(都計道広丘東通線)及び西幹線(都計道広丘西通線)と、市街地の東西を結ぶ堰西えびの子線、原新田野村通線及び高校北通線等の幹線道路を骨格とする梯子型の道路網となっています。

塩尻市では、都市計画道路として27路線、総延長約43.7kmが都市計画決定されており、これまでに約31.3km(整備率71.7%)が整備されています。

■都市計画道路(27路線)

番号	路線名	延長 (m)	車 線 数	代表幅員 (m)	都市計画決定		改良延長 (m)	改良率 (%)
					当初	変更(最終)		
3・4・1	試験場通線	930	2	16	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	930	100.0
3・4・2	昭和通線	1,740	2	16	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	1,740	100.0
3・5・3	桔梗ヶ原線	690	2	12	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	690	100.0
3・4・4	市役所通線	320	2	20	昭和48年10月1日	平成13年3月1日	320	100.0
3・6・5	学校通線	870	2	11	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	550	63.2
3・6・6	片丘通線	1,310	2	11	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	700	53.4
3・5・7	中央通線	890	2	15	昭和28年3月30日	平成13年3月1日	890	100.0
3・6・8	大通線	410	2	8	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	340	82.9
3・5・9	大門中仙道線	1,610	2	12	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	0	0.0
3・6・10	下条通線	990	2	8	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	990	100.0
3・4・11	郷原通線	1,280	2	20	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	1,280	100.0
3・4・12	国道通線	1,580	2	18	昭和39年7月31日	平成13年3月1日	1,580	100.0
3・6・13	松本街道線	1,270	2	11	昭和28年12月2日	平成13年3月1日	1,270	100.0
3・2・14	高出吉田線	6,100	4	30	昭和55年10月2日	平成13年3月1日	3,110	51.0
3・3・15	柿沢高出線	3,500	4	25	昭和55年10月2日	平成13年3月1日	3,500	100.0
3・4・16	広丘西通線	6,300	2	14	昭和60年10月31日	平成29年10月17日	2,430	38.6
3・4・17	広丘東通線	5,310	2	16	昭和60年10月31日	令和4年5月9日	2,770	52.2
3・4・18	高校北通線	1,310	2	16	昭和60年10月31日	平成13年3月1日	1,310	100.0
3・4・19	高原通線	680	2	12	昭和60年10月31日	令和4年5月9日	340	50.0
3・4・20	広丘駅前通線	820	2	16	昭和60年10月31日	平成14年2月25日	820	100.0
3・4・21	野村通線	640	2	20	昭和60年10月31日	平成14年2月25日	640	100.0
3・4・22	原新田野村通線	1,020	2	16	昭和60年10月31日	平成13年3月1日	1,020	100.0
3・4・23	堰西えびの子通線	1,180	2	16	昭和60年10月31日	平成12年12月7日	1,180	100.0
3・5・24	塩尻北インター通線	1,120	2	13	昭和60年9月30日	平成13年3月1日	1,120	100.0
3・6・25	原新田通線	600	2	9	平成4年5月11日	平成13年3月1日	600	100.0
3・5・26	吉田原通線	930	2	14	平成8年3月1日	平成12年12月7日	930	100.0
7・5・1	通学通線	270	2	12	昭和63年3月3日	平成13年3月1日	270	100.0
計		43,670					31,320	71.7

IV-1 都市計画道路



■都市計画道路【市決定】

番号	路線名	延長 (m)	代表幅員 (m)	都市計画決定		改良率 (%)	備考
				当初	変更(最終)		
1	広丘駅東西自由通路	約30	7	平成14年 2月25日	平成18年 6月30日	100.0	立体的都市計画

IV-2 公園・緑地

都市の中に緑とオープンスペースを確保する都市公園や緑地は、都市で生活する人々の憩いの場であり、都市景観を潤いのあるものにします。また、騒音など公害の緩和に役立ち、災害時の避難地になるなど、都市の生活環境として欠かすことのできないものです。

塩尻市では、37箇所の都市公園があり、約35.9haが整備されています。

■都市計画公園【市決定(10ha以上で県が設置するものを除く)】

名称		種類	計画面積 (ha)	開設面積 (㎡)	都市計画決定 (最終)	開設年月日 (最終)
5・5・1	小坂田公園	総合公園	約23.5	234,823	令和 7年 3月 5日	令和7年 10月 5日
4・4・1	塩尻北部公園	地区公園	約4.3	42,905	平成 9年11月17日	平成21年 3月31日
3・3・1	長者原公園	近隣公園	約1.5	14,746	平成25年12月10日	平成26年 5月 2日
2・2・1	大門原児童公園	街区公園	約0.25	2,504	昭和50年 9月18日	昭和51年 4月 1日
2・2・2	原中央児童公園	街区公園	約0.31	3,104	昭和50年 9月18日	昭和52年 6月27日
2・2・3	栈敷原児童公園	街区公園	約0.25	2,546	昭和50年 9月18日	昭和56年 4月 1日
2・2・4	ながうね公園	街区公園	約0.21	2,101	昭和63年 3月 3日	平成 2年 4月 1日
2・2・5	長者原南公園	街区公園	約0.25	2,503	昭和63年 3月 3日	平成 2年 4月 1日
2・2・6	金塚公園	街区公園	約0.15	1,550	平成 3年 2月22日	平成 7年 3月31日
計			約30.72	306,782		

■計画決定していない都市公園

名称	種類	開設面積(m ²)	開設年月日(当初)	開設年月日(最終)
塩尻駅西公園	街区公園	2,851	昭和59年 1月 1日	
大門北公園	街区公園	3,841	昭和59年 1月 1日	
吉田若宮公園	街区公園	1,163	昭和59年 1月 1日	
角前記念公園	街区公園	1,303	平成 2年 4月 1日	
角前運動公園	街区公園	2,148	平成 2年 4月 1日	
一本木公園	街区公園	931	平成 3年 3月 1日	平成30年 8月10日
八幡原公園	街区公園	2,499	平成 3年 3月 1日	
堅石原工業団地東公園	街区公園	755	平成 7年 3月31日	
堅石原工業団地西公園	街区公園	1,086	平成 7年 3月31日	
ききょう公園	街区公園	3,910	平成 9年 3月24日	
広丘短歌公園	街区公園	2,443	平成11年 4月30日	平成14年 2月20日
野村八幡水苑	街区公園	2,431	平成12年 5月23日	
大門三番町街区公園	街区公園	1,143	平成13年 7月26日	平成28年12月 7日
内田原公園	街区公園	1,690	平成11年10月14日	平成15年10月14日
あおぞらげんき公園	街区公園	651	平成15年10月14日	
おひさま公園	街区公園	1,556	平成15年10月14日	
野村中央公園	街区公園	4,421	平成18年12月26日	
はんのき原公園	街区公園	1,443	平成18年12月26日	
吉田原ふれあい公園	街区公園	3,818	平成19年12月27日	
吉田原元気っ子公園	街区公園	1,256	平成19年12月27日	
吉田原3号街区公園	街区公園	441	平成19年12月27日	
塩尻駅前公園	街区公園	1,966	平成23年 6月 8日	
堅石下原公園	街区公園	1,584	平成23年 9月12日	
ぶどうの郷中央公園	街区公園	2,320	令和 4年 8月10日	
ぶどうの郷北公園	街区公園	934	令和 5年 4月 1日	
ぶどうの郷南公園	街区公園	951	令和 5年 4月 1日	
ききょう原公園	街区公園	3,210	令和 6年 4月 1日	
かけあがり公園	街区公園	600	令和 6年 12月11日	
計	28箇所	53,345		

■その他の都市公園

名称	種類	計画面積(m ²)	開設面積(m ²)	開設年月日	備考
松本平広域公園	広域公園	490,000	510,000	平成 8年 4月 1日	松本都市計画において都市計画決定

開発緑地 (都市計画法施行令第25条)

0.3ha以上の開発行為を行う場合は、開発面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設置する必要があります。
塩尻市では、開発緑地147箇所(令和8年3月1日現在)となっています。

※ 市街化調整区域において、住宅以外の建築物等に係る開発行為を行う場合については、県条例により6%以上に制限されています。

IV-3 下水道

下水道は、健康で快適な生活環境を確保するための基盤となる施設であり、公共水域の水質を保全する上でも、私たちの生活に欠くことのできない都市施設です。

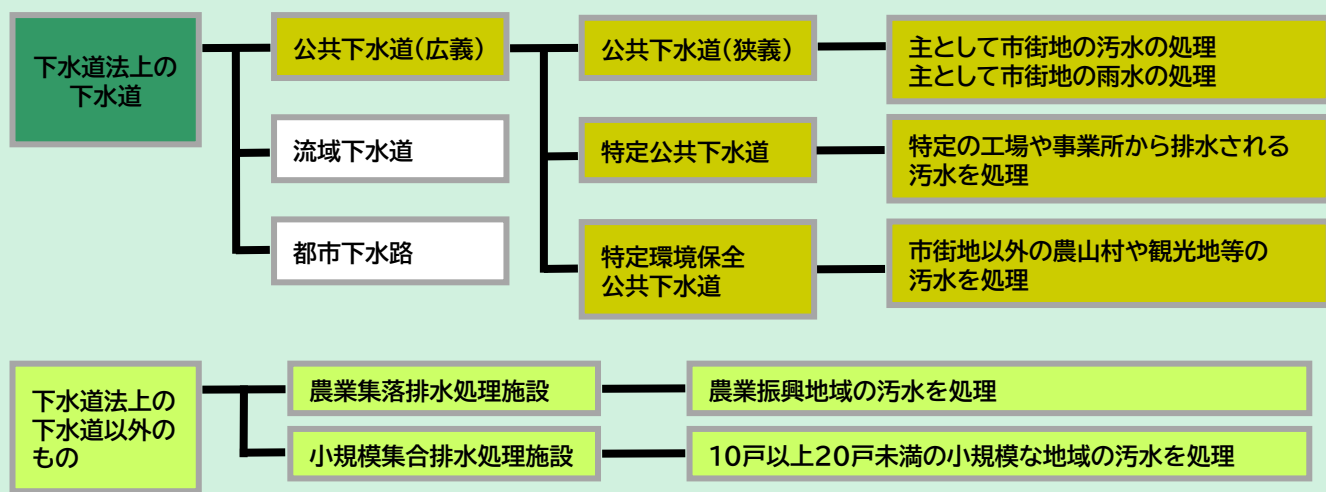
本市の下水道事業は、昭和48年から建設に着手し、その後、12回の区域変更を行い、現在は、公共下水道1処理区、特定環境保全公共下水道(特環)4処理区の計5処理区、事業計画区域は1,906ha(都市計画区域外含む)となっています。

そのほか、農業集落排水施設5処理区による農業振興地域を対象とした汚水の集合処理、小規模集合排水処理施設1処理区による小集落を対象とした汚水の集合処理、合併浄化槽による個別処理のエリアを定め、総合的な整備を進めてきました。

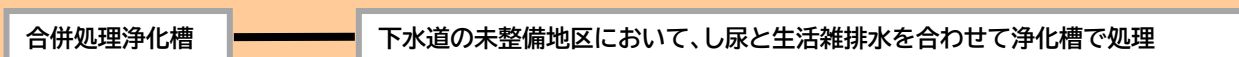
公共下水道事業・農業集落排水事業・小規模集合排水処理事業・合併浄化槽を合わせた総合普及率は99.80%(令和6年3月31日現在)となっています。

下水道の種類

公共事業として整備される集合処理施設(公的機関が整備)



主に私的に整備される処理施設



IV-4 その他の都市施設

都市に生活する人々が都市生活を営むために欠くことのできない都市施設に、汚物、ごみ処理施設を始め、火葬場、産業廃棄物処理場などの施設があります。これらの施設は、周辺に与える影響が大きいことから、建築基準法では、これらの施設の改築又は新築をする場合には、都市計画でその敷地の位置を定めることとされています。塩尻市では、次の施設について、都市計画でその位置を定めています。

施設名	名称	面積(㎡)	都市計画決定	備考
駐車場	塩尻駅自転車駐車場	約500	昭和57年10月23日	250台
火葬場	塩尻市斎場	約5,000	昭和53年 9月12日	
汚物処理場	塩尻市衛生センター	約18,000	昭和57年12月28日	90kl/日
ごみ焼却場	塩尻朝日衛生施設組合環境センター	約13,200	昭和63年12月 8日	90t/日

V 市街地開発事業

V-1 土地区画整理事業 (都市計画法第12条、土地区画整合法第3条)

土地区画整理事業は、公共施設などが未整備の一定の区域において、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。

土地の再配置(換地)や権利者が公平に土地を提供する減歩(公共用地や事業費にあてるための保留地を生み出す)といった手法を用いて整備を行い、良好な市街地を形成します。

■土地区画整理事業(組合施行)

○施行済地区

地区名	施行面積 (㎡)	計画決定 面積 (ha)	都市計画決定 (当初)	組合設立認可	最終事業計画	施行年度
堅石	19,827	なし	なし	昭和54年 4月13日	昭和54年 4月13日	昭和54年～昭和55年
吉田若宮	38,752	なし	なし	昭和55年 7月30日	昭和56年10月20日	昭和55年～昭和57年
駅西	223,040	なし	なし	昭和56年 7月25日	昭和57年12月18日	昭和56年～昭和58年
吉田長畝	69,709	7.0	昭和60年10月17日	昭和60年12月 6日	平成元年 2月15日	昭和60年～平成 2年
吉田堰西	122,403	12.2	昭和60年10月17日	昭和60年12月 6日	平成元年 2月15日	昭和60年～平成元年
野村角前	114,783	11.5	昭和63年 3月 3日	昭和60年12月 5日	昭和63年12月21日	昭和60年～昭和63年
吉田八幡原	86,384	なし	なし	昭和61年 5月21日	平成元年 2月15日	昭和61年～平成元年
塩尻一本木	33,103	なし	なし	昭和63年 3月16日	平成 2年 9月 3日	昭和62年～平成 2年
広丘駅東第一	51,473	5.1	平成 2年 6月22日	平成2年 8月 2日	平成 6年 9月29日	平成 2年～平成 6年
高校北沿道	18,880	なし	なし	平成 2年12月14日	平成 5年 3月23日	平成 2年～平成 5年
広丘駅北	162,013	16.2	平成元年 9月11日	平成 3年 1月17日	平成14年 8月12日	平成 2年～平成15年
吉田原	190,250	19.1	平成 8年 3月 1日	平成 8年 6月28日	平成18年 9月 8日	平成 8年～平成19年
広丘駅南	52,280	5.2	平成18年 8月 3日	平成18年12月15日	平成22年 3月17日	平成18年～平成23年
広丘駅東第二	195,415	19.5	平成 6年 2月28日	平成 7年 2月 8日	令和 3年 6月28日	平成 6年～令和 4年
塩尻駅北	136,730	13.7	平成28年10月27日	平成28年10月27日	令和 7年11月18日	平成28年～令和7年
野村桔梗ヶ原	127,112	12.7	令和 3年 5月17日	令和 3年 5月17日	令和 6年 6月 7日	令和3年～令和7年
計	1,642,153	122.2	16箇所			

○廃止となった地区

地区名	施行面積 (㎡)	計画決定 面積 (ha)	都市計画決定	組合設立認可	最終事業計画	施行年度
高出北	-	13.8	当初:平成 5年12月 3日 変更(廃止):令和 6年 7月 1日	(組合未成立)	-	-
計		13.8	1箇所			

■土地区画整理事業(公共団体施行)

○施行済地区

地区名	施行面積 (㎡)	計画決定面積 (ha)	都市計画決定	最終事業計画	施行年度
塩尻	29,782	3.0	昭和26年 9月19日	昭和33年 7月 7日	昭和27年～昭和34年
計	29,782	3.0	1箇所		

○廃止となった地区

地区名	施行面積 (㎡)	計画決定面積 (ha)	都市計画決定	最終事業計画	施行年度
桔梗ヶ原	大門原	271,389	当初:昭和40年 8月16日 変更(廃止):令和 6年 4月 1日	昭和59年10月11日	昭和40年～平成元年
	大門七区	130,303		平成 4年 5月14日	昭和60年～平成 8年
	一部未施行	—		—	—
計	401,692	54.2	2箇所		

■区画整理 合計

	施行面積 (㎡)	計画決定 面積 (ha)	
廃止となった地区を除く(一部施工済み含む)	1,671,935	125.2	17箇所
廃止となった地区を含む	2,073,628	193.2	20箇所

V-2 市街地再開発事業 (建築基準法第12条、都市再開発法第2条の2)

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集など、都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業です。

塩尻市では、3箇所、約2.4haの都市計画決定を行っています。

名称	面積 (ha)	都市計画決定		設立認可	事業計画	施行年度
大門一番町地区 第一種市街地再開発事業	約1.3	当初	平成 2年 3月 8日	平成 2年 9月 4日	平成 2年 9月 4日	平成 2～ 4年
		変更	平成 3年 7月11日			
大門中央通り地区 第一種市街地再開発事業	約0.6	当初	平成18年 4月 7日	平成19年 5月23日	平成19年 5月23日	平成19～22年
		変更	平成19年 4月11日			
塩尻駅南地区 第一種市街地再開発事業	約0.5	当初	平成22年 3月15日	平成22年 5月25日	平成22年 5月25日	平成22～24年
計	約2.4	3箇所				

VI 地区計画

VI-1 地区計画 (都市計画法第12条の4、第12条の5)

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、その地区の状況や特性に応じて定めるまちづくりの計画で、道路、公園等の施設の配置や建築物の用途、形態の制限など必要なものを選択して定めることができ、「区域の整備・開発及び保全の方針」と「地区整備計画」等から成り立っています。

地区計画は、住民の生活に密着した身近な計画であるため、計画内容を決めるときには、住民が主役となって話し合い、考えを出し合いながら、地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

地区計画が定められると、建築行為や開発行為等は、その地区計画の内容に沿って規制、誘導され、地区の特性にふさわしいまちづくりを進めることができます。塩尻市では、22地区274.3haの地域で地区計画を定めています。

名称	面積(ha)	都市計画決定		条例(施行期日)
吉田堰西地区	12.2	当初	平成 3年 2月22日	平成 3年 4月 1日
	12.2	変更(最終)	—	平成 7年 6月30日
吉田八幡原地区	8.6	当初	平成 3年 2月22日	平成 3年 4月 1日
	8.6	変更(最終)	平成 7年 2月28日	平成 7年 6月30日
吉田長畝地区	7.0	当初	平成 3年 9月30日	平成 4年 1月 1日
	7.0	変更(最終)	平成 7年 2月28日	平成 7年 6月30日
アメニティタウン 芝茶屋21地区	1.9	当初	平成 5年 2月23日	平成 5年 4月 1日
	1.9	変更(最終)	平成 7年 2月28日	平成 7年 6月30日
塩尻一本木地区	3.1	当初	平成 5年 2月23日	平成 5年 4月 1日
	3.1	変更(最終)	平成 7年 2月28日	平成 7年 6月30日
広丘駅東第一地区	5.1	当初	平成 6年11月28日	平成 6年12月26日
	5.1	変更(最終)	—	平成 7年 6月30日
堅石原工業団地	5.0	当初	平成 4年 6月25日	—
	6.0	変更(最終)	平成 6年11月28日	平成 7年 6月30日
高出和手地区	2.7	当初	平成 4年 6月25日	—
	6.1	変更(最終)	平成 7年 3月30日	平成 7年 6月30日
吉田原地区	18.7	当初	平成 4年 6月25日	—
	19.0	変更(最終)	平成17年12月28日	平成17年12月28日
広丘駅北地区	16.2	当初	平成15年 1月23日	平成15年 7月 1日
広丘駅東第二地区	21.2	当初	平成 4年 6月25日	—
	21.2	変更(最終)	平成18年12月27日	平成19年 4月 1日
高出北地区	14.7	当初	平成 4年 6月25日	—
	14.7	変更(最終)	令和 6年 7月 1日	令和 6年 7月 1日
広丘駅南地区	5.2	当初	平成21年 3月12日	平成21年 5月25日
アルプス工業団地	11.1	当初	平成22年 9月 1日	平成22年11月15日
片丘山麓しのめ地区	19.7	当初	平成25年 6月12日	平成25年 7月 1日
渋沢団地地区	1.7	当初	平成25年12月10日	平成26年 4月 1日
塩尻駅北地区	13.7	当初	平成29年 1月 5日	平成29年 4月 1日
	13.7	変更(最終)	平成30年11月 1日	—
床尾地区	26.9	当初	令和 3年 4月 9日	令和 3年 5月12日
	26.9	変更(最終)	令和 4年 1月14日	令和 4年 3月28日
野村桔梗ヶ原	12.7	当初	令和 3年 5月17日	令和 3年 6月29日
みどり湖地区	8.5	当初	令和 4年 1月14日	令和 4年 3月28日
柿沢地区	17.5	当初	令和 6年 4月 1日	令和 6年 4月 1日
塩嶺高原地区	36.2	当初	令和 7年 4月 1日	令和 7年 4月 1日
合計	274.3	22地区		22地区

Ⅶ 協定等によるまちづくり

Ⅶ-1 建築協定 (認定:県知事)(建築基準法第69条)

建築協定区域内における、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促進することを目的として協定を締結することができます。
塩尻市では、5地区(21.31ha)で協定が結ばれています。

協定地区	面積(ha)	認可年月日
郷原アルプス地区	0.62	平成 4年7月20日
芦ノ田住宅団地地区	2.92	平成10年 7月16日
片丘団地地区	5.26	平成10年 9月28日
みどり湖駅前団地地区	8.16	平成12年 7月12日
ハーモネータウン吉田地区	4.35	平成13年 1月12日
合 計	21.31	5地区



片丘団地地区

Ⅶ-2 景観育成住民協定 (認定:県知事)(長野県景観条例第32条)

地域住民の自主的な景観形成活動を活性化するため、長野県景観条例第32条の規定により認定された景観育成住民協定に基づき、地域住民が行う修景事業に要する経費に対し、補助金の交付を行っています。
塩尻市では、3地区(156.33ha)で協定が結ばれています。(有効期間満了分を含む。)

協定地区	面積(ha)	認可年月日		協定地区 (有効期間満了)	面積(ha)	認可年月日等	
アメニティタウン	1.23	当初	平成 5年10月18日	床尾区	150.00	当初	平成 5年10月18日
芝茶屋21地区		更新	平成15年 9月20日			更新	平成15年 9月11日
広丘駅東第一地区	5.10	当初	平成 6年 8月26日			有効期間満了	平成25年 9月11日
合 計		6.33	2地区		合 計	150.00	1地区

Ⅶ-3 まちづくり協定 (任意協定)

良好な住環境やそれぞれの地区の特性にあった街なみの形成などを目的として、地域住民が自主的に定めたまちづくりのためのルールです。

塩尻市では、5地区で協定が結ばれています。(有効期間満了分を含む。)

名称	協定主体	協定締結年月日	主な協定内容
大門四番町協定 区域任意協定	大門四番町区 (区長)	平成19年 2月 4日	外壁の後退距離の限度 道路から1.0m、隣地から1.0m
大門田川町 まちづくり協定	大門田川町区 (区長)	平成19年 3月31日	外壁の後退距離の限度 道路から1.0m、隣地から1.0m

名称(有効期間満了)	協定主体	協定締結年月日	有効期間満了年月日	主な協定内容
野村角前緑豊かな まちづくり協定	野村角前土地区画整 理組合	昭和61年 7月15日	平成18年 7月15日	外壁の後退距離の限度 道路から1.5m、隣地から1.0m
広丘駅南地区 まちづくり協定	広丘駅南土地区画整 理組合	平成20年 3月19日	平成24年 3月15日 【以後地区計画制定】	外壁の後退距離の限度 道路から1.5m、隣地から1.0m
塩尻駅北地区 まちづくり協定	塩尻駅北土地区画整 理組合	平成28年 7月21日	平成29年 1月 5日 【以後地区計画制定】	外壁の後退距離の限度 道路から1.5m、隣地から1.0m

Ⅶ-4 緑地協定 (認定:市長)(都市緑地法第45条)

市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意により、住民自身による自主的な緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。

塩尻市では、22地区(56.12ha)で協定が結ばれています。(有効期間満了分を含む。)

協定地区	面積(ha)	認可年月日
サイレントタウン二番町地区	0.29	平成18年 6月12日
大門三番町渋川西地区	0.37	平成19年 4月20日
吉田八幡原東地区	0.32	平成19年 9月20日
コモンガーデン広丘地区	0.63	平成19年11月30日
広丘駅南地区	5.23	平成20年 6月16日
オアシス芝茶屋地区	0.40	平成23年 9月15日
サンステージ桔梗ヶ原地区	0.26	平成24年 8月24日
コモンガーデン芝茶屋地区	0.25	平成25年 3月 1日
オアシス堀ノ内地区	0.42	平成26年 9月 5日
オアシス広丘野村地区	0.21	平成27年12月15日
広丘高出ライフワウン分譲地地区	0.29	平成28年 1月28日
11地区	8.67	



オアシス堀ノ内地区



吉田堰西地区



アメニティタウン芝茶屋21地区

協定地区(有効期間満了)	面積(ha)	認可年月日 有効期間満了日
塩尻一本木	2.56	平成 3年10月15日 平成23年10月15日
大門田川町第3期街区	0.40	平成 4年 5月25日 平成24年 5月25日
アメニティタウン芝茶屋21地区	1.23	平成 5年 5月 7日 平成25年 5月 7日
吉田堰西地区	12.20	平成 5年 5月 7日 平成25年 5月 7日
吉田八幡原地区	4.02	平成 5年12月10日 平成25年12月10日
塩尻中央スポーツ公園東街区	0.09	平成 6年 3月16日 平成26年 3月16日
広丘駅東第一地区	5.10	平成 6年 9月27日 平成26年 9月27日
塩尻野村団地地区	0.67	平成 7年 5月29日 平成27年 5月29日
広丘駅北地区	16.20	平成11年10月21日 令和元年10月21日
ハーモネータウン吉田地区	4.35	平成13年 3月21日 令和 3年 3月21日
堅石下原地区	0.63	平成16年10月 1日 令和 6年10月 1日
11地区	47.45	

※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ます。(都市緑地法施行規則)
協定地区においては、有効期間終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ます。

Ⅶ-5 屋外広告物の制限 (屋外広告物法、長野県屋外広告物条例)

屋外広告物は、身近な情報媒体として有益なものですが、設置されるがままにしておくと、まちの景観を損なうばかりでなく、設置、管理の不十分さから、公衆に危害を与えることも予想されます。

そこで、美観風致の維持、公衆に対する危害の防止を目的として、「屋外広告物条例(平成5年長野県条例第23号)」及び「塩尻市屋外広告物に関する規則(塩尻市規則第22号)」により、その設置場所や大きさ、色彩など、必要な規制を行っています。



令和8年4月発行
編集・発行 塩尻市建設部都市計画課
〒399-0786
長野県塩尻市大門七番町3番3号
電話 0263-52-0280(代表)