

③ 土地利用

C0301 区域区分の状況

区域区分の面積について、都市計画区域は第2回変更時にのみ6ha増加した。市街化区域については、当初決定から第3回変更の間に急速に増加したが、その後は緩やかな増加となっており、現在は980haとなっている。

表3-1 区域区分の状況

区分 (告示日)	当初 (S46.5.17) ha	第1回変更 (S52.7.28) ha	第2回変更 (S59.4.19) ha	随時変更 (H元.9.11) ha	第3回変更 (H4.6.25) ha	随時変更 (H7.3.30) ha	第4回変更 (H10.7.30) ha
市街化区域	614	760	843	858	929	932	939
市街化調整区域	9,093	8,947	8,870	8,855	8,784	8,781	8,774
都市計画区域	9,707	9,707	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713

区分 (告示日)	第5回変更 (H16.5.13) ha	随時変更 (H18.8.3) ha	第6回変更 (H24.1.26) ha	随時変更 (H28.10.27) ha	随時変更 (H29.4.6) ha	第7回変更 (R3.5.17) ha
市街化区域	939	944	944	958	967	980
市街化調整区域	8,774	8,769	8,769	8,755	8,746	8,733
都市計画区域	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

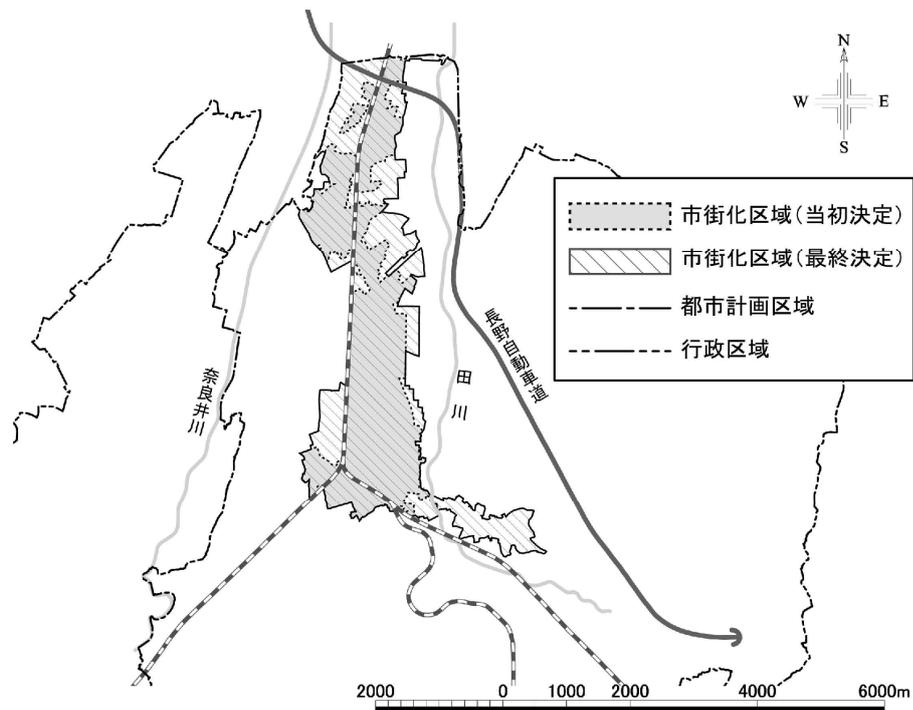


図3-1 当初決定時（昭和46年）及び最終決定時（令和3年）の市街化区域

C0302 土地利用現況

都市計画区域における土地利用別現況は、自然的土地利用が7,381.3ha（76.0％）であり、そのうち山林が4,702.7ha（48.4％）を占めている。都市的土地利用は2,331.7ha（24.0％）であり、そのうち宅地は1,138.2ha（11.7％）である。

また、市街化区域980.0haのうち907.1ha（92.6％）が都市的土地利用であり、598.1ha（61.0％）が宅地である。農地は市街化区域内に58.4ha（6.0％）残存している。市街化調整区域は8,733.0haのうち7,308.4ha（83.7％）が自然的土地利用であり、山林が4,700.1ha（53.9％）、農地が2,113.2ha（24.2％）を占めている。

居住誘導区域では、都市的土地利用が425.2ha（92.8％）を占めており、257.3ha（56.1％）が住宅用地である。農地は居住誘導区域内に26.1ha（5.7％）残存している。都市機能誘導区域は、都市的土地利用が43.2ha（99.0％）を占めており、住宅用地が27.2ha（34.7％）、商業用地が14.0ha（17.9％）である。

表3-2 土地利用現況（区域別概略表）

	自然的土地利用			都市的土地利用	
	うち農地 ha	うち山林 ha	うち山林 ha	うち宅地 ha	うち宅地 ha
都市計画区域	7,381.3	2,171.6	4,702.7	2,331.7	1,138.2
市街化区域	72.9	58.4	2.6	907.1	598.1
市街化調整区域	7,308.4	2,113.2	4,700.1	1,424.6	540.1
居住誘導区域	32.9	26.1	1.7	425.2	284.8
都市機能誘導区域	0.8	0.6	0.0	77.4	43.2

表3-3 土地利用現況（区域別詳細表）

区域区分	自然的土地利用					都市的土地利用														不明	合計	可住地	非可住地	低未利用土地			
	農地		山林	水面	その他の自然地	宅地			農林漁業施設用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他公的施設用地	その他の空地①	その他の空地②	その他の空地③	その他の空地④									
	田	畑				住宅用地	商業用地	工業用地																			
ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
都市計画区域	683.9	1,487.7	4,702.7	50.1	456.9	803.2	162.6	172.4	6.9	307.5	529.4	60.7	88.7	0.0	30.5	43.2	40.2	86.4	0.0	9,713.0	8,162.5	1,550.5	184.9				
市街化区域	3.5	54.9	2.6	2.2	9.7	399.3	103.1	95.7	0.4	59.6	148.7	35.5	16.1	0.0	0.0	3.0	24.0	21.7	0.0	980.0	621.0	359.0	56.7				
市街化調整区域	680.4	1,432.8	4,700.1	47.9	447.2	403.9	59.5	76.7	6.5	247.9	380.7	25.2	72.6	0.0	30.5	40.2	16.2	64.7	0.0	8,733.0	7,541.5	1,191.5	128.2				
居住誘導区域	1.8	24.3	1.7	1.8	3.3	257.3	23.8	3.7	0.3	29.1	75.2	6.4	6.7	0.0	0.0	0.3	8.3	14.1	0.0	458.1	334.2	123.9	26.8				
都市機能誘導区域	0.0	0.6	0.0	0.0	0.2	27.2	14.0	2.0	0.0	8.8	17.8	1.8	0.4	0.0	0.0	0.0	4.3	1.1	0.0	78.2	45.8	32.4	6.0				

資料：（塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日））

注1. 非可住地は、以下の通りとする。

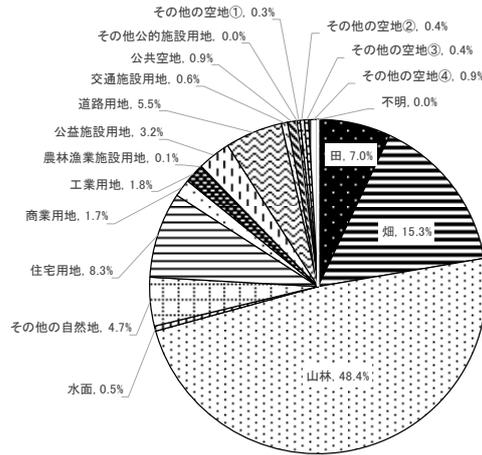
「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」。これらのほか、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

表 3-4 土地利用現況（地区別詳細表）

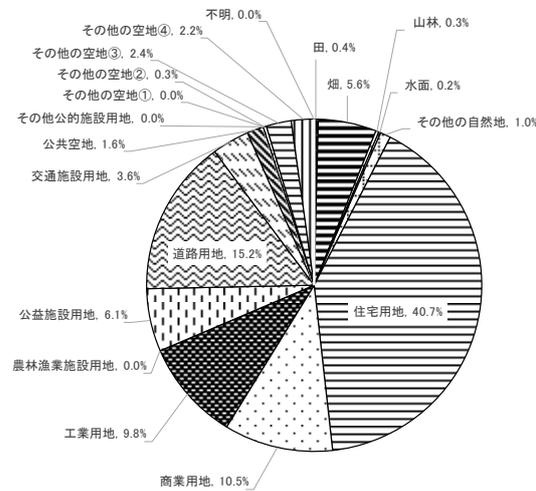
地区名	田	畑	山林	水面	その他の自然地	住宅用地	商業用地	工業用地	農林漁業施設用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の公的施設用地	その他の空地①	その他の空地②	その他の空地③	その他の空地④	不明	低未利用土地
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
大門一番町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	2.9	0.0	0.0	1.6	1.9	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.1	0.0	0.8
大門二番町	0.2	1.0	0.0	0.0	0.7	9.9	0.2	0.3	0.0	0.4	2.0	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4	0.0	0.9
大門三番町	0.0	0.7	0.0	0.0	0.2	9.6	0.2	0.0	0.0	1.1	2.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.5	0.0	1.1
大門四番町	2.0	0.9	0.0	0.1	0.3	6.9	0.3	0.0	0.0	0.4	2.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.5	0.0	1.1
大門五番町	1.7	2.3	0.0	0.1	0.0	13.6	2.8	0.4	0.0	3.5	4.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	1.4
大門六番町	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	7.7	1.9	1.9	0.0	2.4	3.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.5	0.5	0.0	1.2
大門七番町	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	0.9	0.0	0.0	3.6	3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.2	0.0	1.2
大門八番町	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	3.6	2.4	0.1	0.0	0.3	3.1	1.8	0.2	0.0	0.0	0.0	1.1	0.2	0.0	1.4
大門七区	0.0	6.5	0.0	0.1	0.7	38.4	6.0	2.2	0.1	1.2	17.8	6.4	1.3	0.0	0.0	0.0	2.6	5.8	0.0	8.9
田川町	0.0	0.1	0.0	0.1	0.5	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
柿沢	28.3	67.1	31.8	1.8	16.3	13.0	5.7	1.5	0.3	14.7	21.8	1.9	1.4	0.0	0.0	1.7	0.7	4.8	0.0	7.3
下西条	1.2	30.5	2.4	0.5	6.2	13.2	0.4	0.1	0.1	2.6	4.1	1.9	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	1.4
堀ノ内	22.3	7.6	0.0	0.3	1.8	12.8	1.9	4.4	0.0	3.8	4.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	0.1	0.5	0.0	1.5
長畝	44.6	23.5	31.3	0.3	10.4	10.3	2.1	0.4	0.0	1.0	11.4	0.0	2.2	0.0	0.0	0.2	0.0	0.6	0.0	1.0
棧敷	14.7	17.1	1.6	0.7	3.3	12.3	2.3	0.2	0.1	2.4	8.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.5	0.0	1.3
町区	22.8	15.9	15.3	3.1	10.0	32.0	1.5	2.7	0.5	7.4	15.5	1.4	22.1	0.0	0.0	0.0	1.2	2.0	0.0	4.1
高出一区	27.9	34.5	0.5	1.7	6.7	19.8	6.5	0.3	0.1	1.5	10.1	0.3	0.2	0.0	0.0	0.3	0.9	0.9	0.0	2.6
高出二区	9.3	23.7	0.3	0.7	2.7	16.8	7.7	10.6	0.0	2.2	7.8	1.1	2.9	0.0	0.0	0.0	0.3	1.4	0.0	1.9
高出三区	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	19.2	3.1	0.0	0.0	19.7	7.8	0.7	4.9	0.0	0.0	0.0	0.5	0.3	0.0	0.8
高出四区	0.0	2.9	0.0	0.0	0.1	18.6	1.8	0.2	0.0	0.0	4.0	0.3	0.5	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.9
高出五区	0.0	1.7	0.0	0.0	0.1	14.1	6.1	3.6	0.0	1.2	3.9	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.5	0.0	1.5
原新田	0.0	6.5	1.2	0.1	1.0	46.5	4.6	1.3	0.0	6.3	11.2	0.8	4.6	0.0	0.0	0.0	1.2	1.0	0.0	3.0
堅石	118.3	120.6	14.8	4.7	27.4	34.8	1.8	9.3	0.2	13.2	29.1	0.9	4.7	0.0	0.0	0.0	0.8	3.3	0.0	4.6
郷原	0.4	120.2	2.7	0.0	3.1	31.8	6.8	1.0	0.3	25.5	16.6	1.9	2.4	0.0	0.0	1.3	4.0	2.6	0.0	8.3
野村	44.3	56.9	5.7	3.3	9.3	64.2	30.1	43.0	0.7	12.2	39.3	15.1	6.0	0.0	0.0	0.8	9.5	5.7	0.0	17.0
吉田一区	45.4	24.7	2.1	1.5	6.4	22.1	5.0	0.4	0.3	6.0	16.0	0.2	0.3	0.0	0.0	0.5	0.2	0.7	0.0	2.1
吉田二区	13.7	14.1	0.0	1.5	5.8	16.1	4.4	0.5	0.2	5.2	10.8	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.7	1.2	0.0	2.2
吉田三区	0.4	1.6	0.0	0.6	0.0	19.9	7.1	1.1	0.0	0.7	8.9	0.8	0.8	0.0	0.0	0.1	1.1	1.4	0.0	2.9
吉田四区	0.0	1.6	0.0	0.0	0.1	19.9	1.6	0.0	0.0	1.1	6.7	0.7	0.5	0.0	0.0	0.1	0.8	0.0	0.0	2.1
吉田五区	0.0	4.4	0.0	0.4	5.2	28.1	6.8	3.3	0.0	4.0	16.1	1.7	2.0	0.0	0.0	0.0	1.5	0.9	0.0	2.8
桔梗ヶ原	0.0	114.7	0.2	0.2	0.2	27.3	4.6	3.3	0.9	14.7	14.6	1.4	2.5	0.0	0.0	0.4	0.2	1.5	0.0	2.5
平出	9.9	58.5	20.1	0.5	4.6	17.8	0.1	27.2	0.2	2.0	9.9	3.7	7.6	0.0	0.0	2.5	1.1	0.6	0.0	4.4
東山	1.6	29.3	101.9	1.4	27.2	9.4	0.6	3.8	0.3	3.8	13.3	0.2	2.9	0.0	0.0	5.9	0.1	0.8	0.0	7.0
金井	23.9	18.9	205.8	7.7	27.9	5.8	1.5	4.1	0.1	1.9	17.0	0.6	7.5	0.0	0.0	13.1	1.9	24.3	0.0	37.9
上西条	17.9	33.8	208.4	0.9	41.6	14.7	1.5	8.7	0.1	4.2	12.6	1.8	0.7	0.0	0.0	0.0	2.7	6.5	0.0	9.2
中西条	20.9	18.7	4.3	0.9	4.1	4.9	0.0	0.0	0.2	1.2	4.1	0.4	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
松原	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
みどり湖	0.0	0.8	2.2	0.0	1.2	6.3	0.0	0.2	0.0	0.3	2.5	0.0	0.2	0.0	0.0	0.4	0.0	0.2	0.0	1.4
峰原	0.0	0.2	0.0	0.0	0.3	5.9	0.1	0.0	0.0	0.8	2.8	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.2
南内田	85.8	200.5	1,813.2	6.8	120.7	36.8	15.3	1.5	0.6	64.7	54.6	0.3	2.9	0.0	0.0	8.2	1.0	4.0	0.0	14.0
北熊井	78.7	158.5	214.3	4.5	44.9	39.1	6.7	33.6	0.4	7.0	41.4	0.0	1.4	0.0	0.0	5.8	0.5	4.0	0.0	11.2
南熊井	31.2	80.9	19.2	1.9	16.6	15.2	0.3	0.6	0.1	35.5	23.3	0.6	0.1	0.0	0.0	0.5	0.0	1.4	0.0	2.7
中挟	8.7	5.0	0.0	0.1	0.3	3.2	0.0	0.0	0.2	0.8	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
君石	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.2	0.0	0.5
内田原	0.0	1.3	0.0	0.1	0.0	4.3	0.0	0.2	0.0	0.2	1.7	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
床尾	1.4	81.0	18.3	0.2	5.0	14.6	4.8	0.3	0.4	16.4	10.4	3.6	2.0	0.0	0.0	0.2	0.1	1.5	0.0	2.5
洗馬	6.2	69.4	26.8	0.6	10.5	16.3	2.2	0.1	0.3	5.8	10.1	3.5	0.2	0.0	0.0	0.1	0.1	1.0	0.0	2.0
小井戸	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
太田	0.0	0.5	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
上組	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
日出塩	0.2	25.5	1,922.2	2.7	32.8	0.1	0.0	0.0	0.2	2.6	7.9	1.4	0.5	0.0	0.0	0.6	0.0	0.4	0.0	1.0
勝弦	0.0	0.2	33.7	0.0	0.2	8.9	0.0	0.0	0.0	0.2	3.9	0.0	0.9	0.0	30.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
古町	0.0	0.0	1.9	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.7

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

都市計画区域	面積 (ha)	構成比
田	683.9	7.0%
畑	1,487.7	15.3%
山林	4,702.7	48.4%
水面	50.1	0.5%
その他の自然地	456.9	4.7%
住宅用地	803.2	8.3%
商業用地	162.6	1.7%
工業用地	172.4	1.8%
農林漁業施設用地	6.9	0.1%
公益施設用地	307.5	3.2%
道路用地	529.4	5.5%
交通施設用地	60.7	0.6%
公共空地	88.7	0.9%
その他の公的施設用地	0.0	0.0%
その他の空地①	30.5	0.3%
その他の空地②	43.2	0.4%
その他の空地③	40.2	0.4%
その他の空地④	86.4	0.9%
不明	0.0	0.0%
合計	9,713.0	100.0%



市街化区域	面積 (ha)	構成比
田	3.5	0.4%
畑	54.9	5.6%
山林	2.6	0.3%
水面	2.2	0.2%
その他の自然地	9.7	1.0%
住宅用地	399.3	40.7%
商業用地	103.1	10.5%
工業用地	95.7	9.8%
農林漁業施設用地	0.4	0.0%
公益施設用地	59.6	6.1%
道路用地	148.7	15.2%
交通施設用地	35.5	3.6%
公共空地	16.1	1.6%
その他の公的施設用地	0.0	0.0%
その他の空地①	0.0	0.0%
その他の空地②	3.0	0.3%
その他の空地③	24.0	2.4%
その他の空地④	21.7	2.2%
不明	0.0	0.0%
合計	980.0	100.0%



市街化調整区域	面積 (ha)	構成比
田	680.4	7.8%
畑	1,432.8	16.4%
山林	4,700.1	53.8%
水面	47.9	0.5%
その他の自然地	447.2	5.1%
住宅用地	403.9	4.6%
商業用地	59.5	0.7%
工業用地	76.7	0.9%
農林漁業施設用地	6.5	0.1%
公益施設用地	247.9	2.8%
道路用地	380.7	4.4%
交通施設用地	25.2	0.3%
公共空地	72.6	0.8%
その他の公的施設用地	0.0	0.0%
その他の空地①	30.5	0.3%
その他の空地②	40.2	0.5%
その他の空地③	16.2	0.2%
その他の空地④	64.7	0.7%
不明	0.0	0.0%
合計	8,733.0	100.0%

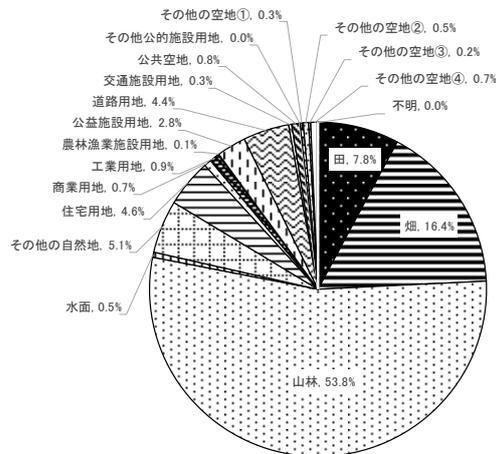
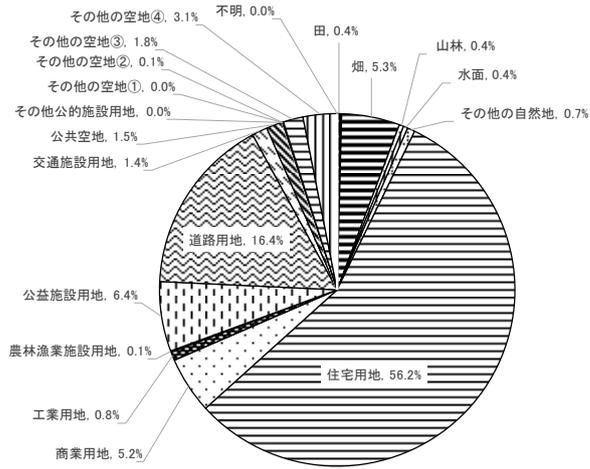


図 3-2 土地利用別面積構成比 (都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域)

居住誘導区域	面積 (ha)	構成比
田	1.8	0.4%
畑	24.3	5.3%
山林	1.7	0.4%
水面	1.8	0.4%
その他の自然地	3.3	0.7%
住宅用地	257.3	56.2%
商業用地	23.8	5.2%
工業用地	3.7	0.8%
農林漁業施設用地	0.3	0.1%
公益施設用地	29.1	6.4%
道路用地	75.2	16.4%
交通施設用地	6.4	1.4%
公共空地	6.7	1.5%
其他公的施設用地	0.0	0.0%
その他の空地①	0.0	0.0%
その他の空地②	0.3	0.1%
その他の空地③	8.3	1.8%
その他の空地④	14.1	3.1%
不明	0.0	0.0%
合計	458.1	100.0%



都市機能誘導区域	面積 (ha)	構成比
田	0.0	0.0%
畑	0.6	0.8%
山林	0.0	0.0%
水面	0.0	0.0%
その他の自然地	0.2	0.3%
住宅用地	27.2	34.8%
商業用地	14.0	17.9%
工業用地	2.0	2.6%
農林漁業施設用地	0.0	0.0%
公益施設用地	8.8	11.3%
道路用地	17.8	22.8%
交通施設用地	1.8	2.3%
公共空地	0.4	0.5%
其他公的施設用地	0.0	0.0%
その他の空地①	0.0	0.0%
その他の空地②	0.0	0.0%
その他の空地③	4.3	5.5%
その他の空地④	1.1	1.4%
不明	0.0	0.0%
合計	78.2	100.0%

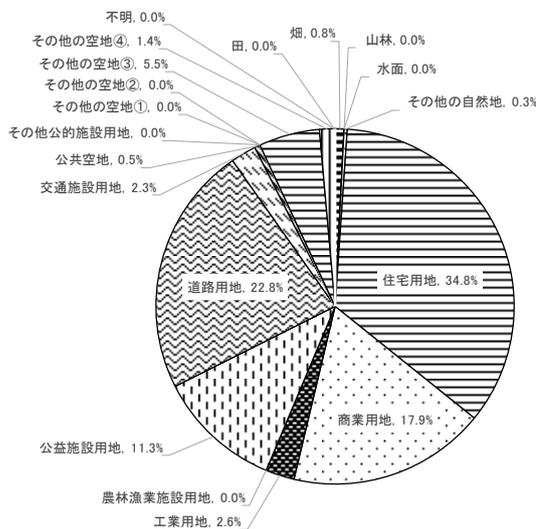


図 3-3 土地利用別面積構成比 (居住誘導区域、都市機能誘導区域)

C0304 宅地開発状況

平成29年から令和3年の過去5年間の宅地開発状況をみる。同期間に施行開始された事業は「野村桔梗ヶ原土地区画整理事業」1件（計画面積約12.7ha、整備済面積約7.6ha）である。また、同期間の開発許可による開発行為については、市街化区域で34件（12.6ha）、市街化調整区域で133件（8.6ha）である。

平成29年から令和3年までの開発許可による開発行為の合計面積割合を用途別にみると、市街化区域では住宅用地が46.6%と最も多く、次いで工業用地が44.9%となっている。一方、市街化調整区域では住宅用地が62.6%と最も多く、次いで商業用地が21.8%となっている。なお、平成29年から令和3年までの間に都市機能誘導区域内で開発許可による開発行為の実績はない。

表3-5 市街地開発事業等による宅地開発状況

図面 対照 番号	決定 年月日	市街地開発事業名称	進捗状況				事業期間
			計画 ha	事業中 ha	事業費 百万円	整備済 ha	
1	H6.2.28	広丘駅東第二土地区画 整理事業	約19.5	約19.5	2,449	約19.5	H6～R4
2	H28.10.27	塩尻駅北地区土地区画 整理事業	約13.7	約13.7	1,297	約13.7	H28～R4
3	R3.5.17	野村桔梗ヶ原地区土地 区画整理事業	約12.7	約12.7	1,679	約7.6	R3～R7

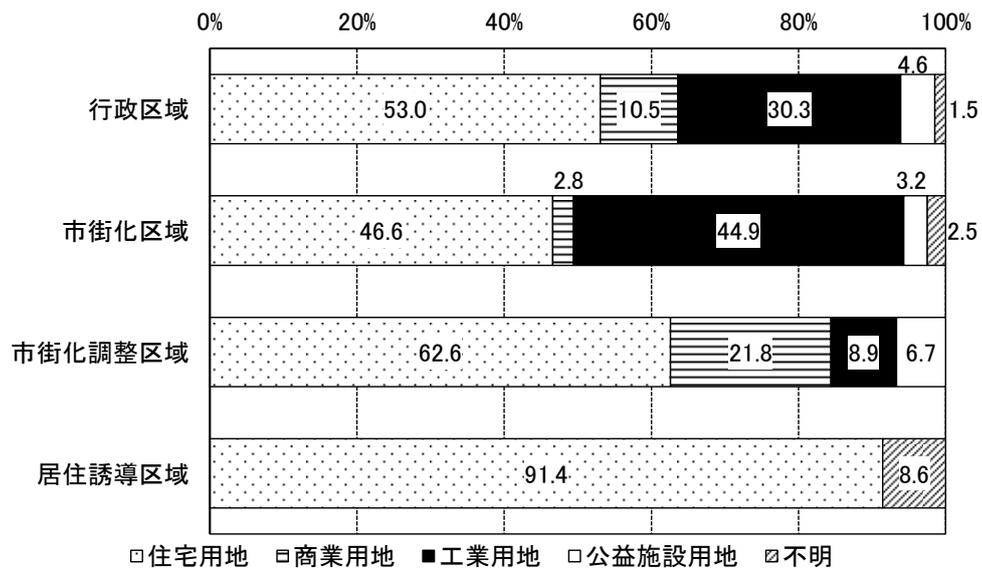
資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

表3-6 開発許可による宅地開発状況

		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		不明		合計	
		件数 件	面積 ㎡												
行政 区域	平成29年	34	35,404	2	9,464	4	53,879	1	2,345	0	0	0	0	41	101,092
	平成30年	39	23,468	2	3,986	4	9,105	2	2,440	0	0	0	0	47	38,999
	令和元年	27	26,237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	26,237
	令和2年	29	17,881	1	8,785	0	0	2	2,068	0	0	1	1,050	33	29,784
	令和3年	16	9,437	0	0	1	1,325	1	2,992	0	0	1	2,111	19	15,864
	合計	145	112,426	5	22,235	9	64,310	6	9,845	0	0	2	3,161	167	211,976
市街 化区 域	平成29年	7	21,047			1	52,380							8	73,427
	平成30年	8	11,000	1	3,508	1	4,325							10	18,833
	令和元年	7	18,331											7	18,331
	令和2年	4	6,934					1	1,098			1	1,050	6	9,082
	令和3年	1	1,457					1	2,992			1	2,111	3	6,559
	合計	27	58,769	1	3,508	2	56,705	2	4,089	0	0	2	3,161	34	126,232
市街 化調 整区 域	平成29年	27	14,357	2	9,464	3	1,499	1	2,345					33	27,665
	平成30年	31	12,468	1	478	3	4,780	2	2,440					37	20,166
	令和元年	20	7,906											20	7,906
	令和2年	25	10,947	1	8,785			1	971					27	20,703
	令和3年	15	7,980			1	1,325							16	9,305
	合計	118	53,657	4	18,727	7	7,604	4	5,756	0	0	0	0	133	85,745
居 住 誘 導 区 域	平成29年	5	15,981											5	15,981
	平成30年	5	6,052											5	6,052
	令和元年	3	8,118											3	8,118
	令和2年	2	3,291									1	1,050	3	4,341
	令和3年											1	2,111	1	2,111
	合計	15	33,443	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,161	17	36,604
都 市 機 能 誘 導 区 域	平成29年														
	平成30年														
	令和元年														
	令和2年														
	令和3年														
	合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

注 空欄は実績なし。

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）



注) 平成 29 年から令和 3 年までの合計面積割合

図 3-4 用途別開発許可面積構成比

C0305 農地転用状況

平成29年から令和3年までの過去5年間の農地転用面積は、市街化区域で23.2ha、市街化調整区域で1.9haとなっており、都市計画区域では合計25.2haである。

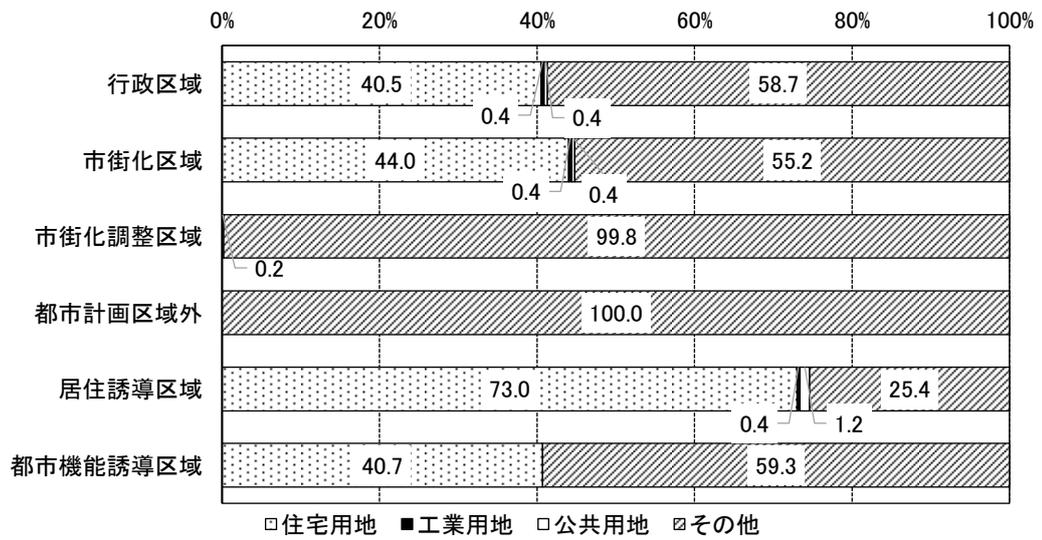
また、転用用途別にみると、市街化区域ではそのほか55.2%、次いで住宅用地が44.0%となっている。居住誘導区域では住宅用地が73.0%と突出して高い、都市機能誘導区域では住宅用地が40.7%、次いでそのほか59.3%となっている。

表3-7 農地転用状況

		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の農地 m ²
		件数 件	面積 m ²									
行政 区域	平成29年	82	25,126	2	602	0	0	24	6,344	108	32,072	
	平成30年	64	19,112	0	0	0	0	55	52,572	119	71,684	
	令和元年	57	27,722	0	0	2	1,018	39	14,171	98	42,911	
	令和2年	49	15,373	1	330	0	0	27	7,212	77	22,915	
	令和3年	47	14,631	0	0	1	3	77	67,298	125	81,932	
	合計	299	101,964	3	932	3	1,021	222	147,597	527	251,514	
市街 化区 域	平成29年	81	25,113	2	602			13	5,136	96	30,851	815,678
	平成30年	64	19,112					47	52,164	111	71,276	784,827
	令和元年	57	27,722			2	1,018	25	13,321	84	42,061	713,551
	令和2年	48	15,351	1	330			20	6,792	69	22,473	671,490
	令和3年	47	14,631			1	3	57	50,383	105	65,017	649,017
	合計	297	101,929	3	932	3	1,021	162	127,796	465	231,678	
市街 化調 整区 域	平成29年	1	13					8	962	9	975	21,151,148
	平成30年							4	200	4	200	21,150,173
	令和元年							12.00	681.00	12.00	681.00	21,149,973
	令和2年	1	22					6	395	7	417	21,149,292
	令和3年							19	16,875	19	16,875	21,148,875
	合計	2	35	0	0	0	0	49	19,113	51	19,148	
都市 計 画 区 域 外	平成29年							3	246	3	246	
	平成30年							4	208	4	208	
	令和元年							2	169	2	169	
	令和2年							1	25	1	25	
	令和3年							1	40	1	40	
	合計	0	0	0	0	0	0	11	688	11	688	
居 住 誘 導 区 域	平成29年	48	15,996					3	949	51	16,945	326,481
	平成30年	47	13,055					5	2,431	52	15,486	309,536
	令和元年	30	15,174			2	1,018	18	9,390	50	25,582	294,050
	令和2年	28	9,424	1	330			15	5,766	44	15,520	268,468
	令和3年	29	7,237			1	3	8	2,708	38	9,948	252,948
	合計	182	60,886	1	330	3	1,021	49	21,244	235	83,481	
都 市 機 能 誘 導 区 域	平成29年	1	87					1	209	2	296	12,096
	平成30年	5	1,214							5	1,214	11,800
	令和元年	2	658					4	3,305	6	3,963	10,586
	令和2年	2	382					1	102	3	484	6,623
	令和3年	1	139							1	139	6,139
	合計	11	2,480	0	0	0	0	6	3,616	17	6,096	

注 空欄は実績なし。

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）



注) 平成 29 年から令和 3 年までの合計面積割合

図 3-5 用途別農地転用面積構成比

C0307 新築動向

1) 年度別集計表

平成 29 年から令和 3 年までの過去 5 年間における都市計画区域の新築状況は、件数が 1,027 件、総敷地面積が 343,710 m²、平均敷地面積が 334.7 m²である。用途別に構成比を見ると、住宅が突出して多く、件数ベースで 95.0%、面積ベースで 78.9%を占める。

市街化区域でも都市計画区域全体と同様に住宅の新築が最も多く、件数ベースで 96.5%を占める。市街化調整区域でも同様に住宅の新築が件数ベースで 88.5%であり、次いでそのほかが 7.9%となっている。

表 3-8 新築動向（年度別集計表）

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
	件数 件	面積 m ²										
平成29年	165	52,494	3	1,737	1	180	2	4,231	2	435	173	59,077
平成30年	201	57,451	3	1,892	2	1,738	3	22,717	3	22,840	212	106,638
令和元年	195	54,227	1	1,661	1	590	4	1,464	1	990	202	58,932
令和2年	195	50,617	6	3,139			1	621	6	1,033	208	55,411
令和3年	221	56,245	2	2,420			3	2,402	6	2,585	232	63,652
合計	977	271,034	15	10,850	4	2,508	13	31,435	18	27,883	1,027	343,710

資料：塩尻市調査（基準日：令和 4 年 3 月 31 日）

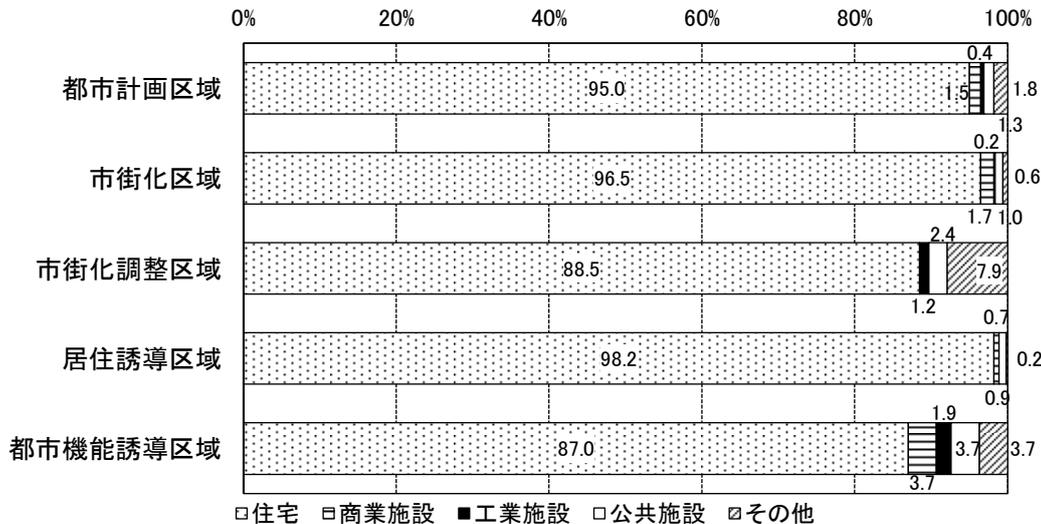


図 3-6 用途別新築建物件数構成比

2) 地区別集計表

地区別にみると、大門七区が 112 件と最も多く、都市計画区域全体の件数のうち 10.9%を占めている。次いで原新田が 96 件で都市計画区域全体の 9.3%となっている。また、分布状況を見ると市街化区域を中心に一様に分布しているが、市街化区域では塩尻駅北土地区画整理事業の区域内に新築建物が集中している。

表3-9 新築動向（地区別集計表）（1/2）

地区名	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
	件数 件	面積 ㎡										
大門一番町	4	1,790	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1,790
大門二番町	15	4,077	0	0	0	0	0	0	0	0	15	4,077
大門三番町	17	4,942	0	0	0	0	0	0	2	275	19	5,217
大門四番町	3	782	0	0	0	0	1	332	0	0	4	1,114
大門五番町	29	6,096	0	0	0	0	1	279	0	0	30	6,375
大門六番町	18	3,789	0	0	0	0	1	77	0	0	19	3,866
大門七番町	12	2,474	0	0	0	0	0	0	0	0	12	2,474
大門八番町	10	2,067	1	200	0	0	0	0	0	0	11	2,267
大門七区	108	23,963	3	3,368	0	0	0	0	1	348	112	27,679
田川町	2	499	0	0	0	0	0	0	0	0	2	499
下西条	4	966	0	0	0	0	0	0	0	0	4	966
堀ノ内	18	5,020	0	0	0	0	0	0	0	0	18	5,020
長畝	2	426	0	0	0	0	0	0	0	0	2	426
棧敷	0	0	1	989	0	0	0	0	0	0	1	989
町区	67	14,555	1	310	0	0	1	1,334	0	0	69	16,199
高出一区	11	3,379	0	0	0	0	0	0	0	0	11	3,379
高出二区	44	10,196	0	0	0	0	1	298	0	0	45	10,494
高出三区	33	10,020	0	0	0	0	0	0	1	274	34	10,294
高出四区	30	7,895	1	176	0	0	0	0	0	0	31	8,071
高出五区	28	7,712	0	0	0	0	0	0	0	0	28	7,712
原新田	91	21,664	1	270	0	0	4	2,447	0	0	96	24,381
堅石	26	6,824	0	0	0	0	0	0	0	0	26	6,824
郷原	36	7,738	0	0	0	0	0	0	0	0	36	7,738
野村	59	14,697	4	3,353	2	1,934	0	0	1	990	66	20,974
吉田一区	7	3,116	0	0	0	0	0	0	0	0	7	3,116
吉田二区	9	2,198	1	741	0	0	0	0	0	0	10	2,939
吉田三区	28	7,821	2	1,442	0	0	0	0	0	0	30	9,263
吉田四区	40	11,744	0	0	0	0	0	0	0	0	40	11,744
吉田五区	47	11,371	0	0	0	0	0	0	0	0	47	11,371
桔梗ヶ原	28	7,141	0	0	0	0	0	0	0	0	28	7,141
平出	5	1,651	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1,651
市街化区域合計	831	206,613	15	10,849	2	1,934	9	4,767	5	1,887	862	226,050
柿沢	3	1,587	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1,587
下西条	8	3,093	0	0	0	0	0	0	0	0	8	3,093
堀ノ内	3	907	0	0	0	0	0	0	0	0	3	907
長畝	4	1,109	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1,109
棧敷	1	200	0	0	0	0	0	0	0	0	1	200
高出一区	4	1,734	0	0	0	0	0	0	1	867	5	2,601
高出二区	4	1,189	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1,189
堅石	14	5,420	0	0	0	0	0	0	0	0	14	5,420
郷原	19	7,889	0	0	0	0	0	0	2	784	21	8,673
野村	16	5,480	0	0	0	0	1	3,418	1	202	18	9,100
吉田一区	3	909	0	0	0	0	0	0	0	0	3	909
吉田二区	3	899	0	0	0	0	0	0	0	0	3	899
桔梗ヶ原	7	2,264	0	0	0	0	1	196	0	0	8	2,460
平出	7	2,430	0	0	0	0	0	0	0	0	7	2,430
東山	0	0	0	0	0	0	1	813	0	0	1	813
金井	2	507	0	0	0	0	0	0	0	0	2	507
上西条	1	500	0	0	0	0	0	0	0	0	1	500
中西条	3	1,195	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1,195
みどり湖	3	888	0	0	0	0	0	0	0	0	3	888
南内田	10	4,792	0	0	0	0	0	0	0	0	10	4,792
北熊井	11	3,922	0	0	2	573	1	22,242	4	23,248	18	49,985
南熊井	2	625	0	0	0	0	0	0	1	98	3	723
中挟	2	1,349	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,349
床尾	8	11,251	0	0	0	0	0	0	3	661	11	11,912
洗馬	7	3,180	0	0	0	0	0	0	1	136	8	3,316
勝弦	1	1,102	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,102
市街化調整区域合計	146	64,421	0	0	2	573	4	26,669	13	25,996	165	117,659

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

表 3-10 新築動向（地区別集計表）（2 / 2）

地区名	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
	件数 件	面積 m ²										
大門二番町	15	4,077	0	0	0	0	0	0	0	0	15	4,077
大門三番町	11	3,081	0	0	0	0	0	0	0	0	11	3,081
大門四番町	3	782	0	0	0	0	1	332	0	0	4	1,114
大門五番町	29	6,096	0	0	0	0	1	279	0	0	30	6,375
大門六番町	18	3,789	0	0	0	0	0	0	0	0	18	3,789
大門七区	105	23,267	3	3,368	0	0	0	0	1	348	109	26,983
田川町	2	499	0	0	0	0	0	0	0	0	2	499
下西条	4	966	0	0	0	0	0	0	0	0	4	966
高出一区	1	346	0	0	0	0	0	0	0	0	1	346
高出三区	22	6,147	0	0	0	0	0	0	0	0	22	6,147
高出四区	13	3,951	1	176	0	0	0	0	0	0	14	4,127
原新田	88	20,916	0	0	0	0	3	2,295	0	0	91	23,211
堅石	26	6,824	0	0	0	0	0	0	0	0	26	6,824
郷原	36	7,738	0	0	0	0	0	0	0	0	36	7,738
野村	9	2,194	0	0	0	0	0	0	0	0	9	2,194
吉田一区	5	2,596	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2,596
吉田二区	7	1,737	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1,737
吉田三区	28	7,821	0	0	0	0	0	0	0	0	28	7,821
吉田四区	40	11,744	0	0	0	0	0	0	0	0	40	11,744
吉田五区	46	11,102	0	0	0	0	0	0	0	0	46	11,102
桔梗ヶ原	22	5,507	0	0	0	0	0	0	0	0	22	5,507
平出	1	518	0	0	0	0	0	0	0	0	1	518
居住誘導区域合計	531	131,698	4	3,544	0	0	5	2,906	1	348	541	138,496
大門一番町	4	1,790	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1,790
大門三番町	6	1,861	0	0	0	0	0	0	2	275	8	2,136
大門六番町	0	0	0	0	0	0	1	77	0	0	1	77
大門七番町	12	2,474	0	0	0	0	0	0	0	0	12	2,474
大門八番町	10	2,067	1	200	0	0	0	0	0	0	11	2,267
原新田	3	748	1	270	0	0	1	152	0	0	5	1,170
野村	12	3,144	0	0	1	590	0	0	0	0	13	3,734
都市機能誘導区域合計	47	12,084	2	470	1	590	2	229	2	275	54	13,648
都市計画区域合計	977	271,034	15	10,849	4	2,507	13	31,436	18	27,883	1,027	343,709

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

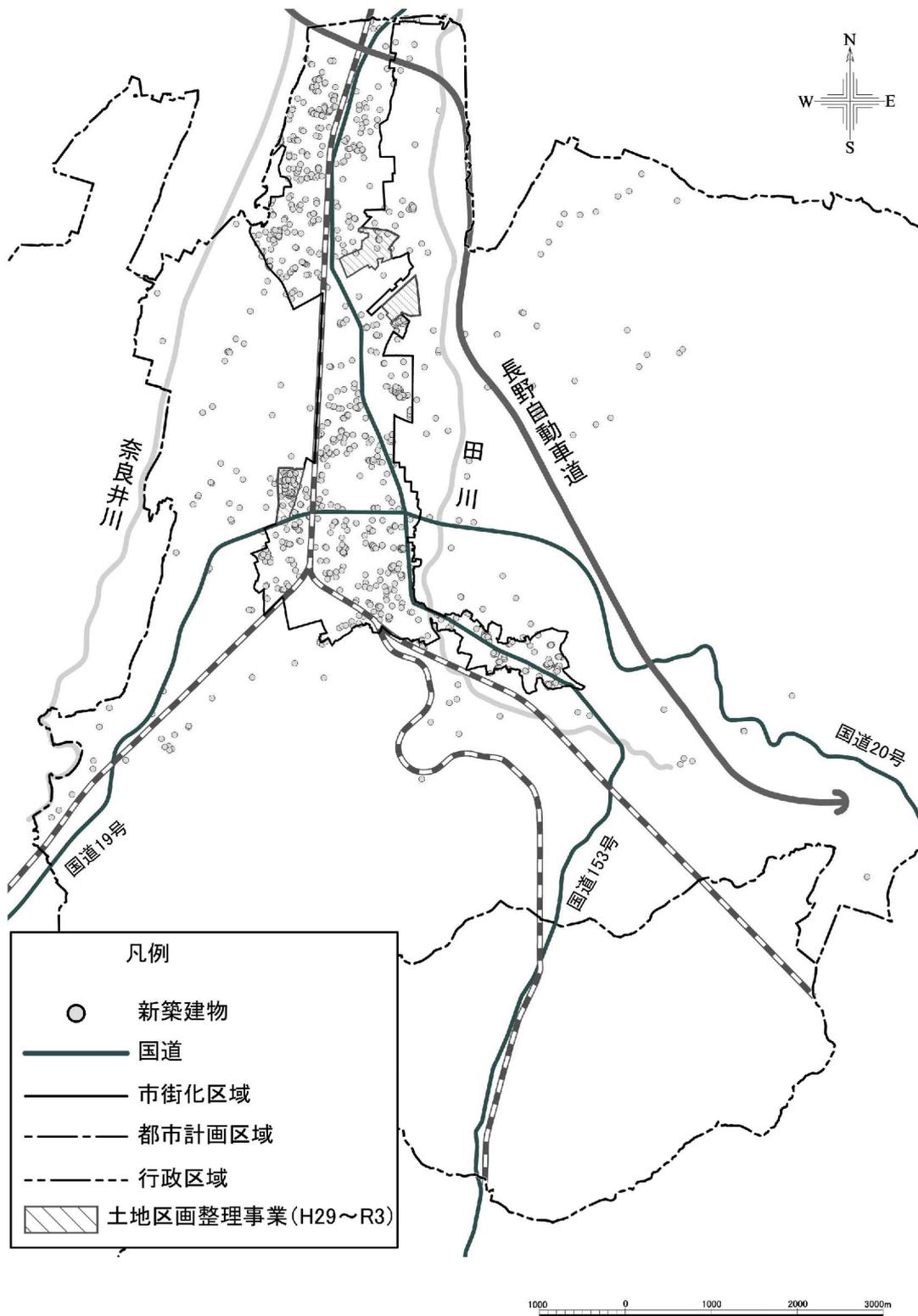


図 3-7 新築建物分布図

C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・協定の区域のうち景観形成住民協定1地区と都市計画法第34条12号の対象11集落は長野県が決定している。一方、建築協定5地区と緑地協定12地区は塩尻市が決定している。

表3-1 1 条例・協定

名称	公示・決定年月日		面積	決定	適用区域	概要	期限
	当初	最終					
建築協定							
郷原アルプス地区建築協定	H4.7.20		0.62	市	郷原アルプス地区	建築物の用途、形態、敷地、位置、意匠等に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を維持増進することを目的とする。	10年 ^{※1}
芦ノ田住宅団地建築協定	H10.7.16		2.92	市	芦ノ田住宅団地	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高度に維持増進することを目的とする。	10年 ^{※2}
片丘団地建築協定	H10.9.28		5.26	市	片丘団地	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増進することを目的とする。	〃
みどり湖駅前団地建築協定	H12.7.12		8.16	市	みどり湖駅前団地	〃	〃
ハーモネータウン吉田建築協定	H13.1.12		4.35	市	ハーモネータウン吉田	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高度に維持することを目的とする。	〃
景観協定							
アメニティタウン芝茶屋21地区景観形成住民協定	H5.10.18	H15.9.20	1.23	県	アメニティタウン芝茶屋21地区	公開空地緑化(土地区画整理事業)	10年 ^{※3}
緑地協定							
堅石下原地区緑化協定	H16.10.1		0.63	市	堅石下原地区	地区が豊かな緑に囲まれ、季節の移り変わりが楽しめるような美しく静かで快適な環境を整備することを目的とする。	10年 ^{※1}
サイレントタウン二番町地区緑地協定	H18.6.12		0.29	市	サイレントタウン二番町地区	〃	〃
大門三番町渋川西地区緑地協定	H19.4.20		0.37	市	大門三番町渋川西地区	〃	〃
吉田八幡原東地区緑地協定	H19.9.20		0.32	市	吉田八幡原東地区	〃	〃
コモンガーデン広丘地区緑地協定	H19.11.30		0.63	市	コモンガーデン広丘地区	〃	〃
広丘駅南地区緑地協定	H20.6.16		5.23	市	広丘駅南地区	〃	〃
オアシス芝茶屋地区緑地協定	H23.9.15		0.40	市	オアシス芝茶屋地区	本地区周辺の良好な環境を大切にしながら、本地区内においても、住民が一体となって積極的に緑化を図り、地域全体を緑豊かでやすらぎのあるまちなみにしていくことを目的とする。	〃
サンステージ桔梗ヶ原地区緑地協定	H24.8.24		0.26	市	サンステージ桔梗ヶ原地区	〃	〃
コモンガーデン芝茶屋地区緑地協定	H25.3.1		0.25	市	コモンガーデン芝茶屋地区	〃	〃
オアシス堀ノ内地区緑地協定	H26.9.5		0.42	市	オアシス堀ノ内地区	住民が一体となって積極的に緑化を図ることで、地域全体を緑豊かでやすらぎのあるまちなみにしていくことを目的とする。	〃
オアシス広丘野村地区緑地協定	H27.12.15		0.21	市	オアシス広丘野村地区	〃	〃
広丘高出ライフワン分譲地地区緑地協定	H28.1.28		0.29	市	広丘高出ライフワン分譲地地区	〃	〃
都市計画法第34条12号に関する条例							
都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	H16.3.29	R3.12.20		県	長野県内11集落	都市計画法に基づく開発行為に関する基準について定める。	

資料：塩尻市調査（基準日：令和4年3月31日）

- ※1 期間満了前に土地所有者等の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長する。
- ※2 期間満了前に土地所有者等の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長するものとし、以後の期間満了においても同様の取扱いとする。
- ※3 期間満了前に協定者の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長する。