

議第3号

須坂都市計画区域区分の変更について

令和7年(2025年)6月6日提出
長野県都市計画審議会長

7都第167号
令和7年(2025年)5月23日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

須坂都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

須坂都市計画区域区分の変更（長野県決定）

須坂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 「計画図表示の通り」

2. 人口フレーム

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		54.6 千人	50.7 千人
市街化区域内人口		37.8 千人	35.6 千人
	配分する人口	—	35.6 千人
	保留する人口	—	0 千人
	（特定保留）	—	0 千人
	（一般保留）	—	0 千人

須坂都市計画区域区分の変更理由書

今回の区域区分の変更は、工業出荷額から算出される工業系市街地拡大需要面積の一部を、「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」及び、「五閑地区」に編入し、卸小売販売額から算出される商業系市街地拡大需要面積の一部を「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」に編入するものです。

都市計画運用指針では「B 区域区分 4 区域区分の見直しの考え方において、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい」としており、既に「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」は、地域未来投資促進法により農業調整が行われ、地区計画に沿った開発事業により計画的な市街地整備が確実となったため、また「五閑地区」は、既に地区計画に沿った開発事業が行われ、市街地整備が図られているため、この指針に基づき編入するものです。

「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」は、上信越自動車道須坂長野東インターチェンジの近傍であり、国道403号並びに主要地方道長野須坂インター線に面する地区で市街化区域に隣接し、交通利便性が高い地区です。

本地区は、上位計画である須坂都市計画区域マスタープランでは、都市拠点のうち須坂長野東インターチェンジ周辺地区として位置付け、その立地を生かし必要に応じて、工業・物流拠点等の強化を図ることとし、産業・観光商業拠点等としています。また、須坂長野東インターチェンジ周辺の開発といった市街地拡大に影響を及ぼす大規模プロジェクトであり、今後とも市街地拡大の可能性があるものと考えられるため、区域区分の設定により、拡大需要の計画的な誘導が必要であるとしています。

また、「五閑地区」は、須坂市の西部に位置し、長野電鉄長野線村山駅東方約300m、幹線道路の国道406号から約200mの地点にある市街化区域の準工業地域に隣接した市街化調整区域であります。平成29年(2017年)に決定された地区計画に沿った光学関連工場及び流通施設が立地しており、高速道インターチェンジや近隣市町村との良好なアクセスなど交通の要所としての利便性を活かした土地利用が進められています。

本地区は、上位計画の須坂都市計画区域マスタープランでは、都市拠点のうち工業系市街地として位置付け、周辺環境に配慮した生産環境の向上を図っています。いずれの地区も市街化区域の編入はこの方針と整合しています。

須坂市都市計画マスタープランでは、当該区域周辺を「高速道路を活用した周

辺観光の拠点となる観光商業を中心とする土地利用の形成と、良好な環境形成のための規制・誘導方策を検討」とともに「地域経済を支援する工業・物流を中心とした産業拠点を整備」することを土地利用の方針としており、この方針とも整合しています。

第6次須坂市総合計画では「基本施策9 快適で便利な都市基盤のあるまちづくり 主な取り組み内容 都市計画の見直しにおいて、市街化調整区域内の既存産業用地や新複合交流拠点の市街化区域への編入」を具体的な取組内容としており、いずれの地区も市街化区域の編入はこの方針とも整合しています。

「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」については、民間企業による開発事業が具体化され、計画的な市街地整備が確実となったため、また「五閑地区」は、民間企業により既に開発事業が行われ、市街地整備が図られているため、市街化区域への編入を行うものです。

※区域区分とは

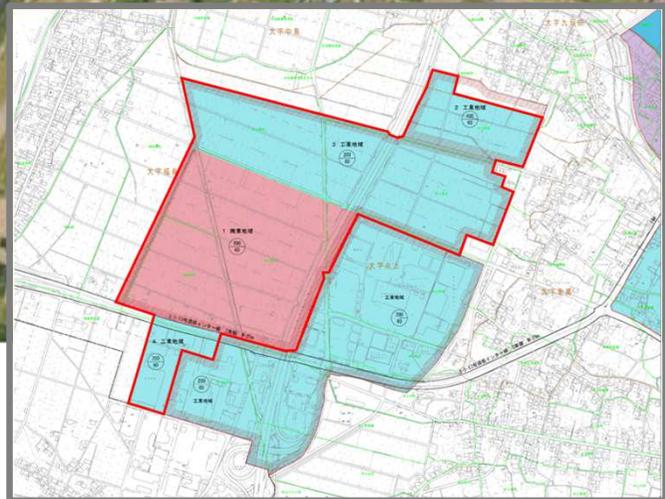
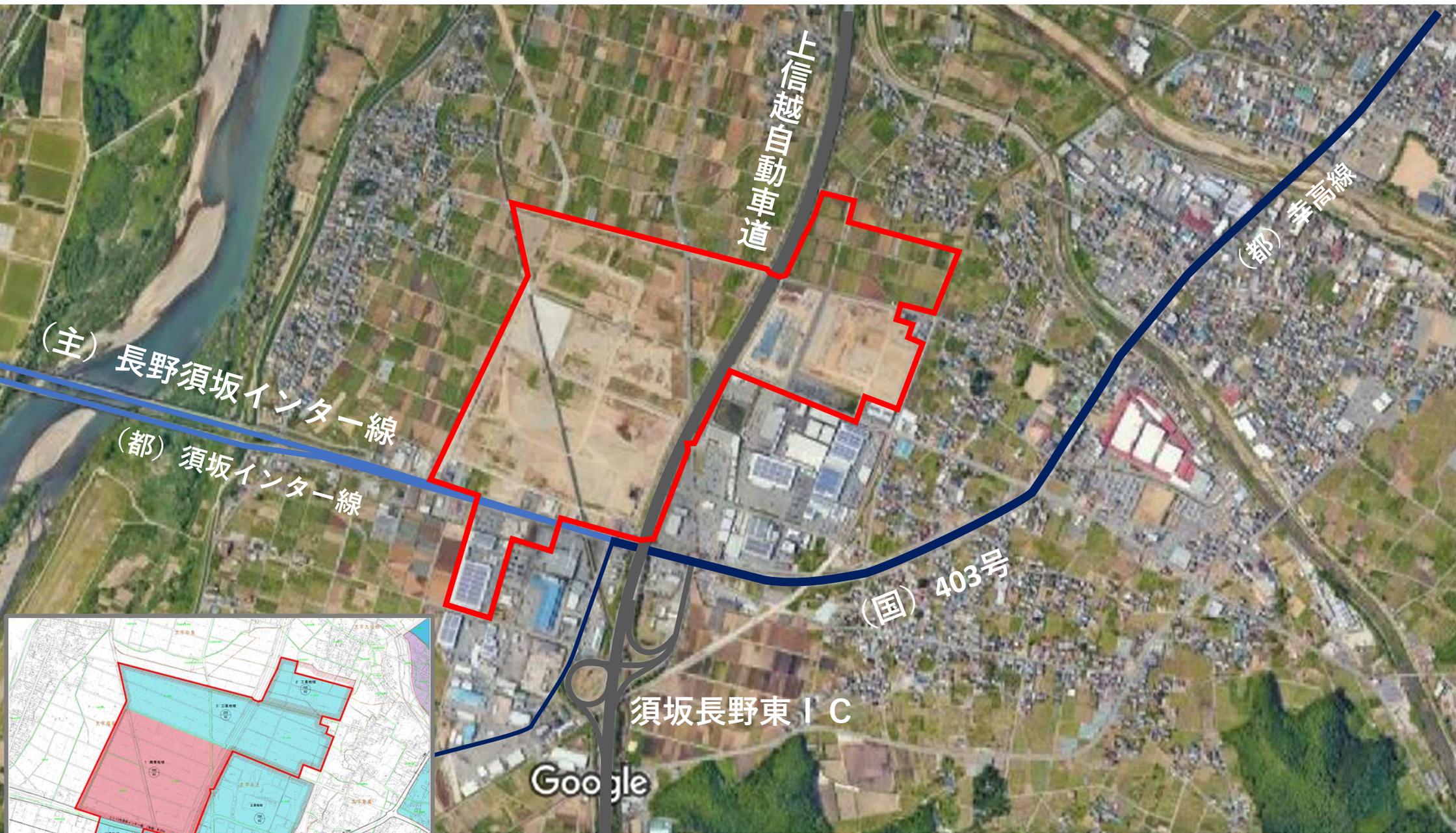
区域区分とは、都市計画法第7条において「都市計画区域について無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる」と規定されています。

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。

《須坂都市計画区域区分の経緯》

当初決定	昭和46年1月28日
第1回見直し	昭和53年3月27日
第2回見直し	昭和61年8月14日
第3回見直し	平成5年6月24日
第4回見直し	平成11年9月27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4年5月23日

須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区 航空写真



画像 ©2025 Airbus、CNES / Airbus、Maxar Technologies、地図データ ©2025

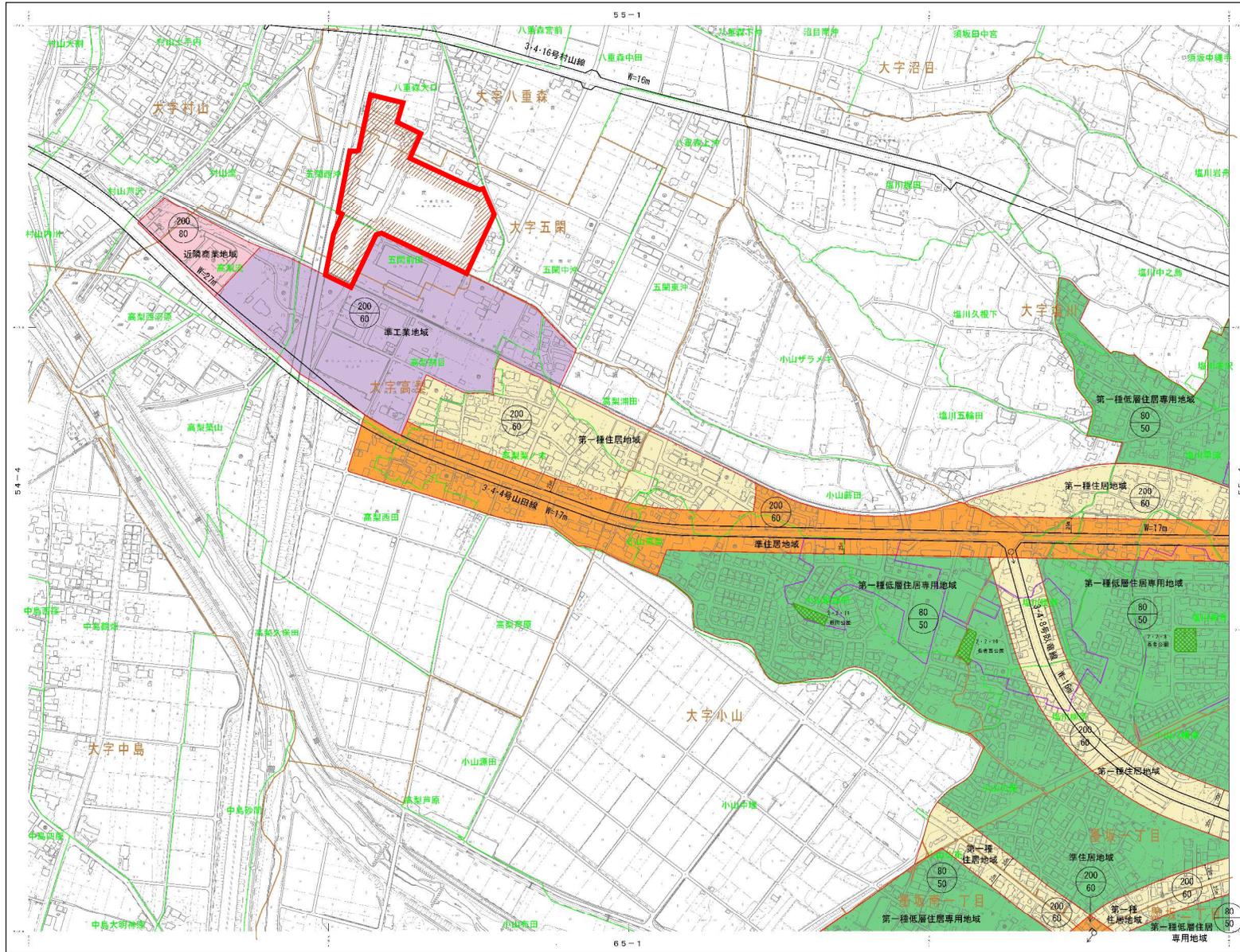
須坂都市計画 区域区分の変更（長野県決定） 五閑地区 計画図

縮尺 1 : 2,500

1: 2,500

VII - HD 55 - 3

B-6



番号	地区名	面積(ha)
2	五閑地区	4.5

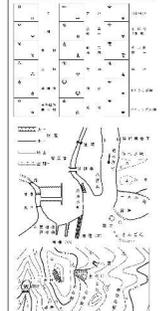
- 凡例**
- 都市計画区域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市計画道路
 - 都市計画公園
 - 1号河川敷地
 - その他の都市施設
 - 市街化調整区域
 - 土地区画整理事業

VII - HD 55 - 3

1:10000	1:25000	1:50000
1:10000	1:25000	1:50000
1:10000	1:25000	1:50000
1:10000	1:25000	1:50000

- 記号**
- 市街化区域
 - 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
 - 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
 - 都市計画道路
 - 都市計画公園
 - 1号河川敷地
 - その他の都市施設
 - 市街化調整区域
 - 土地区画整理事業

- 縮尺**
- 1:10000
 - 1:25000
 - 1:50000



須坂市
建設部
都市計画課

VII - HD 55 - 3

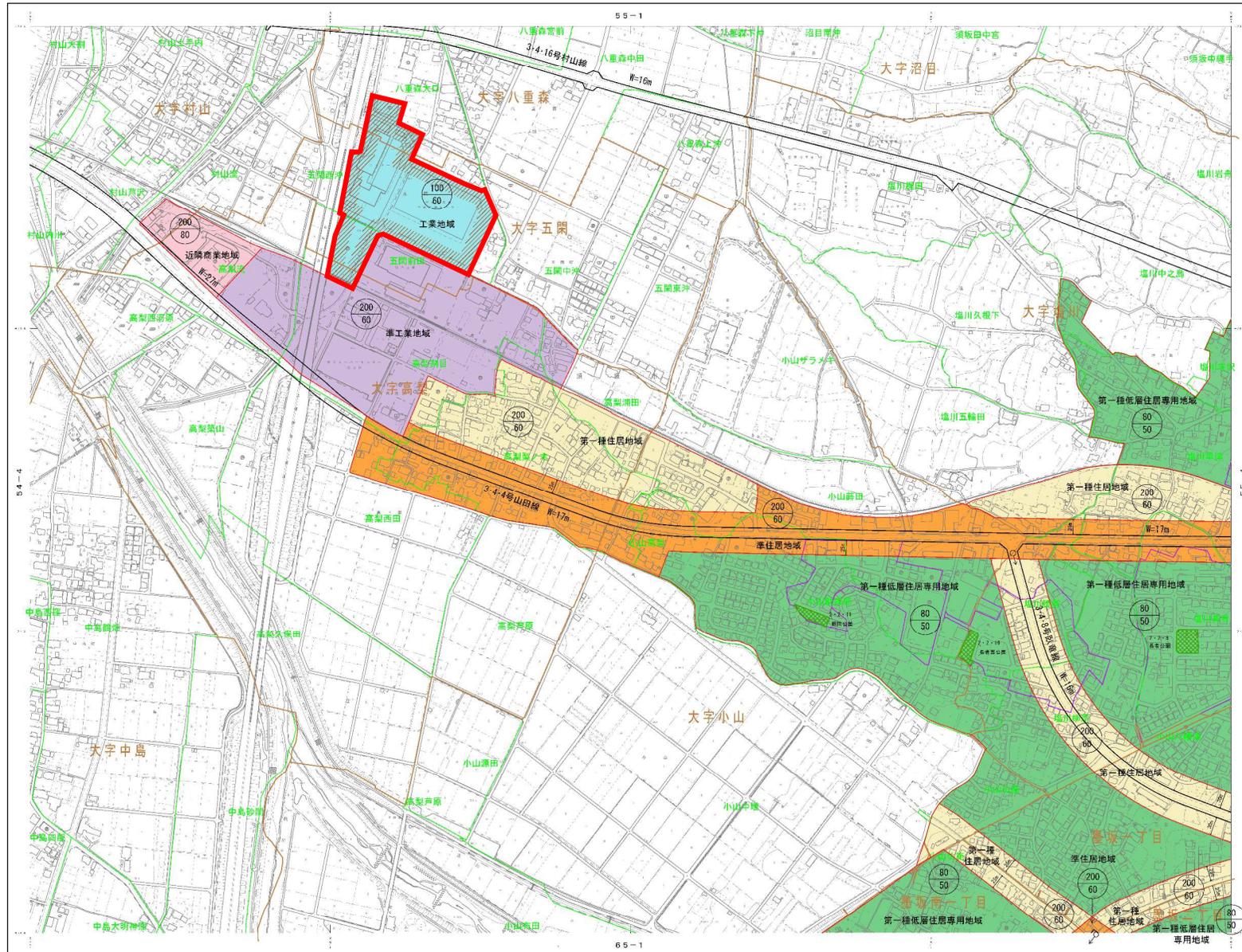
須坂都市計画 区域区分の変更（長野県決定）
五閑地区 想定用途図

縮尺 1 : 2,500

1: 2,500

VII - HD 55 - 3

B-6



VII - HD 55 - 3

100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

凡例

- 都市計画区域
- 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
- 第一種居住地域
- 第二種居住地域
- 準住居地域
- 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
- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 1号河川
- その他の都市施設
- 市街林高層商業
- 地区計画区域
- 土地改良事業

100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

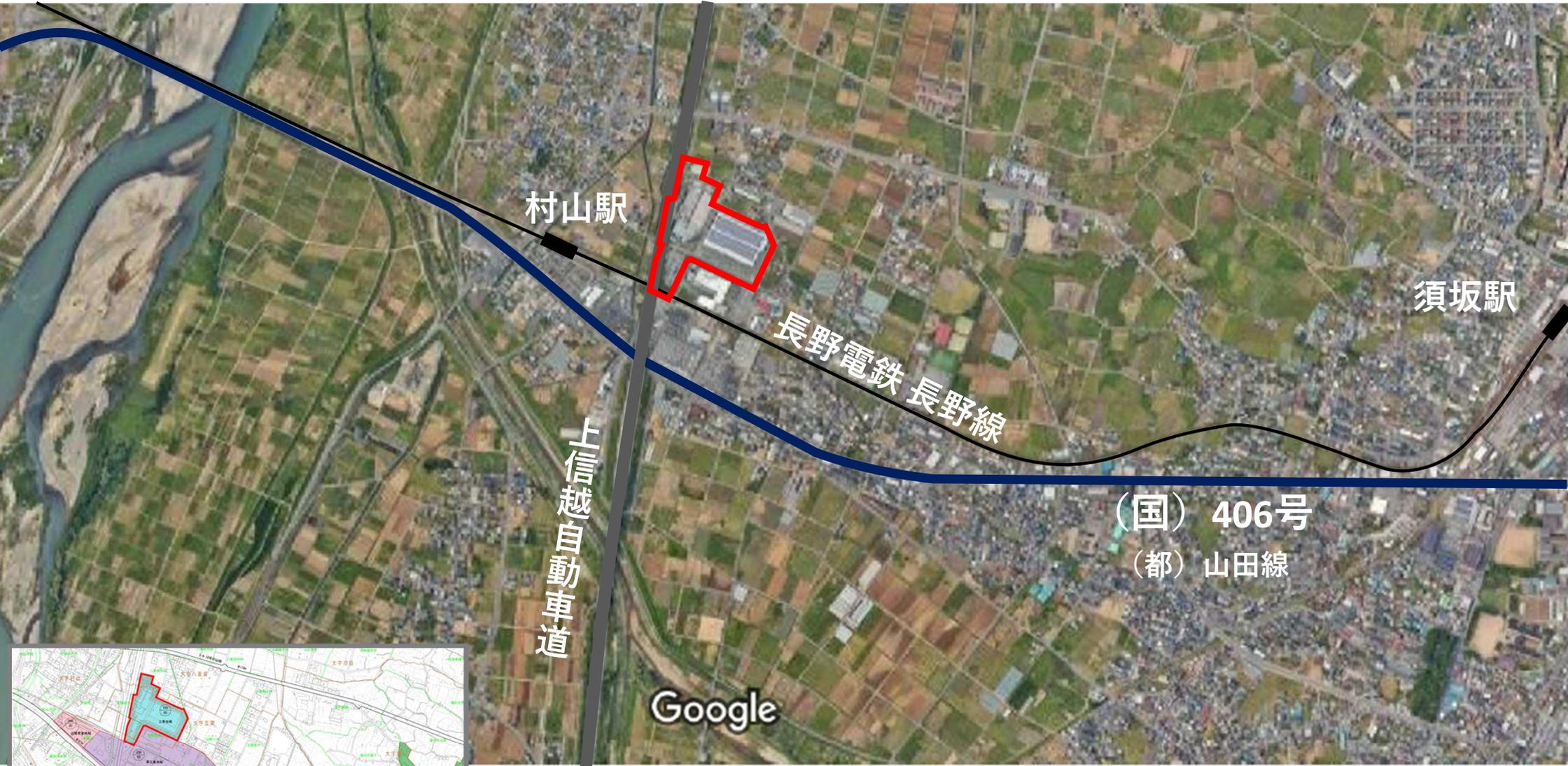
100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

100/60	100/80	100/100
150/60	150/80	150/100
200/60	200/80	200/100
250/60	250/80	250/100
300/60	300/80	300/100

- 都市計画区域
- 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
- 第一種居住地域
- 第二種居住地域
- 準住居地域
- 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
- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 1号河川
- その他の都市施設
- 市街林高層商業
- 地区計画区域
- 土地改良事業

VII - HD 55 - 3

五閑地区 航空写真



画像 ©2025 Airbus、CNES / Airbus、Maxar Technologies、地図データ ©2025

【須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区】

■都市計画運用指針との整合

B. 区域区分（法第7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う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、自然条件及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。
- 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、その実施が確実**であり、かつ開発計画の内容が関係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
- 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

■長野県第7回区域区分見直し方針との整合

2 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）

- 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。

【五閑地区】

■都市計画運用指針との整合

B. 区域区分（法第7条関連）

1. 市街化区域

（2）すでに市街地を形成している区域

- ③ すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条の規定に適合する必要があるが、この場合、国勢調査における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。

《都市計画法施行令 第8条第1項第1号》

第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

《都市計画施行規則 第8条》

第八条 令第八条第一項第一号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの

■長野県第7回区域区分見直し方針との整合

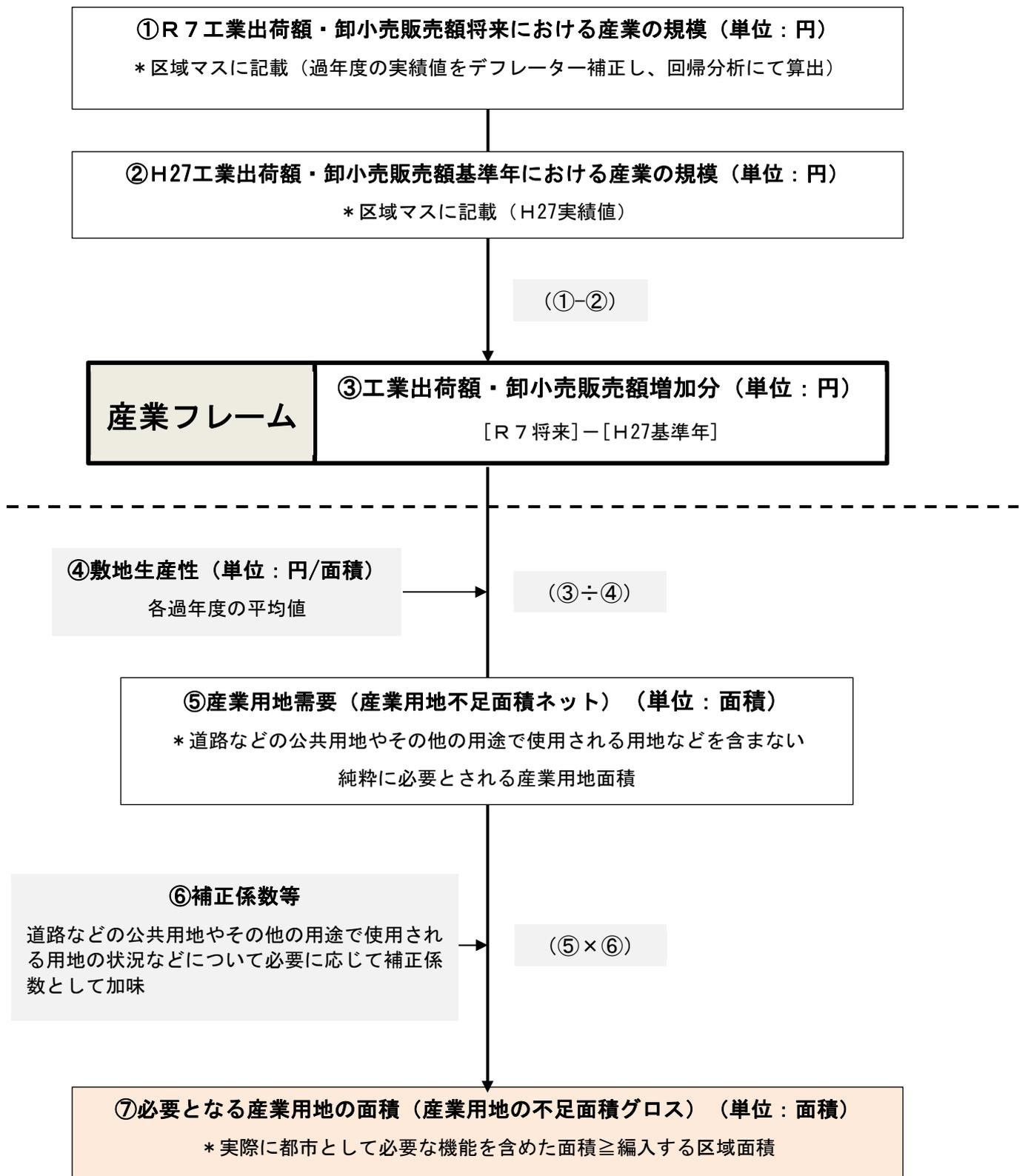
2 見直し基準

（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）

- 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

市街化区域拡大需要面積の算定（概要）

【推計の流れ】



須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区 交通検討に伴う道路整備



Ⓐ

交通検討会議（2024年11月～）

- ソフト対策の検討
 開店日の分散、誘導看板の設置、路線バスの乗入れ、信号機の調整など
- 参集機関
 長野県須坂建設事務所、長野県警、ネクスコ東日本、長電バス(株)、各立地企業、開発事業者、須坂市



Ⓒ



Ⓑ

- 計画期間 2019年度～2020年度
- 整備期間 2020年度～2024年度
- 事業主体 須坂市

- 【凡例】
- 動線
 - ← 施設流入
 - ← 施設流出
 - ↔ 通過交通
 - 道路
 - 整備箇所
 - 主要道路
 - 高速道路



常時左折専用車線
インター線から市道へ

須坂長野東IC
議3-15 市

市街化調整区域における地区計画の類型別対象地域

市街化調整区域における地区計画は、方針に明記されている「市街化調整区域における地区計画の基本的考え方」(市街化調整区域における地区計画については、既存の市街化区域内で行なうことができないことに相応の理由があり、市街化調整区域の固有の環境や資源、既存ストックを活かした土地利用を図ることにより地域の振興に著しく寄与する場合や地域の魅力向上に資する場合、地域の課題解決が可能な場合などについては、市街化調整区域の性格を変えない範囲かつ必要な限度で認められる。)を踏まえ原則、地域振興や地域課題解決などに寄与する以下の目的に合致する場合に適用する。

NO	類型名称	住居系・非住居系の別	地区計画を活用する目的	地区計画活用の趣旨	地区計画の活用の想定位置	留意事項
1	既存集落型	住居系	○地域コミュニティの維持・活性化	既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための便利施設等の建設を認めていく場合	○既存集落周辺	
2	既存住宅型	住居系	○良好な田園・林間居住地の形成や保全 ○地域コミュニティの維持・活性化	既存住宅地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合	○良好な環境を保全する既存集落内	
3	郊外住宅型	住居系	○良好な田園・林間居住地の形成や保全 ○公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持 ○観光や交流の促進や地域の魅力向上	地域の豊かな自然環境を活かした良好な居住環境を確保し、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地を提供する地区として整備を行う場合で、周辺にある程度の公共施設等が整備されている地区。(概ね5ha～20ha)	○市街化区域隣接、近接 ○既存集落(ただし役所、公共交通機関等の公共施設がある集落)周辺(徒歩圏)	○居住環境の改善など都市機能の維持又は増進に著しく寄与 ○開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること ○市街化区域隣接の場合、市街化区域編入を検討
4	郊外住宅型【大規模開発型】	住居系	○良好な田園・林間居住地の形成や保全 ○公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持	地域の豊かな自然環境を活かした良好な居住環境を確保し、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地を提供する地区として整備を行う場合で、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合(20ha以上)	○役所等の周辺(徒歩圏) ○公共交通機関の拠点周辺(徒歩圏) ※市街化区域から離れた地区を想定	○開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設の整備が行われること ○市街化区域編入を検討
5	既存産業地型	非住居系	○地域振興に貢献	道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する場合	○既存産業地周辺	
6	観光交流促進型	非住居系	○観光や交流の促進や地域の魅力向上	幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合	○幹線道路沿道の一団の集落周辺	
7	地域振興型	非住居系	○地域振興に貢献 ○公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持	地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地で周辺にある程度の公共施設等が整備されている地区(概ね5ha～20ha)	○市街化区域隣接、近接 ○既存産業地周辺 ○幹線道路沿 ○高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺	○産業の振興など都市機能の維持又は増進に著しく寄与 ○開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること ○市街化区域隣接の場合、市街化区域編入を検討
8	地域振興型【大規模開発型】	非住居系	○地域振興に貢献 ○公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持	市街化調整区域の地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地(20ha以上)	○幹線道路沿(2車線、幅員9m以上) ○高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺 ※市街化区域から離れた地区を想定	○開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設の整備が行われること ○市街化区域編入を検討

都市計画の策定の経緯の概要
須坂都市計画区域区分の変更（長野県決定）

事 項	時 期	備 考
地元説明会	令和6年7月31日（水）	シルキーホール (36名)
案の申出 (都市計画法第15条の2第1項)	令和6年9月19日（木）	
公聴会開催の公告	令和6年10月31日（木）	
公述申出書提出期限	令和6年11月15日（金）	
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	令和6年11月24日（日）	公述申出がなかった ため中止
関東地方整備局長事前協議	令和6年12月19日（木）	
関東地方整備局長事前協議回答	令和7年2月28日（金）	
市町村意見聴取	令和7年3月17日（月）	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	令和7年4月7日（月）	
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	令和7年4月8日（火）～ 令和7年4月21日（月）	
市町村意見聴取回答	令和7年4月25日（金）	
長野県都市計画審議会 (都市計画法第18条第1項)	令和7年6月6日（金）	
国土交通大臣協議 (都市計画法第18条第3項)	令和7年6月中旬	以下、予定
国土交通大臣協議回答	令和7年7月中旬	
決定告示 (都市計画法第20条第1項)	令和7年7月下旬	