

千曲都市計画用途地域の変更
計画書

(千曲市決定)

千曲都市計画用途地域の変更（千曲市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建ぺい率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建築物の敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建築物の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 8 ha	6／10以下	4／10以下	1.0m		10m	約 0.5 %
	約 140 ha	8／10以下	5／10以下	1.0m		10m	約 9.7 %
	約 82 ha	8／10以下	5／10以下	—	—	10m	約 5.6 %
小 計	約 230 ha						約 15.8 %
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 109 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 7.5 %
	約 109 ha						約 7.5 %
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 138 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 9.5 %
	約 138 ha						約 9.5 %
第 一 種 住 居 地 域	約 473 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 32.6 %
	約 473 ha						約 32.6 %
第 二 種 住 居 地 域	約 35 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 2.4 %
	約 35 ha						約 2.4 %
準 住 居 地 域	約 87 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 6.0 %
	約 87 ha						約 6.0 %
近 隣 商 業 地 域	約 45 ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	約 3.1 %
	約 45 ha						約 3.1 %
商 業 地 域	約 99 ha	40／10以下	8／10以下	—	—	—	約 6.8 %
	約 99 ha						約 6.8 %
準 工 業 地 域	約 130 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 9.0 %
	約 130 ha						約 9.0 %
工 業 地 域	約 86 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 5.9 %
	約 86 ha						約 5.9 %
工 業 専 用 地 域	約 20 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 1.4 %
	約 20 ha						約 1.4 %
合 計	約 1,452 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由：戸倉体育館の機能更新（建替え）に向けた健全で秩序ある土地利用を図るとともに、都市計画道路3・4・3号千曲線沿道の用途地域の連続性・整合性を図るため、用途地域を変更する。

変更理由書

1 用途地域の概要

長野県更埴市、埴科郡戸倉町及び更級郡上山田町は、平成 15 年 9 月 1 日に合併して千曲市となり、これまでの「更埴都市計画区域」と「戸倉上山田都市計画区域」を「千曲都市計画区域」として一つの都市計画区域に変更をした。また、この都市計画区域の変更に伴い、平成 16 年 10 月に「更埴都市計画用途地域」と「戸倉上山田都市計画用途地域」の名称を「千曲都市計画用途地域」に変更をした。なおその後、平成 26 年、平成 27 年に用途地域を一部変更している。

2 3・4・3号千曲線沿道地区の変更について

3・4・3号千曲線の計画区域内には、農業用水である幹線水路が存在し、旧戸倉上山田都市計画においては、計画幅員 22mの中央に開渠構造（水路幅 4.4m）にて計画されており、旧更埴都市計画においては、計画幅員 16mの歩道部に暗渠構造にて計画されている。今回、対象となる旧戸倉上山田都市計画の区域においては、水路管理者等との構造協議や沿線地権者等関係者への説明・協議を進めるなかで、経済合理性や効率化を図った結果、幹線水路を暗渠により歩道部に設置する構造で統一したことから、幅員を 16mとする都市計画の変更を行う予定である。

また、市では、令和 3 年 3 月に改訂した千曲都市計画道路整備プログラムに基づき、優先度評価の高い路線から、順次計画の変更や整備を進めており、現在未整備となっている 3・4・3号千曲線終点側区間についても、本プログラムの検討結果に基づいて、可能な限り現道を活かしつつ、地域幹線として、千曲坂城消防組合消防本部や戸倉体育館へのアクセスが容易になるような線形とし、現計画における国道 18 号との鋭角交差を安全で利便性の高い交差点形状となるよう、位置及び区域の変更を行う予定である。

本地区の用途地域の変更は、上記の通り、沿道用途地域の範囲（沿道 25m）の基準となる都市計画道路端の位置が変更となることから、変更後の都市計画道路端を基準として沿道用途地域界を改めることにより、合理的な土地利用を図るものである。

3 戸倉体育館地区の変更について

戸倉体育館地区は、千曲市都市計画マスタープランの地域別構想において「南部市街地地域」に該当し、隣接する戸倉上山田温泉は開湯 120 年を超える情緒あふれる温泉街が形成され、にぎわいと活気の回復を目指している。

本地区には、戸倉体育館、県民グラウンド、千曲市サッカー場など様々なスポーツ施設が集積しており、「千曲市まちづくり計画（新市建設計画）」においては、この一帯を「千曲市総合運動公園」として整備する方針を掲げて検討を進めてきた。また令和 5 年 3 月に策定された「千曲市総合運動公園基本構想」において「戸倉体育館エリア」は「市内外から多くの人に愛され、親しまれる、憩いのスポーツ交流拠点」として位置付けられている。

本地区の用途地域の変更は、現在未整備となっている 3・4・3号千曲線の終点側区間の変更に併せて、本地区のスポーツ施設集積エリアを運動公園として再整備することで、地域の活性化及び合理的かつ効率的な土地利用を図るとともに、新戸倉温泉周辺の用途地域と連続性を持たせることで、観光拠点として一体的な土地利用が図られるよう、戸倉体育館地区の用途地域を商業地域に変更するものである。また、3・4・3号千曲線の沿道用途地域においては、一定の沿道サービス系用途の誘導を許容しつつ、隣接する用途地域と調和のとれた土地利用が図られるよう、準住居地域に変更するものである。

千曲都市計画用途地域の新旧対照表

種類						新		旧	
	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限	建 築 物 の 高 さ の 限 度	面 積	摘 要	面 積	摘 要
第一種低層 住居専用地域	6／10以下	4／10以下	1.0m		10m	約 8 ha	約 0.5 %	約 8 ha	約 0.5 %
	8／10以下	5／10以下	1.0m		10m	約 140 ha	約 9.7 %	約 140 ha	約 9.7 %
	8／10以下	5／10以下	—	—	10m	約 82 ha	約 5.6 %	約 82 ha	約 5.6 %
	小 計					約 230 ha	約 15.8 %	約 230 ha	約 15.8 %
第一種中高層 住居専用地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 109 ha	約 7.5 %	約 109 ha	約 7.5 %
	小 計					約 109 ha	約 7.5 %	約 109 ha	約 7.5 %
第二種中高層 住居専用地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 138 ha	約 9.5 %	約 137 ha	約 9.4 %
	小 計					約 138 ha	約 9.5 %	約 137 ha	約 9.4 %
第一種住居地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 473 ha	約 32.6 %	約 489 ha	約 33.7 %
	小 計					約 473 ha	約 32.6 %	約 489 ha	約 33.7 %
第二種住居地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 35 ha	約 2.4 %	約 35 ha	約 2.4 %
	小 計					約 35 ha	約 2.4 %	約 35 ha	約 2.4 %
準住居地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 87 ha	約 6.0 %	約 82 ha	約 5.7 %
	小 計					約 87 ha	約 6.0 %	約 82 ha	約 5.7 %
近隣商業地域	20／10以下	8／10以下	—	—	—	約 45 ha	約 3.1 %	約 45 ha	約 3.1 %
	小 計					約 45 ha	約 3.1 %	約 45 ha	約 3.1 %
商業地域	40／10以下	8／10以下	—	—	—	約 99 ha	約 6.8 %	約 89 ha	約 6.1 %
	小 計					約 99 ha	約 6.8 %	約 89 ha	約 6.1 %
準工業地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 130 ha	約 9.0 %	約 130 ha	約 9.0 %
	小 計					約 130 ha	約 9.0 %	約 130 ha	約 9.0 %
工業地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 86 ha	約 5.9 %	約 86 ha	約 5.9 %
	小 計					約 86 ha	約 5.9 %	約 86 ha	約 5.9 %
工業専用地域	20／10以下	6／10以下	—	—	—	約 20 ha	約 1.4 %	約 20 ha	約 1.4 %
	小 計					約 20 ha	約 1.4 %	約 20 ha	約 1.4 %
合 計						約 1,452 ha	約 100.0 %	約 1,452 ha	約 100.0 %

都市計画の策定の経緯の概要

千曲都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
地元説明会	令和 6 年 11 月 20 日（水）	戸倉創造館（51 名）
長野県知事事前協議	令和 6 年 12 月 6 日（金）	
長野県知事事前協議回答	令和 7 年 1 月 20 日（月）	
公聴会開催の公告	令和 7 年 2 月 13 日（木）	公告、市報 R7. 2 月号 市ホームページ
素案の閲覧	令和 7 年 2 月 14 日（金）～ 令和 7 年 3 月 7 日（金）	
公聴会 （都市計画法第 16 条第 1 項）	令和 7 年 3 月 9 日（日）	公述の申出がなかった ため中止
計画案の公告 （都市計画法第 17 条第 1 項）	令和 7 年 4 月 10 日（木）	公告、市報 R7. 4 月号 市ホームページ
長野県知事協議 （都市計画法第 19 条第 3 項）	令和 7 年 4 月 11 日（金）	
計画案の縦覧 （都市計画法第 17 条第 1 項）	令和 7 年 4 月 11 日（金）～ 令和 7 年 4 月 24 日（木）	
長野県知事協議回答	令和 7 年 5 月 2 日（金）	
千曲市都市計画審議会 （都市計画法第 19 条第 1 項）	令和 7 年 5 月 13 日（火）	
都市計画決定告示 （都市計画法第 20 条第 1 項）	令和 7 年 6 月下旬	以下予定

総括図（千曲市決定）

千曲都市計画用途地域の変更 総括図（千曲市決定）
3・4・3号千曲線沿道地区
戸倉体育館地区

凡 例	
	都市計画区域
	都市計画道路
	公園
	緑地
	その他都市施設
	土地区画整理事業
	D I D（H 2 7）
	伝統的建造物群保存地区

用途地域	形状・割合 (%)	容積率 (%)	高さ制限 (m)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	40・50	60・80	1.25	—
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—
第1種中高層住居専用地域	60	200	1.25	1.25
第2種中高層住居専用地域	60	200	1.25	1.25
第1種住居地域	60	200	1.25	1.25
第2種住居地域	60	200	1.25	1.25
準住居地域	60	200	1.25	1.25
近隣商業地域	80	200	1.5	2.5
商業地域	80	400	1.5	2.5
準工業地域	60	200	1.5	2.5
工業地域	60	200	1.5	2.5
工業専用地域	60	200	1.5	2.5
用途地域外（無指定）	60	100	1.25	1.25

80 50

1.25 1.25

容積率・高さ制限
(%) (m)

番号	路線名
3・4・1	駅前通り線
3・4・2	国道線
3・4・3	千曲線
3・4・4	万葉線
3・5・5	戸倉上山田線
3・5・6	住吉線
3・6・7	新世界通り線
3・5・8	中央通り線
3・4・9	栄町駅前通り線
3・4・13	一里山線
3・4・14	駅前線
3・4・15	旧国道線
3・4・17	八幡宮線
3・5・19	温泉筋線
3・5・20	美佐橋線
3・3・21	上田線ノ井線
3・3・22	上田線ノ井線
3・4・23	黒部線
3・4・24	若宮線
3・5・28	歴史公園線
8・7・1	荒町西線
8・7・2	長壽寺線
8・7・3	荒町西川線
8・7・4	八郎右工門線
8・7・5	白根町線
8・7・6	田町線
8・7・7	栗町線
8・7・8	本八日東線
8・7・9	黒川南線
8・7・10	本八日東線
8・7・11	旭町千曲線
8・7・12	稲葉寺参道線
8・7・13	稲葉山参道線
8・7・14	上田町線
8・7・15	稲荷山本線

番号	緑地名
1	千曲橋緑地
2	上山田中央公園
3	戸倉千曲川緑地公園

番号	公園名
2・2・2	雨宮公園
2・2・3	上山田中央公園
2・2・4	上山田南部公園
2・2・5	志川公園
2・2・6	歴代公園
2・2・7	女沢公園
2・2・8	伊勢宮公園
2・2・9	北堤公園
2・2・10	五十里公園
2・2・11	帆瀬下公園
2・2・12	住吉公園
2・2・13	たじま公園
3・3・1	沢山川親水公園
3・3・2	稲荷山公園
4・4・1	更場中央公園

その他都市施設
雨宮排水ポンプ場
尾米排水ポンプ場
伊勢宮排水ポンプ場
戸倉駅自転車駐車場
戸倉駅自動車駐車場
千曲衛生センター
長野広域連合日焼却施設

地区名	3・4・3号千曲線沿道地区
面積	1,027 ha
用途地域	準住居地域 200/60 → 第一種低層住居専用地域 80/50 準住居地域 200/60 → 第一種中高層住居専用地域 200/60 準住居地域 200/60 → 第二種中高層住居専用地域 200/60 第一種中高層住居専用地域 200/60 → 準住居地域 200/60 準工業地域 200/60 → 準住居地域 200/60 準住居地域 200/60 → 準工業地域
その他規制	なし

地区名	戸倉体育館地区
面積	16,003 ha
用途地域	第一種住居地域 200/60 → 第二種中高層住居専用地域 200/60 第二種中高層住居専用地域 200/60 → 準住居地域 200/60 第一種住居地域 200/60 → 準住居地域 200/60 第一種住居地域 200/60 → 商業地域 400/80 準工業地域 200/60 → 商業地域 400/80 第一種住居地域 200/60 → 準工業地域 200/60
その他規制	なし

(1) 用途地域の変更の計画

※ 変更内容は朱書きで記載
※ ただし、朱書きでも、僅かな変更のため面積変更の無い場合がある

種類	新		旧	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
第一種低層住居専用地域	230	15.8	230	15.8
第一種中高層住居専用地域	109	7.5	109	7.5
第二種中高層住居専用地域	138	9.5	137	9.4
第一種住居地域	473	32.6	489	33.7
第二種住居地域	35	2.4	35	2.4
準住居地域	87	6.0	82	5.7
近隣商業地域	45	3.1	45	3.1
商業地域	99	6.8	89	6.1
準工業地域	130	9.0	130	9.0
工業地域	86	5.9	130	9.0
工業専用地域	20	1.4	20	1.4
合計	1,452	100.0	1,452	100.0

(2) 都市計画に係るスケジュール

※ 県担当部局と随時必要な手続きについて協議します

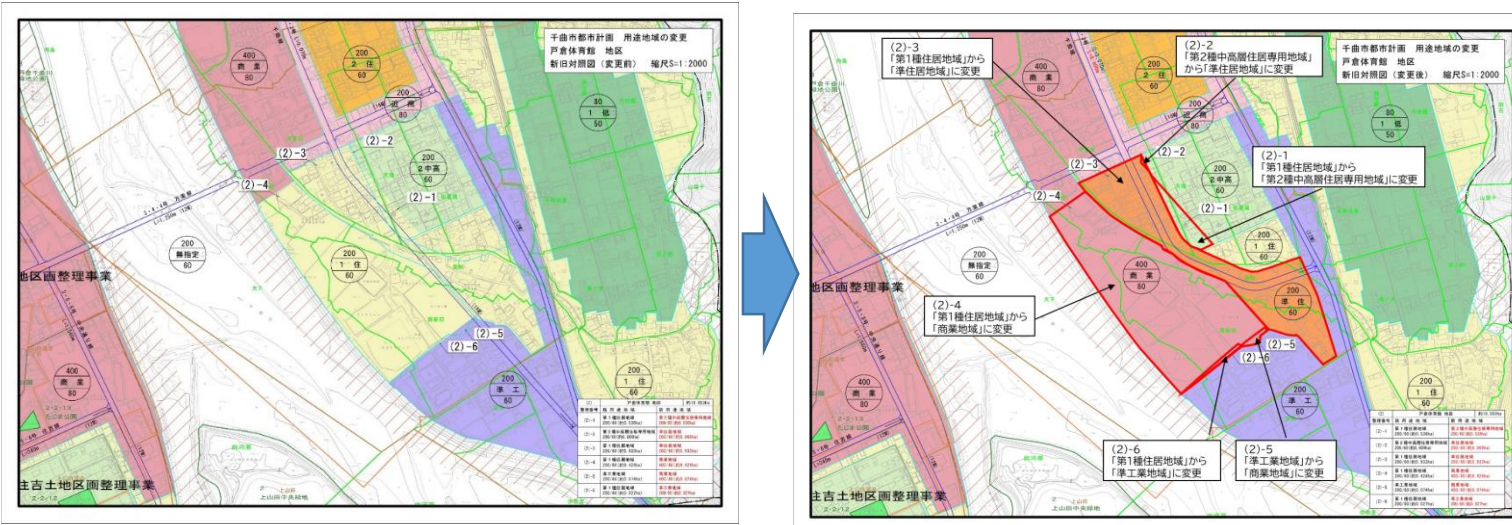
	用途地域(市決定)
R6.3.18	第36回千曲市都市計画審議会((都)千曲線の調査審議内で説明)
R6.4.22	地元説明会(戸倉創造館)56名
R6.9.26	第38回千曲市都市計画審議会(調査審議)
R6.11.20	新戸倉体育館整備事業等の地元説明会(戸倉創造館)51名
R6.11.25	第39回千曲市都市計画審議会(調査審議)
R6.12.6	長野県知事 事前協議(市→県)
R6.12.18	地元説明会(戸倉創造館)5名
R7.1.20	長野県知事 事前協議回答(県→市) ※異存なしとして回答有
R7.2.14~3.7	計画素案の閲覧(公述期間2.14~28) 閲覧者0名、公述申出0件
R7.3.9	公聴会(戸倉創造館) ※公述申出なしのため中止
R7.3.17	第40回千曲市都市計画審議会(調査審議)
R7.4.11	長野県知事 本協議(市→県)
R7.4.11~24	計画案の縦覧 縦覧者0名、公述申出0件
R7.5.2	長野県知事 本協議回答(県→市)
R7.5.13(今回)	第41回千曲市都市計画審議会(諮問答申)
R7.6下旬	予定 都市計画変更告示

(3) 変更の概要

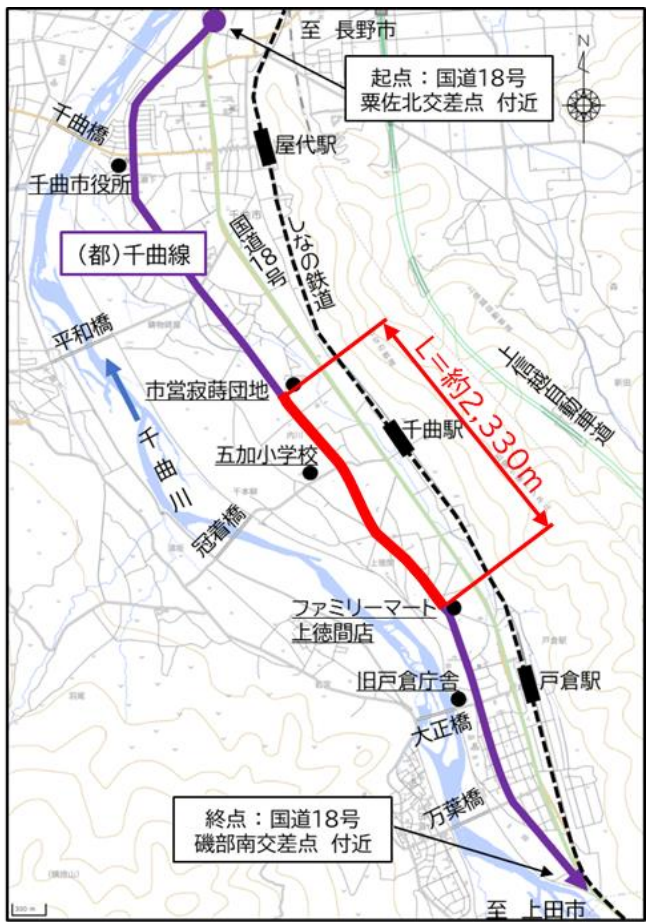
① 戸倉体育館地区

(都)千曲線の終点側区間の整備やスポーツ施設が集積する戸倉体育館エリアを運動公園として再整備することで、地域の活性化及び合理的な土地利用を図るとともに、新戸倉温泉周辺の用途地域と連続性を持たせることで、観光拠点として一体的な土地利用が図られるように、下記の通り用途地域を変更します。

【主たる変更】○戸倉体育館地区の用途地域を商業地域に変更
○(都)千曲線の沿道用途地域を準住居地域に変更

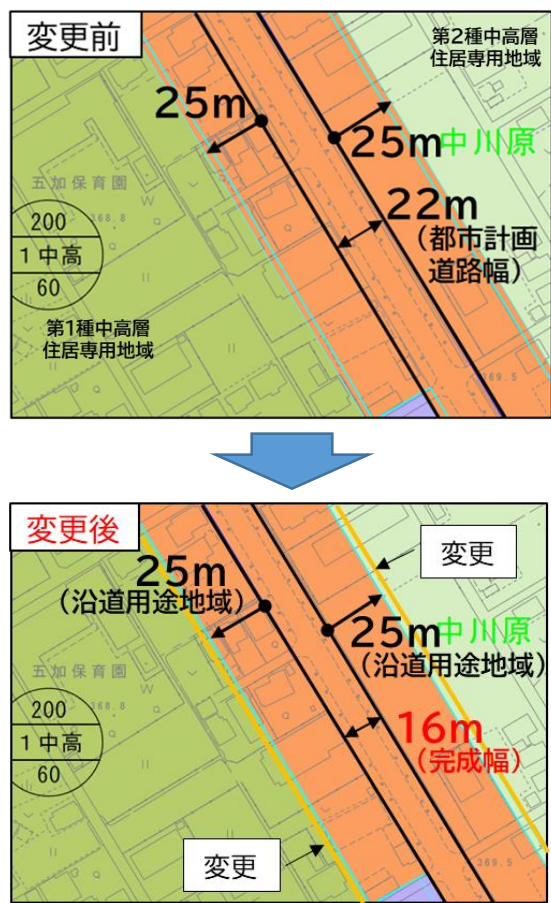


② 3・4・3号千曲線沿道地区



※ 国土地理院地図を加工

※下記の図は変更箇所の一例です



(都)千曲線の整備済み区間(内川～上徳間、約2,330m)の計画幅員を22mから16mに変更することに伴い、沿道用途地域の範囲(沿道25m)の基準となる都市計画道路端の位置が変更となることから、変更後の都市計画道路端を基準として沿道用途地域界を変更することにより、合理的な土地利用を図ります。