資料　1

千曲都市計画地区計画の決定
計画書

（千曲市決定）

千曲都市計画屋代地区地区計画

千　曲　市

都市計画の策定の経緯の概要

千曲都市計画屋代地区地区計画の決定

事　項	時　期	備　考
地元説明会	令和８年６月１日（月） 令和８年６月 23 日（火） 令和８年６月 27 日（土）	市役所（市議、区長 22 名） 屋代公民館（38 名） 市役所（46 名）
長野県知事事前協議	令和８年６月 29 日（月）	
長野県知事事前協議回答	令和８年８月４日（火）	
原案の縦覧の公告 （都市計画法第 16 条第２項）	令和８年８月７日（金）	公告、市報 R8.８月号 市ホームページ
原案の縦覧 （都市計画法第 16 条第２項）	令和８年８月 10 日（月）～ 令和８年８月 24 日（月）	縦覧者３名
意見書受付	令和８年８月 10 日（月）～ 令和８年８月 31 日（月）	意見書提出なし
千曲市都市計画審議会 （調査審議）	令和８年９月 25 日（金）	
計画案の公告 （都市計画法第 17 条第１項）	令和８年 10 月上旬	（以下予定） 公告、市報Ｒ８.10 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８年 10 月上旬	
計画案の縦覧 （都市計画法第 17 条第１項）	令和８年 10 月上旬～ 令和８年 10 月中旬	
長野県知事協議回答	令和８年 10 月中旬	
千曲市都市計画審議会 （都市計画法第 19 条第１項）	令和８年 11 月中旬	
都市計画決定告示 （都市計画法第 20 条第１項）	令和９年１月中旬	

決定理由書

１　都市計画決定の必要性

今回決定する上信越自動車道西側の屋代地区は、第三次千曲市総合計画において、産業連携ネットワークの整備や新たなスマートインターチェンジの設置など、良好な都市基盤の整備を進め、広域交流拠点など、市街地を誘導する地区への計画的な開発を誘導し、産業基盤の形成による高度な土地利用を図る方針が位置付けられている。

また、千曲市都市計画マスタープラン及び千曲市立地適正化計画において、スマートインターチェンジの設置が検討されている上信越自動車道西側地区は立地特性を活かし、市全体の活性化をけん引する広域交流拠点の形成を目指す方針が位置付けられている。

これら上位計画を踏まえ、上信越道西側の（仮称）屋代スマートインターチェンジ周辺地区において、無秩序な市街化を抑制し、計画的な土地利用の誘導と道路交通網の整備を図り、市内全域に波及効果が及ぶ公民連携による魅力的なまちづくりを目指し、商業ゾーンを含む６ゾーンの土地利用方針を定めた（仮称）屋代スマートインターチェンジ周辺地区まちづくり方針（以下、まちづくり方針）が策定された。

一方、本地区は、地域未来投資促進法（地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律）に基づいた土地利用調整計画について長野県の同意を得ており、速やかな土地利用転換を行う必要がある。

今回決定する内容は、土地利用調整計画及びまちづくり方針に基づき、（仮称）屋代スマートインターチェンジの交通利便性を生かした観光交流の拠点とするとともに、日常生活における利便性の向上と賑わいの創出に資する集客・交流拠点の形成を目指すものである。また、目指す姿の実現に向けて良好な土地利用・建築を誘導するため、公共施設の整備や建築物の用途、高さ、外構の制限等により、地区周辺の住環境や農業的土地利用、歴史文化的環境との調和を図りつつ、新たな広域交流拠点の形成に向けた地区計画を定めるものである。

２　都市計画決定の妥当性

以上を踏まえ、まちづくり方針に商業ゾーンとして位置づけ、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、今回屋代地区地区計画の都市計画を決定することは妥当であると判断した。

また、区域面積については、近隣型の性格（少なくとも半径５㎞程度を商圏）を有する大規模商業施設、地域産品を販売する商業施設及び必要な駐車場や緑地等を踏まえて必要最小限の区域を設定しており、規模についても妥当であると判断した。

さらに、今後の（仮称）屋代スマートインターチェンジ供用開始を見据え各ゾーン毎において適切な土地利用転換を進め、将来的には当該地区計画区域を商業系、また北側の産業ゾーンは工業系、西側の住宅ゾーンは隣接する用途地域との連続性を考慮し住居系とする一体的な用途地域指定を本市全域の用途地域指定状況を踏まえて計画しており、当該地区計画区域の周辺も含めた適正な土地利用の規制誘導の点においても、当該地区計画は妥当であると判断した。

千曲都市計画地区計画の決定（千曲市決定）

千曲都市計画屋代地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td>屋代地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td>千曲市大字屋代字返町の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td>約6.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td>本地区は、上信越自動車道及び長野自動車道の結節点である更埴ジャンクションに近接しているとともに、令和５年９月に事業化が決定した（仮称）屋代スマートインターチェンジに隣接した「交通の要衝」の地である。
第三次千曲市総合計画においては、産業連携ネットワークの整備や新たなスマートインターチェンジの設置など、良好な都市基盤の整備を進め、広域交流拠点など、市街地を誘導する地区への計画的な開発を誘導し、産業基盤の形成による高度な土地利用を図る方針を掲げている。
また、千曲市都市計画マスタープラン及び千曲市立地適正化計画においては、新たなスマートインターチェンジの設置が検討されている上信越自動車道西側地区は立地特性を生かし、市全体の活性化をけん引する広域交流拠点の形成を目指す方針を掲げている。
本地区計画は、地区周辺の住環境や農業的土地利用、歴史文化的環境との調和を図りながら、市全体の観光振興や地域活性化、市民の生活利便性の向上に寄与する諸機能の立地を誘導するとともに、災害時においては避難や各種支援活動等を支える防災拠点としての形成を図ることにより、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>（仮称）屋代スマートインターチェンジの設置に伴う高速交通環境の優位性を生かし、周辺の農業観光施設や歴史・文化施設と連携しながら、周遊観光情報の発信や特産品の市場拡大など観光交流の拠点となるとともに、日常生活における利便性の向上と賑わいの創出に資する集客・交流施設の立地を誘導する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td>新たに立地を誘導する集客・交流施設に伴う発生集中交通の円滑化や歩行者等の快適性・安全性の確保、災害時における防災活動の支援を支える地区内道路等を配置する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td>周辺の住環境及び農業・歴史文化的環境と調和のとれた都市空間を形成するため、「千曲市美しいまちづくり景観条例（平成18年９月28日条例第33号）」に規定する景観計画の基準との適合を図るとともに、建築物等の高さや配置、意匠・形態、色彩等について眺望景観への配慮を行う。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>宅地造成にあたっては地盤の嵩上げにより、水害発生時における地域住民の一時避難場所としての活用や救援物資の提供、災害復旧活動の拠点など、地域の防災拠点となる整備を行う。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開発整備促進区</td><td colspan="2">面積</td><td>約6.2ha</td></tr>
<tr><td>主要な公共施設の配置及び規模</td><td>緑地</td><td>A　幅員10m　延長約70m
B　幅員10m　延長約80m
C　幅員10m　延長約90m</td></tr>
</table>

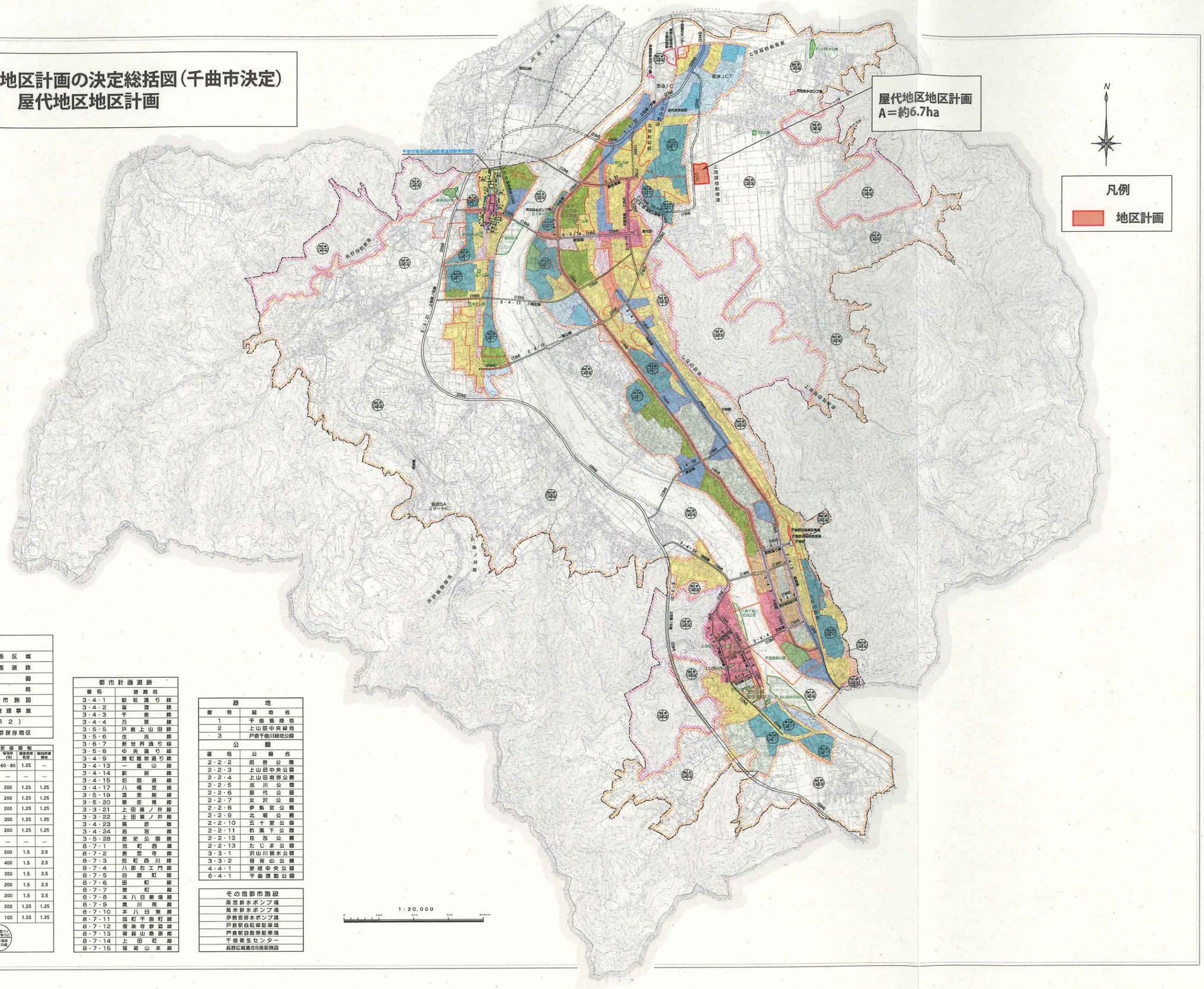
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	１号　幅員6.0m　延長約480m ２号　幅員9.0m　延長約220m
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1　商業地域内に建築してはならない建築物（建築基準法別表第２（ぬ）項に規定するもの） 2　住宅 3　共同住宅・寄宿舎又は下宿 4　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（建築基準法別表第２（り）項第３号に規定するもの） 5　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業及び性風俗営業等を行う建築物（同法第２条第１項第５号に規定するものを除く。） 6　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7　廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物
		劇場、店舗、飲食店等その他これらに類する用途のうち、誘導すべき用途	店舗、飲食店、展示場、遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものを除く。）での用途に供する部分の床面積の合計が１万㎡を超えるもの。
		特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	計画図表示のとおり
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならないものとし、歩行者の快適な空間形成に努める。
		高さの最高限度	31m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、「千曲市美しいまちづくり景観条例（平成18年９月28日条例第33号）」に規定する景観計画の基準との適合を図ること。
		垣又は柵の構造の制限	敷地境界には原則として樹木等を活用し、周辺景観との調和に努める。

区域は計画図表示のとおり

理由：（仮称）屋代スマートインターチェンジの設置に伴う高速交通環境の優位性を生かし、観光振興や地域活性化及び市民の生活利便性の向上に寄与する諸施設を誘導するとともに、防災拠点としての形成を図り、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目指すものである。

令和七年六月

千曲都市計画地区計画の決定総括図（千曲市決定）
屋代地区地区計画



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
	ＤＩＤ（Ｒ２）
	伝統的建造物群保存地区

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	道路斜線勾配	隣地斜線勾配
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
田園住居地域	—	—	—	—
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	200	1.25	1.25
		100	1.25	1.25

80 50 / 1.25 1.25

都市計画道路	
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	東町観世通り線
3・4・13	一重山線
3・4・14	駅前線
3・4・15	白鳥道線
3・4・17	八幡宮線
3・5・19	温泉街線
3・5・20	栗佐橋線
3・3・21	上田原ノ井線
3・3・22	上田原ノ井線
3・4・23	黒彦線
3・4・24	若宮線
3・5・28	歴史公園線
8・7・1	荒町西線
8・7・2	長雲寺線
8・7・3	荒町西川線
8・7・4	八部右工門線
8・7・5	白鳥町線
8・7・6	田町線
8・7・7	東町線
8・7・8	本八日原通線
8・7・9	黒川南線
8・7・10	本八日原線
8・7・11	旭町千曲町線
8・7・12	観泉寺参道線
8・7・13	稲荷山桑原線
8・7・14	上田町線
8・7・15	稲荷山本線

緑地	
番号	緑地名
1	千曲馬検地
2	上山田中央緑地
3	戸倉千曲川緑地公園
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	屋代公園
2・2・7	女沢公園
2・2・8	伊勢宮公園
2・2・9	北堀公園
2・2・10	五十里公園
2・2・11	帆滝下公園
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	更埴中央公園
6・4・1	千曲運動公園

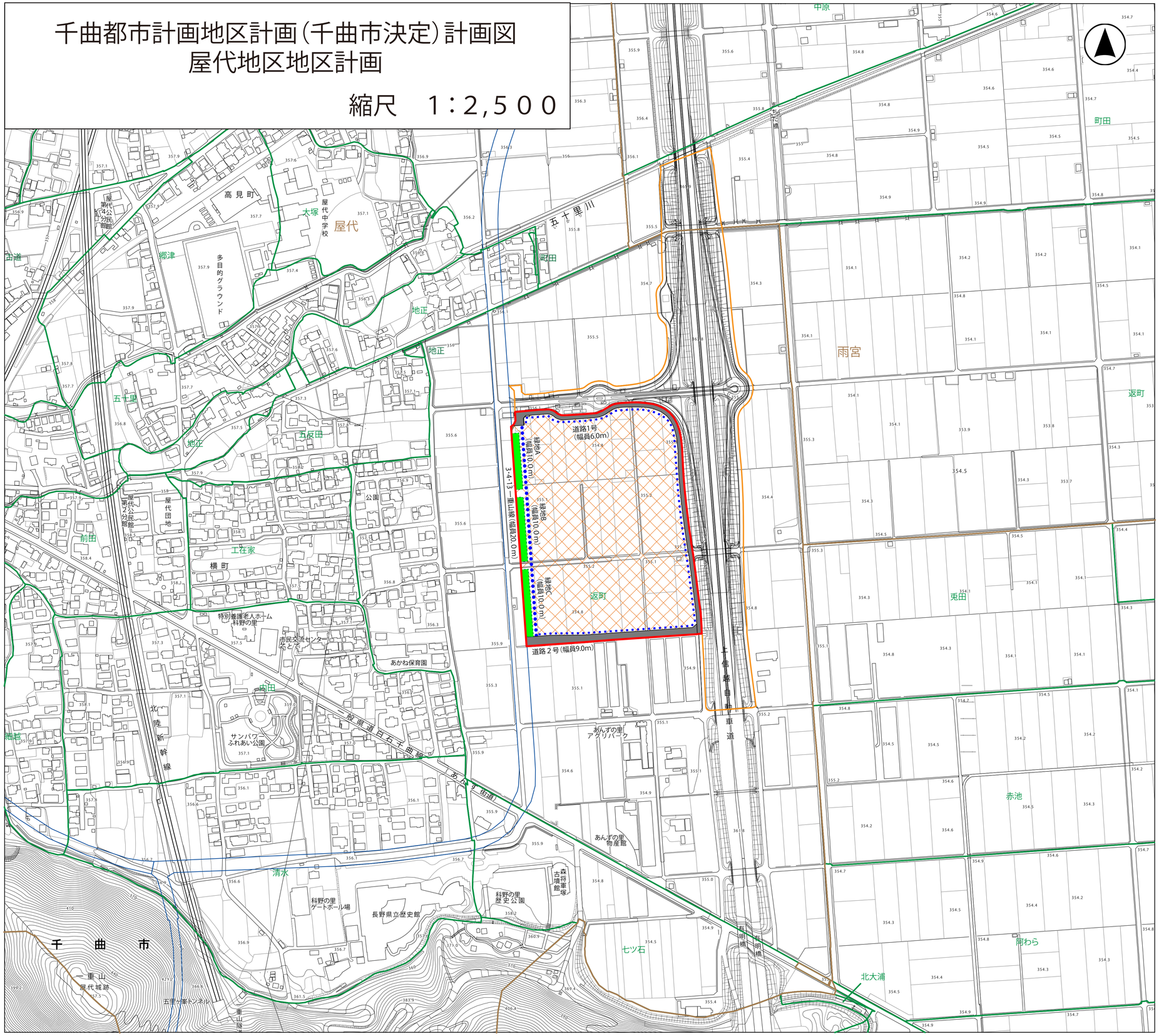
その他都市施設
雨宮排水ポンプ場
尾米排水ポンプ場
伊勢宮排水ポンプ場
戸倉駅自転車駐車場
戸倉駅自動車駐車場
千曲衛生センター
長野広域連合Ｂ施即施設

株式会社協同測量社調製

千曲市

千曲都市計画地区計画（千曲市決定）計画図
屋代地区地区計画

縮尺　1：2,５００

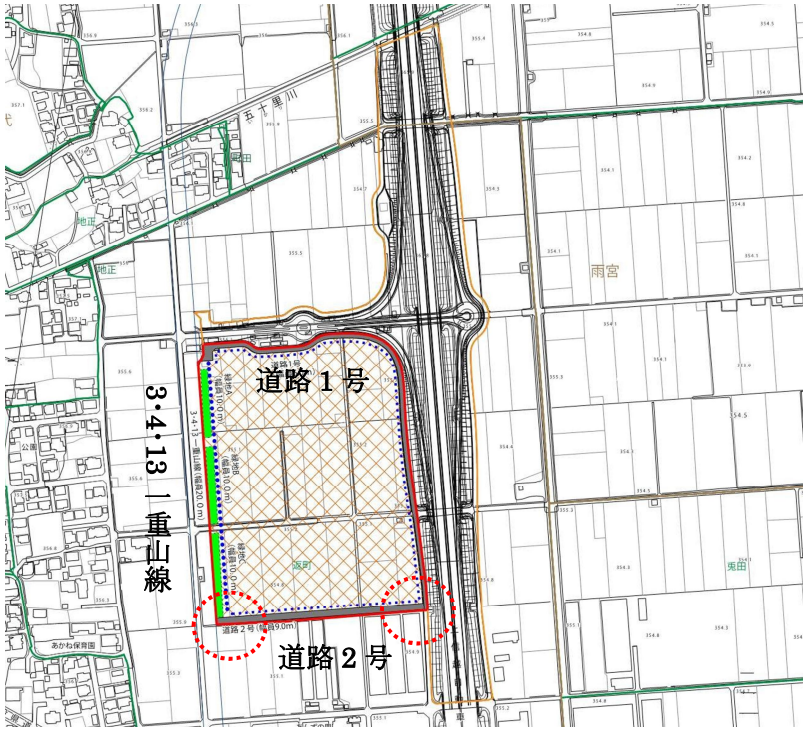


凡　　例	
地区計画区域	
都市計画道路	
（仮称）屋代スマートＩＣ（計画）	
特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	
主要な公共施設（一号施設）（緑地）	
地区施設（道路）	
壁面線（緑地（１号施設）の境界線から5.0m以上）	
壁面線（道路の境界線から1.5m以上）	

千曲都市計画地区計画の決定案（千曲市決定）の原案縦覧図書からの変更内容

図書名	原案縦覧図書	縦覧図書	変更理由
計画図		**地区施設　道路２号の交差点形状の変更** 道路２号と3・4・13一重山線及び道路１号との交差点形状を変更しました。	県警察本部交通規制課との協議による、交差点形状の変更
	凡例：壁面線（道路又は隣地境界線から 1.5m以上）	凡例：壁面線（道路の境界線から 1.5m以上）	道路境界線に統一

原案縦覧図書



縦覧図書

