坂城都市計画用途地域の変更（坂城町決定）

坂城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	その他及び備考（比率）
第一種低層住居専用地域	約　10.0　ha	6/10　以下	4/10　以下	―	―	10ｍ	
	約　33.6　ha	8/10　以下	5/10　以下	―	―	10ｍ	
小　　計	約　43.6　ha			―	―		約　9.4%
第一種中高層住居専用地域	約　47.3　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　10.2%
第二種中高層住居専用地域	約　22.8　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　4.9%
第一種住居地域	約　185.7　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　39.9%
第二種住居地域	約　4.4　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　0.9%
準住居地域	約　26.0　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　5.6%
近隣商業地域	約　7.3　ha	20/10　以下	8/10　以下	―	―	―	約　1.6%
準工業地域	約　44.0　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　9.5%
工業地域	約　77.2　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　16.6%
工業専用地域	約　7.0　ha	20/10　以下	6/10　以下	―	―	―	約　1.5%
合　　計	約　465.3　ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　由

都市計画道路3・4・2号坂都2号線の整備済区間及び3・3・13号上田篠ノ井線の事業中区間の線形と整合を図るとともに、都市計画道路の変更（3・4・1号坂都1号線、3・4・4号坂都4号線、3・4・5号坂都5号線、3・4・6号坂都6号線、3・4・10号坂都13号線、3・4・11号坂都14号線）に伴い、合理的な土地利用を継続するため、本案のとおり用途地域の変更を行うものである。

坂城都市計画用途地域の変更理由書

坂城都市計画用途地域は、昭和 52 年２月に当初決定され、その後、平成４年の都市計画法及び建築基準法の改正により用途地域が細分化されたことに伴い、平成７年 12 月に変更を行い、現在の指定面積は約 465.3ha となっている。

坂城町では、令和６年３月に策定した坂城町都市計画マスタープランにおいて、都市基盤整備の進捗や周辺環境の変化を踏まえ、必要に応じて用途地域の見直しを行う方針を定めている。

本変更は、坂城町都市計画マスタープラン及び都市計画道路見直し方針に基づく都市計画道路の廃止・変更への対応に加え、都市計画道路の整備状況を踏まえ、合理的な土地利用を図るため、用途地域を変更するものである。

３・４・１号坂都１号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域、第二種住居地域及び第一種低層住居専用地域が指定されている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・４・１号坂都１号線の一部区間の廃止に伴い、用途地域界の基準となっている都市計画道路の計画線が失われることから、当該区間について用途地域界の基準を「都市計画道路端」から「地形地物（道路端)」に変更するとともに、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種住居地域の一部を第二種住居地域に、第二種住居地域の一部を第一種住居地域に変更する。

また、同路線の一部区間の線形変更に伴い、都市計画道路端を基準として設定されている沿道用途地域について、変更後の線形を基準として沿道用途地域界を変更するとともに、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種低層住居専用地域の一部を第一種住居地域に、第一種住居地域の一部を第一種低層住居専用地域に変更する。

これらの変更により、秩序ある土地利用を図るものである。

３・４・２号坂都２号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域が指定されている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」、「商業・業務地」及び「工業地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・４・２号坂都２号線については、平成 18 年３月に線形が変更されているものの、用途地域界は従前の線形を基準として設定されていることから、変更後の線形との整合を図る必要がある。

このため、変更後の線形を基準として用途地域界を変更するとともに、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、近隣商業地域及び準工業地域の一部を第一種住居地域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・４・４号坂都４号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域が指定されている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・４・４号坂都４号線の一部区間の廃止に伴い、都市計画道路端を基準として設定されている沿道用途地域について、その指定の根拠となる計画線が失われることから、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種住居地域の一部を第一種中高層住居専用地域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・４・５号坂都５号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域、準住居地域及び工業地域が指定されているほか、沿道の一部は用途地域の指定のない区域となっている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」及び「工業地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・４・５号坂都５号線の線形変更に伴い、都市計画道路端を基準として設定されている用途地域界について、変更後の線形との整合を図る必要がある。

このため、変更後の線形を基準として用途地域界を変更するとともに、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種住居地域及び準住居地域の一部を工業地域に、用途地域の指定のない区域の一部を工業地域に、工業地域の一部を用途地域の指定のない区域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・４・６号坂都６号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域及び第一種低層住居専用地域が指定されている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・４・６号坂都６号線の全線の廃止に伴い、都市計画道路端を基準として設定されている沿道用途地域について、その指定の根拠となる計画線が失われることから、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種住居地域に指定されている沿道用途地域の区域を第一種低層住居専用地域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・５・10 号坂都 13 号線沿道地区及びその周辺については、工業地域が指定されているほか、沿道の一部は用途地域の指定のない区域となっている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「工業地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・５・10 号坂都 13 号線の一部区間の廃止に伴い、用途地域界の基準となっている都市計画道路の計画線が失われることから、当該区間について用途地域界の基準を「都市計画道路端」から「地形地物（道路端）」に変更するとともに、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、用途地域の指定のない区域の一部を工業地域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・５・11 号坂都 14 号線沿道地区及びその周辺については、第一種住居地域及び第一種低層住居専用地域が指定されている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

都市計画道路３・５・11 号坂都 14 号線の一部区間の廃止に伴い、都市計画道路端を基準として設定されている沿道用途地域について、その指定の根拠となる計画線が失われることから、周辺の用途地域及び土地利用状況との整合を図り、第一種住居地域に指定されている沿道用途地域の区域を第一種低層住居専用地域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

３・３・13 号上田篠ノ井線沿道地区及びその周辺については、第二種中高層住居専用地域が指定されているほか、沿道の一部は用途地域の指定のない区域となっている。また、坂城町都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では「市街地ゾーン」の「住宅地」に位置付けられており、今後も周辺の土地利用との調和を図り、良好な市街地環境の維持・形成を図る必要がある。

当該箇所の用途地域界は、都市計画道路３・３・13 号上田篠ノ井線の決定以前から設定されており、その後に決定された同路線の線形との間に不整合が生じている。現在、同路線の整備事業が進められていることから、土地利用状況等を踏まえ、用途地域界を見直す必要がある。

このため、周辺の用途地域及び土地利用状況を踏まえ、用途地域界の基準を「都市計画道路端」及び「地形地物（道路端）」に変更するとともに、第二種中高層住居専用地域の一部を用途地域の指定のない区域に変更することにより、秩序ある土地利用を図るものである。

平成三十年九月

坂城都市計画図

坂城都市計画用途地域の変更　総括図（坂城町決定）

３・４・１号坂都１号線沿道地区
３・４・２号坂都２号線沿道地区
３・４・４号坂都４号線沿道地区
３・４・５号坂都５号線沿道地区
３・４・６号坂都６号線沿道地区
３・５・10号坂都13号線沿道地区
３・５・11号坂都14号線沿道地区
３・３・13号上田篠ノ井線沿道地区

(2)	地区名	３・４・２号坂都２号線沿道地区
	面積	約 0.10 ha
	用途地域	近隣商業地域(200/80) → 第1種住居地域(200/60) 準工業地域(200/60) → 第1種住居地域(200/60)

(6)	地区名	３・５・10号坂都13号線沿道地区
	面積	約 0.06 ha
	用途地域	無指定(200/60) → 工業地域(200/60)

(3)	地区名	３・４・４号坂都４号線沿道地区
	面積	約 1.27 ha
	用途地域	第1種住居地域(200/60) → 第1種中高層住居専用地域(200/60)

(8)	地区名	３・３・13号上田篠ノ井線沿道地区
	面積	約 0.17 ha
	用途地域	第2種中高層住居専用地域(200/60) → 無指定(200/60)

(4)	地区名	３・４・５号坂都５号線沿道地区
	面積	約 0.22 ha
	用途地域	第1種住居地域(200/60) → 工業地域(200/60) 準住居地域(200/60) → 工業地域(200/60) 工業地域(200/60) → 無指定(100/60) 無指定(100/60) → 工業地域(200/60)

(7)	地区名	３・５・11号坂都14号線沿道地区
	面積	約 2.30 ha
	用途地域	第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50)

(5)	地区名	３・４・６号坂都６号線沿道地区
	面積	約 1.37 ha
	用途地域	第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50)

(1)	地区名	３・４・１号坂都１号線沿道地区
	面積	約 0.80 ha
	用途地域	第1種低層住居専用地域(80/50) → 第1種住居地域(200/60) 第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50) 第1種住居地域(200/60) → 第2種住居地域(200/60) 第2種住居地域(200/60) → 第1種住居地域(200/60)

千曲市　上田市　坂城町

1:10,000

凡例
変更区域

凡例

用途地域区分	建ぺい率	容積率	建物の高さ
行政界			
都市計画区域界			
都市計画道路			
風致地区			
特別用途地区（特別工業地区）			
その他の地区			
第１種低層住居専用地域	40～50	60～80	10m
第１種中高層住居専用地域	60	200	—
第２種中高層住居専用地域	60	200	—
第１種住居地域	60	200	—
第２種住居地域	60	200	—
準住居地域	60	200	—
近隣商業地域	80	200	—
準工業地域	60	200	—
工業地域	60	200	—
工業専用地域	60	200	—

株式会社協同図書社

計　画　図（坂城町決定）

坂城都市計画用途地域の変更
計画図（坂城町決定）（1／4）

縮尺　1：2，500

1:2,500
VIII－ID 33-1

23－3

3・4・2号坂都2号線沿道地区　約 0.10 ha		
(2)-1	約 0.05 ha	近隣商業地域(200/80) → 第1種住居地域(200/60)
(2)-2	約 0.05 ha	準工業地域(200/60) → 第1種住居地域(200/60)

3・5・10号坂都13号線沿道地区　約 0.06 ha		
(6)-1	約 0.06 ha	無指定(200/60) → 工業地域(200/60)

3・4・4号坂都4号線沿道地区　約 1.27 ha		
(3)-1	約 1.27 ha	第1種住居地域(200/60) → 第1種中高層住居専用地域(200/60)

32－2

33－2

33－3

凡　例
用途地域の指定のない区域
（容積率 / 建ぺい率）
100 / 60
200 / 60
（容積率）（建ぺい率）
100 / 60
1.25 / 1.25
（道路斜線）（隣地斜線）

凡　例				
行政界				
都市計画区域界				
都市計画道路				
風致地区				
特別用途地区（特別工業地区）				
その他の施設				
用途地域区分		建ぺい率	容積率	建築物の高さ
第1種低層住居専用地域		40~50	60~80	10m
第1種中高層住居専用地域		60	200	—
第2種中高層住居専用地域		60	200	—
第1種住居地域		60	200	—
第2種住居地域		60	200	—
準住居地域		60	200	—
近隣商業地域		80	200	—
準工業地域		60	200	—
工業地域		60	200	—
工業専用地域		60	200	—

昭和45年測量
昭和63年修正
平成12年修正

1. 平成10年11月撮影空中写真（CS-24-27 1113 PA 2295）
2. 平成11年1月現地調査

1:2,500
0　50　100　200　300　400　500m

長野県　坂城町
株式会社 協同測量社

VIII－ID 33-1



VIII－ID 33-1

計　画　図（坂城町決定）

1:2,500
VIII－ID 32-4

坂城都市計画用途地域の変更
計画図（坂城町決定）（2／4）

縮尺　1：2，500

32－2

3・3・13号上田篠ノ井線沿道地区　約 0.17 ha		
(8)-1	約 0.17 ha	第2種中高層住居専用地域(200/60) → 無指定(200/60)

3・4・5号坂都5号線沿道地区　約 0.22 ha		
(4)-1	約 0.02 ha	第1種住居地域(200/60) → 工業地域(200/60)
(4)-2	約 0.003 ha	準住居地域(200/60) → 工業地域(200/60)
(4)-3	約 0.05 ha	工業地域(200/60) → 無指定(100/60)
(4)-4	約 0.15 ha	無指定(100/60) → 工業地域(200/60)

32－3　33－3　42－2

凡　例
用途地域の指定のない区域
（容積率 / 建ぺい率）
100 / 60
200 / 60

凡　例			
行政界			
都市計画区域界			
都市計画道路			
風致地区			
特別用途地区（特別工業地区）			
その他の施設			
用途地域区分	建ぺい率	容積率	建築物の高さ
第1種低層住居専用地域	40~50	60~80	10m
第1種中高層住居専用地域	60	200	—
第2種中高層住居専用地域	60	200	—
第1種住居地域	60	200	—
第2種住居地域	60	200	—
準住居地域	60	200	—
近隣商業地域	80	200	—
準工業地域	60	200	—
工業地域	60	200	—
工業専用地域	60	200	—

昭和45年測量
昭和63年修正
平成12年修正

1. 平成10年11月調製(2)中平図(C4-57-59 1113 PA 2295)
2. 平成11年11月現地調査

1:2,500

長野県　坂城町
株式会社 協同測量社

VIII－ID 32-4



座標系は昭和43年建設省告示第3058号の規定による第Ⅷ系座標系
投影は横メルカトル図法
図形に表示してある距離値はキロメートル単位
方位は0.5キロメートル階離
図形に表示してある標高値は10秒間隔
高さの基準は東京湾平均海面（T.P.）
等高線の間隔は2メートル

計　画　図（坂城町決定）

1:2,500
VIII－ID 33-3

坂城都市計画用途地域の変更
計画図（坂城町決定）（3／4）

縮尺　1：2，500

33－1

32－4

33－4

43－1

(4)-3
(4)-4
(4)-2
(4)-1
(7)-1

3・4・5号坂都5号線沿道地区　約 0.22 ha		
(4)-1	約 0.02 ha	第1種住居地域(200/60) → 工業地域(200/60)
(4)-2	約 0.003 ha	準住居地域(200/60) → 工業地域(200/60)
(4)-3	約 0.05 ha	工業地域(200/60) → 無指定(100/60)
(4)-4	約 0.15 ha	無指定(100/60) → 工業地域(200/60)

3・5・11号坂都14号線沿道地区　約 2.30 ha		
(7)-1	約 2.30 ha	第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50)

凡　例
用途地域の指定のない区域
（容積率 / 建ぺい率）
100 / 60
200 / 60
（容積率）（建ぺい率）
100　60
1.25　1.25
（道路斜線）（隣地斜線）

凡　例			
行政界			
都市計画区域界			
都市計画道路			
風致地区			
特別用途地区（特別工業地区）			
その他の施設			
用途地域区分	建ぺい率	容積率	絶対高さ制限
第1種低層住居専用地域	40～50	60～80	10m
第1種中高層住居専用地域	60	200	—
第2種中高層住居専用地域	60	200	—
第1種住居地域	60	200	—
第2種住居地域	60	200	—
準住居地域	60	200	—
近隣商業地域	80	200	—
準工業地域	60	200	—
工業地域	60	200	—
工業専用地域	60	200	—

昭和45年測量
昭和63年修正
平成12年修正

1. 平成10年11月撮影空中写真（CX-56-58 1113 PA 2295）
2. 平成11年11月現地調査

0　50　100　200　300　400　500m
1:2,500

長野県　坂城町
株式会社 協同測量社

VIII－ID 33-3



座標系は昭和43年建設省告示第3059号の規定による第Ⅵ座標系
投影には横メルカトル図法
図形に表示してある距離値は平ロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図形に表示してある標高値は東京湾平均海面（T.P.）
等高線の間隔は2メートル

計　画　図（坂城町決定）

1:2,500
VIII－ID 43-1

坂城都市計画用途地域の変更
計画図（坂城町決定）（4／4）

縮尺　1：2，500

33－3

3・4・6号坂都6号線沿道地区　約 1.37 ha		
(5)-1	約 1.37 ha	第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50)

3・4・1号坂都1号線沿道地区　約 0.80 ha		
(1)-1	約 0.05 ha	第1種低層住居専用地域(80/50) → 第1種住居地域(200/60)
(1)-2	約 0.02 ha	第1種住居地域(200/60) → 第1種低層住居専用地域(80/50)
(1)-3	約 0.08 ha	第1種住居地域(200/80) → 第2種住居地域(200/60)
(1)-4	約 0.65 ha	第2種住居地域(200/60) → 第1種住居地域(200/60)

42－2

43－2

43－3

上　田　市

凡　例
用途地域の指定のない区域
（容積率 / 建ぺい率）
100 / 60
200 / 60

凡　例	
行政界	
都市計画区域界	
都市計画道路	
風致地区	
特別用途地区（特別工業地区）	
その他の施設	

用途地域区分	建ぺい率	容積率	絶対高さ
第1種低層住居専用地域	40～50	60～80	10m
第1種中高層住居専用地域	60	200	—
第2種中高層住居専用地域	60	200	—
第1種住居地域	60	200	—
第2種住居地域	60	200	—
準住居地域	60	200	—
近隣商業地域	80	200	—
準工業地域	60	200	—
工業地域	60	200	—
工業専用地域	60	200	—

昭和45年測量
昭和53年修正
平成12年修正

1. 平成10年11月撮影空中写真（CS-73-75 11:3 PA 2295）
2. 平成11年11月現地調査

1:2,500
0　50　100　200　300　400　500m

長野県　坂城町
株式会社　協同測量社

VIII－ID 43-1



座標系は昭和43年建設省告示第3059号の規定による第Ⅸ系座標系
経緯は標ハルカトル図法
図郭に示してある座標値は キロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図郭に表示してある経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾平均海面（T.P）
等高線の間隔は2メートル