

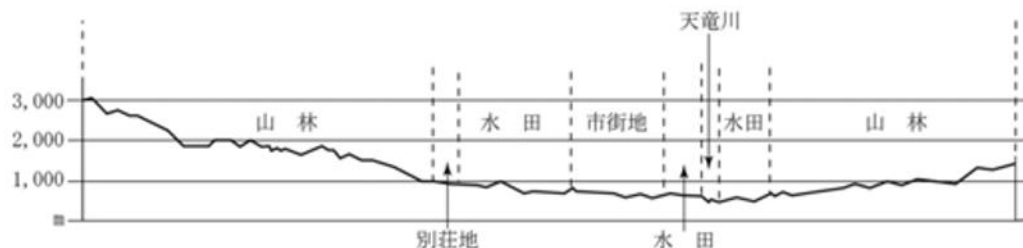
### 3. 土地利用

#### 3-1 地形及び水系

本市の地形は、中央を流れる天竜川を軸として東西に平坦地、段丘地、丘陵地、山岳地へと変化している。竜西地域は駒ヶ岳をはじめ宝剣岳など3,000m級の山が連なる中央アルプスを背に抱き、標高約900mまでは急峻な山岳地帯を形勢している。

また、約550mまでは比較的緩やかな平野部が広がっており、その形状は太田切川、中田切川の扇状地及び段丘からなる沖積台地と、太田切川がこの沖積台地を浸食した約640mから550m間の沖積扇状地、更には560mから580m間の天竜川の氾濫原によって形成されている。

図3-1 地形断面模式図



#### 3-2 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3,601.1ha(70.6%)であり、そのうち農地が1,248.3ha(24.5%)、山林が2,238.5ha(43.9%)を占めている。都市的土地利用は1,498.9ha(29.4%)であり、そのうち宅地は827.7ha(16.2%)である。

用途地域指定区域601haのうち480.3ha(79.9%)が都市的土地利用であり、そのうち287.9ha(47.9%)が宅地である。

用途地域指定外区域は4,499haのうち3,480.4ha(77.4%)が自然的土地利用であり、そのうち農地が1,183.1ha(26.3%)、山林が2,193.7ha(48.8%)を占めている。

表3-1 土地利用別面積

(単位:ha)

区 分	用途地域指定区域	用途地域指定外区域	都市計画区域	都市計画区域外	行政区域	
自然的土地利用	田	33.9	941.6	975.5	543.7	1,519.2
	畑	31.3	241.5	272.8	284.8	557.6
	農地計	65.2	1,183.1	1,248.3	828.5	2,076.8
	山林	44.8	2,193.7	2,238.5	9,921.3	12,159.8
	水面	7.9	54.4	62.3	111.7	174.0
	その他自然地	2.8	49.2	52.0	119.7	171.7
計	120.7	3,480.4	3,601.1	10,981.2	14,582.3	
都市的土地利用	住宅用地	201.4	375.2	576.6	178.1	754.7
	商業用地	44.5	51.6	96.1	5.9	102.0
	工業用地	42.0	113.0	155.0	20.9	175.9
	宅地計	287.9	539.8	827.7	204.9	1,032.6
	公共・公益用地	71.5	137.8	209.3	52.2	261.5
	道路用地	79.2	233.8	313.0	166.0	479.0
	交通施設用地	4.5	8.0	12.5	0.0	12.5
	その他公的用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地	37.2	99.2	136.4	81.7	218.1
計	480.3	1,018.6	1,498.9	504.8	2,003.7	
合計	601.0	4,499.0	5,100.0	11,486.0	16,586.0	
可住地	388.0	3,937.8	4,325.7	11,030.1	15,355.8	
非可住地	213.0	561.2	774.3	455.9	1,230.2	

注1. 「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公共施設用地」と「公共空地」の合計。

図面計測値

注2. 非可住地は以下のとおりとする。

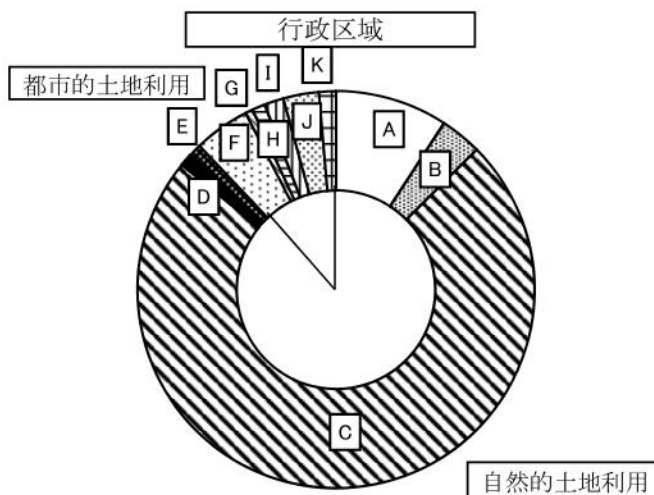
「水面」、「その他の自然地」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」の他、敷地面積1ha以上の「大規模商業用地」、「大規模工業用地」、土地利用に関係なくすべての工業専用地域。

図3-2 土地利用別面積

■土地利用別面積(行政区区域)

利用区分	行政区区域	構成比
A-田	1,519.20	9.2
B-畑	557.60	3.4
C-山林	12,159.80	73.3
D-水面	174.00	1.0
E-その他自然地	171.70	1.0
F-住宅用地	754.70	4.6
G-商業用地	102.00	0.6
H-工業用地	175.90	1.1
I-公共・公益用地	261.50	1.6
J-道路用地	479.00	2.9
K-その他都市的土地利用	230.60	1.4
合計	16,586.00	100.0

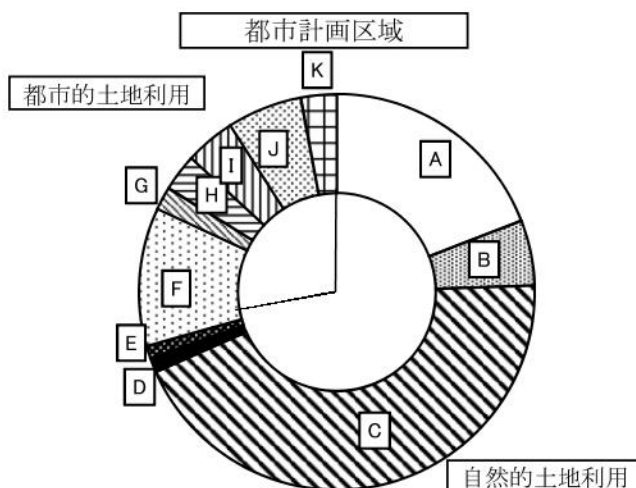
(単位:ha、%)



■土地利用別面積(都市計画区域)

利用区分	都市計画区域	構成比
A-田	975.50	19.1
B-畑	272.80	5.3
C-山林	2,238.50	43.9
D-水面	62.30	1.2
E-その他自然地	52.00	1.0
F-住宅用地	576.60	11.3
G-商業用地	96.10	1.9
H-工業用地	155.00	3.0
I-公共・公益用地	209.30	4.1
J-道路用地	313.00	6.1
K-その他都市的土地利用	148.90	2.9
合計	5,100.00	100.0

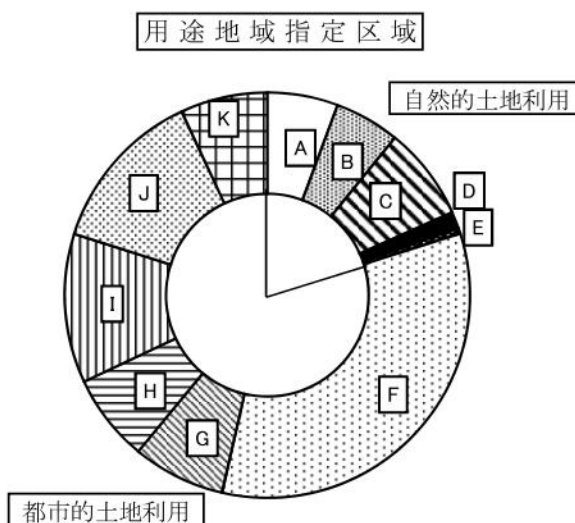
(単位:ha、%)



■土地利用別面積(用途地域指定区域)

利用区分	用途地域指定区域	構成比
A-田	33.90	5.6
B-畑	31.30	5.2
C-山林	44.80	7.5
D-水面	7.90	1.3
E-その他自然地	2.80	0.5
F-住宅用地	201.40	33.5
G-商業用地	44.50	7.4
H-工業用地	42.00	7.0
I-公共・公益用地	71.50	11.9
J-道路用地	79.20	13.2
K-その他都市的土地利用	41.70	6.9
合計	601.00	100.0

(単位:ha、%)

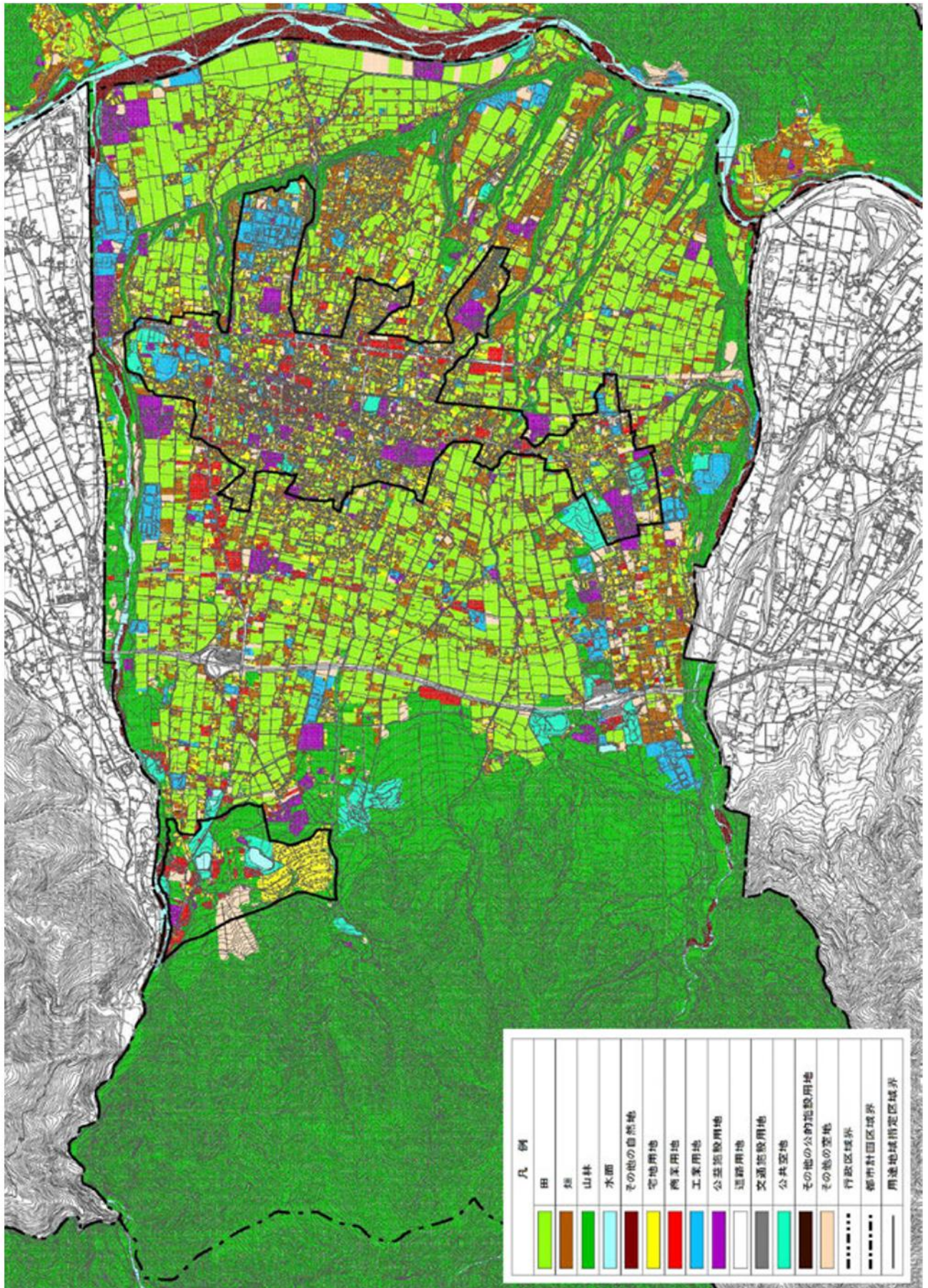


注:構成比は、小数点第2位で四捨五入したため、合計と内容の計が一致しない場合がある。



■ 土地利用現況図

図3-3 土地利用現況図





### 3-3 宅地開発状況

過去10年間の宅地開発状況のうち開発許可による開発行為以外のものでは、南田市場土地区画整理事業(40.8ha)が施行され事業が完了した。

平成20年から平成29年までの過去10年間の開発行為の許可状況は、住宅系が11件、商業系が3件、工業系が2件、その他が1件の合計17件であり、面積は約9.36haになる。

表3-2 個別調書

事業方法	事業主体	事業面積	(注1) 事業期間	主な用途	(注3) 備考
南田市場 土地区画整理事業	駒ヶ根市	m <sup>2</sup> 407,855	S60~H22	住宅	都市計画変更 決定H12.12.20
赤穂復興 土地区画整理事業	組合	12,000	S12~S34	-	
上穂 土地区画整理事業	駒ヶ根市	168,000	S47~S59	-	都市計画変更 決定S51.10.15
飯坂 土地区画整理事業	組合	61,000	S63~H5	-	都市計画変更 決定H1.7.4
東町 土地区画整理事業	個人	4,000	H14~H15	-	
駒ヶ根駅前第一種 市街地開発事業	駒ヶ根市	7,700	S56~S59	-	

注1. 土地区画整理事業については仮換地指定時も記す。

2. 田・畑・山林以外の自然的土地利用

3. 市街化調整区域内の開発については、その旨記す。

また、都市計画決定したものについては、その告示年月日を記す。

4. 工業系の開発については従業者数を記す。

表3-3 開発許可状況

年次	都 市 計 画 区 域											
	住 宅		商 業		工 業		農 林 漁 業		そ の 他		合 計	
	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )	件数	面積(m <sup>2</sup> )
平成20年	2	8,604.09	1	4,197.54	-	-	-	-	-	-	3	12,801.63
平成21年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成22年	-	-	-	-	1	9,080.59	-	-	-	-	1	9,080.59
平成23年	-	-	2	17,575.96	-	-	-	-	1	6,418.54	3	23,994.50
平成24年	3	14,893.48	-	-	-	-	-	-	-	-	3	14,893.48
平成25年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成26年	1	5,208.28	-	-	1	6,003.00	-	-	-	-	2	11,211.28
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成28年	2	10,092.77	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10,092.77
平成29年	3	11,552.32	-	-	-	-	-	-	-	-	3	11,552.32
合 計	11	50,350.94	3	21,773.50	2	15,083.59	-	-	1	6,418.54	17	93,626.57

資料：開発行為許可申請登録台帳（3,000m<sup>2</sup>以上）

### 3-4 農地転用状況

平成24年から平成29年までの過去6年間の農地転用面積は、用途地域指定区域が7.2ha、用途地域指定外区域が26.4haの合計33.6haであり、用途地域指定外区域の方が農地転用面積は多いが、農地面積における転用率は順に10.7%、2.2%となっており、用途地域指定区域の方が高い。農地転用における転用用途は428件のうち288件が住宅用地(67.3%)である。

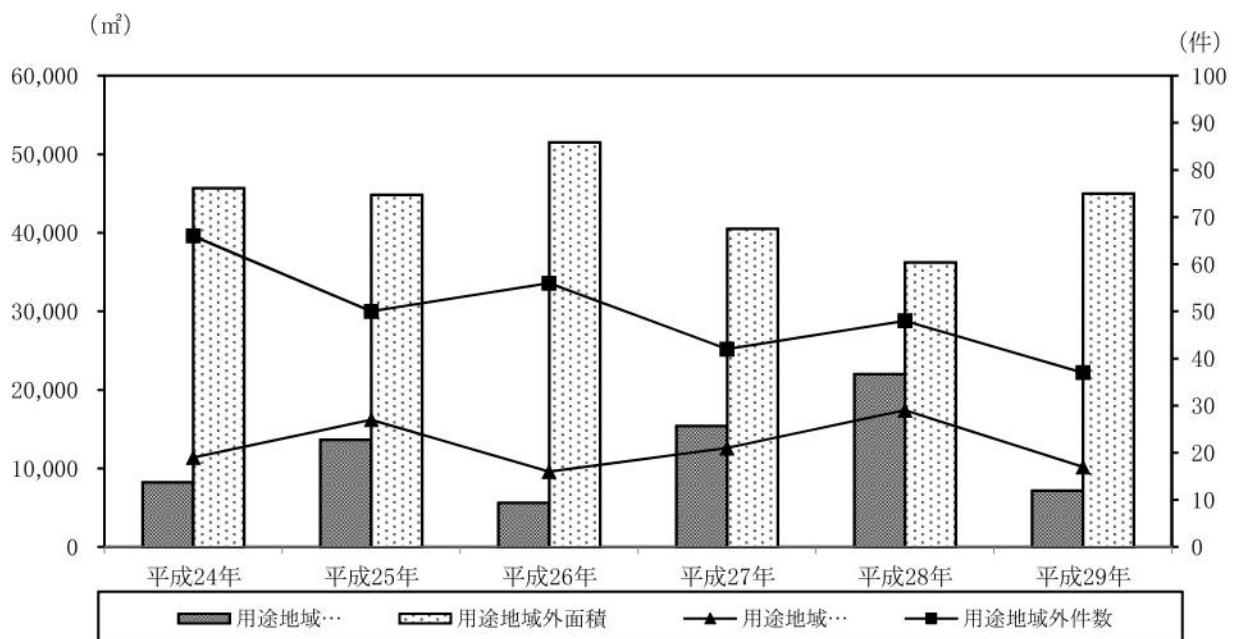
表3-4 農地転用状況

(単位:件、㎡)

		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年度の農地面積	転用率(%)
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
指用途地域	H24	14	5,528	-	-	-	-	5	2,712	19	8,240	673,819	1.2
	H25	20	8,785	-	-	-	-	7	4,868	27	13,653	660,166	2.1
	H26	10	2,546	1	735	-	-	5	2,361	16	5,642	654,525	0.9
	H27	15	7,295	-	-	1	515	5	7,633	21	15,443	639,082	2.4
	H28	17	15,506	-	-	3	917	9	5,592	29	22,015	617,067	3.6
	H29	13	5,758	-	-	-	-	4	1,425	17	7,183	609,883	1.2
	合計	89	45,418	1	735	4	1,432	35	24,591	129	72,176		10.7
指用途外区域	H24	47	30,068	-	-	5	3,602	14	12,048	66	45,719	11,831,043	0.4
	H25	32	12,365	6	4,335	2	745	10	27,396	50	44,841	11,786,202	0.4
	H26	35	21,182	3	8,530	5	4,580	13	17,232	56	51,524	11,734,678	0.4
	H27	29	14,990	-	-	-	-	13	25,532	42	40,522	11,694,156	0.3
	H28	37	21,105	-	-	-	-	11	15,138	48	36,243	11,657,912	0.3
	H29	19	12,212	5	5,785	-	-	13	27,008	37	45,005	11,612,907	0.4
	合計	199	111,924	14	18,650	12	8,927	74	124,354	299	263,854		2.2
都市計画区域	H24	61	35,596	-	-	5	3,602	19	14,760	85	53,959	12,504,862	0.4
	H25	52	21,150	6	4,335	2	745	17	32,264	77	58,494	12,446,368	0.5
	H26	45	23,728	4	9,265	5	4,580	18	19,593	72	57,166	12,389,202	0.5
	H27	44	22,285	-	-	1	515	18	33,165	63	55,965	12,333,237	0.5
	H28	54	36,611	-	-	3	917	20	20,730	77	58,258	12,274,979	0.5
	H29	32	17,970	5	5,785	-	-	17	28,433	54	52,188	12,222,790	0.4
	合計	288	157,340	15	19,385	16	10,359	109	148,945	428	336,030		2.7

資料:駒ヶ根市農林課(議案書)

図3-4 農地転用状況(平成24~29年)



### 3-5 地区別新築状況

平成24年から平成29年までの6年間における都市計画区域の新築状況は、件数は1,127件、平均敷地面積は1,555.9㎡、平均建ぺい率は7.5%、平均容積率は10.1%である。そのうち用途地域指定区域の件数は413件で全新築件数の36.6%を占め、平均建ぺい率、平均容積率はそれぞれ7.4%、10.8%である。

建物の用途別をみると、住宅が879件と全体の78.0%を占めている。用途地域指定区域は住宅が80.1%、その他が9.7%となっている。

地区別をみると、用途地域指定区域においては小町屋、町3区が多く、用途地域指定外区域においては北割1区、町2区に新築が多く見られる。分布状況を見ると用途地域指定区域の周辺部に分譲住宅と思われる比較的集積した新築が見られる。

表3-5 地区別新築状況(用途地域指定区域)

(単位:㎡、%)

地区名	新築件数					敷地面積 合計	平均敷地 面積	建築面積 合計	平均 建ぺい率	延床面積 合計	平均 容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
中割	20	18	0	1	1	32,820.09	1,641.00	3,458.86	10.5	4,526.09	13.8
北割2区	23	18	1	1	3	92,841.01	4,036.57	1,804.53	1.9	2,468.15	2.7
北割1区	28	21	5	0	2	55,709.31	1,989.62	2,008.35	3.6	2,534.61	4.5
小町屋	65	55	5	1	4	28,069.62	431.84	5,960.39	21.2	9,011.06	32.1
福岡	40	30	2	1	7	191,028.40	4,775.71	5,144.47	2.7	7,306.27	3.8
市場割	12	9	0	0	3	5,762.10	480.18	1,177.63	20.4	1,456.19	25.3
町1区	49	40	6	0	3	19,457.76	397.10	4,386.42	22.5	6,062.27	31.2
町2区	33	24	2	0	7	34,527.20	1,046.28	6,651.26	19.3	11,216.24	32.5
町3区	54	40	5	4	5	39,950.70	739.83	5,364.15	13.4	7,713.94	19.3
町4区	48	41	5	1	1	26,246.69	546.81	3,737.78	14.2	5,600.29	21.3
上穂町	41	35	2	0	4	66,163.87	1,613.75	4,175.37	6.3	5,974.77	9.0
用途地域 指定区域	413	331	33	9	40	592,576.75	1,434.81	43,869.21	7.4	63,869.88	10.8

資料:建築確認申請(平成24~29年度)

図3-5 地区別新築状況(用途地域指定区域)

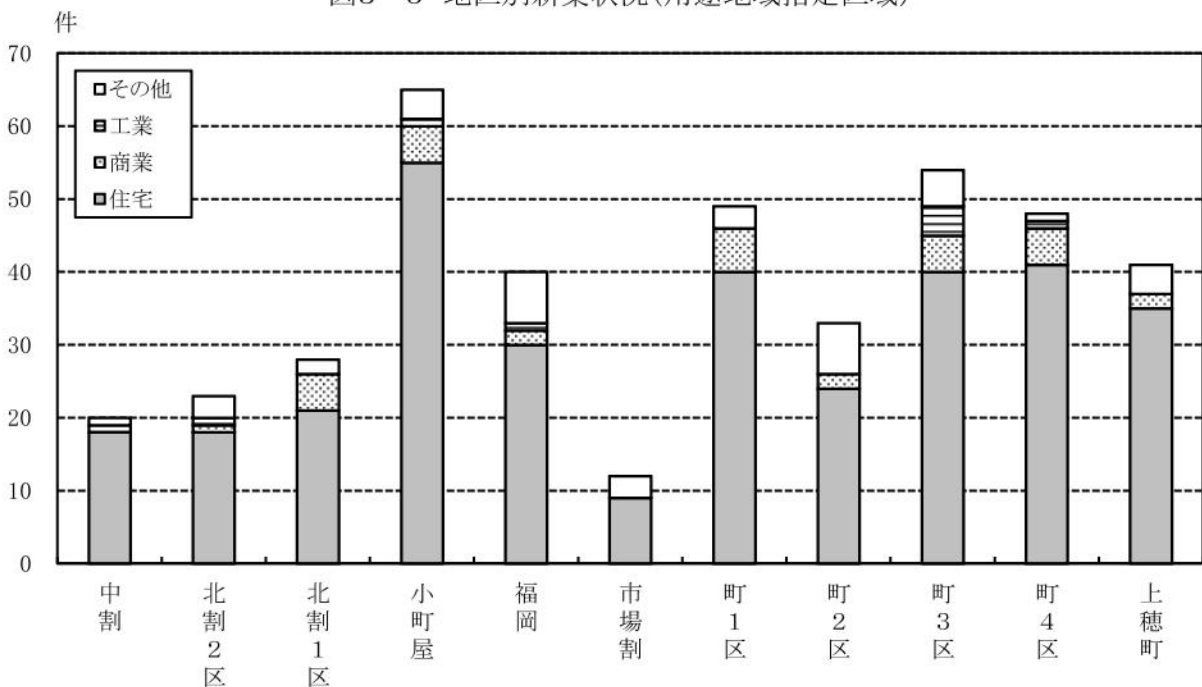


表3-6 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

(単位:m<sup>2</sup>、%)

地区名	新築件数					敷地面積 合計	平均敷地 面積	建築面積 合計	平均 建ぺい率	延床面積 合計	平均 容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
南割	58	32	4	12	10	161,218.55	2,779.63	9,177.58	5.7	12,165.54	7.5
中割	56	52	1	1	2	22,292.17	398.07	4,360.96	19.6	6,560.52	29.4
北割2区	42	32	4	3	3	48,427.29	1,153.03	7,865.79	16.2	8,923.82	18.4
北割1区	118	83	15	5	15	236,602.77	2,005.11	15,782.45	6.7	20,895.87	8.8
小町屋	48	47	0	0	1	21,796.65	454.10	3,512.17	16.1	5,457.33	25.0
福岡	81	69	3	3	6	307,355.54	3,794.51	7,907.63	2.6	10,963.98	3.6
市場割	51	31	6	4	10	43,671.91	856.31	8,363.73	19.2	9,137.94	20.9
下平	76	44	1	10	21	116,745.98	1,536.13	12,557.87	10.8	13,981.30	12.0
上赤須	41	35	0	0	6	21,448.47	523.13	3,323.06	15.5	4,750.68	22.1
町2区	92	82	0	2	8	47,973.33	521.45	7,826.93	16.3	10,849.76	22.6
町3区	4	4	0	0	0	2,299.12	574.78	407.03	17.7	522.61	22.7
町4区	36	26	4	3	3	127,781.98	3,549.50	6,458.15	5.1	7,911.58	6.2
上穂町	11	11	0	0	0	3,314.03	301.28	727.82	22.0	1,117.77	33.7
用途地域 指定外区域	714	548	38	43	85	1,160,927.79	1,625.95	88,271.17	7.6	113,238.70	9.8
都市計画 区域	1,127	879	71	52	125	1,753,504.54	1,555.90	132,140.38	7.5	177,108.58	10.1

資料:建築確認申請(平成24~29年度)

図3-6 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

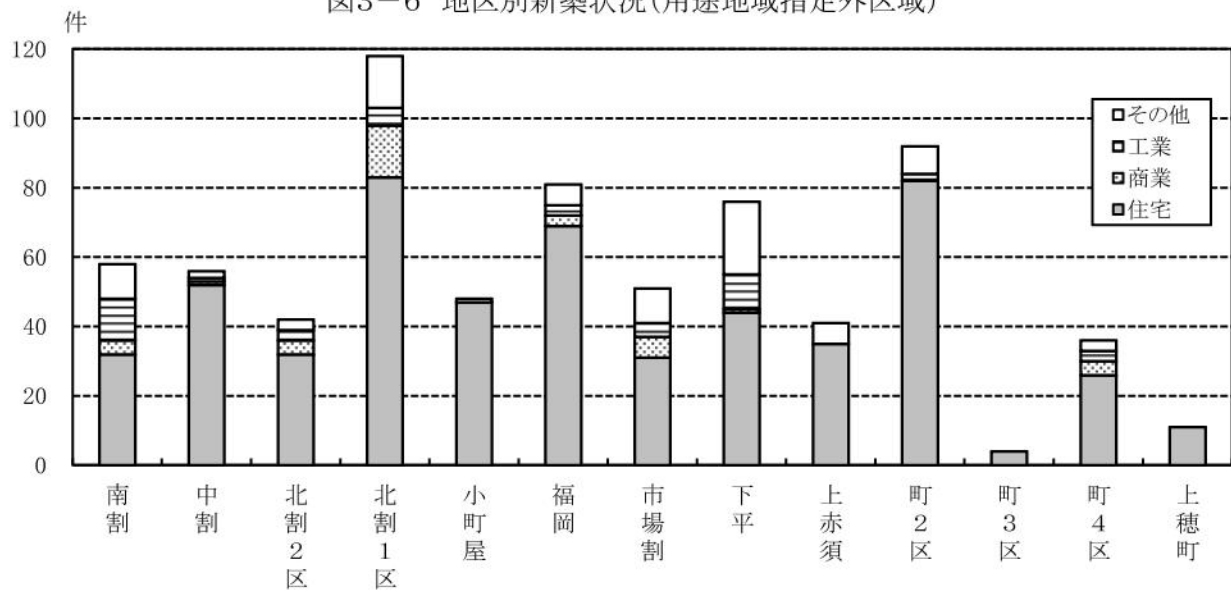
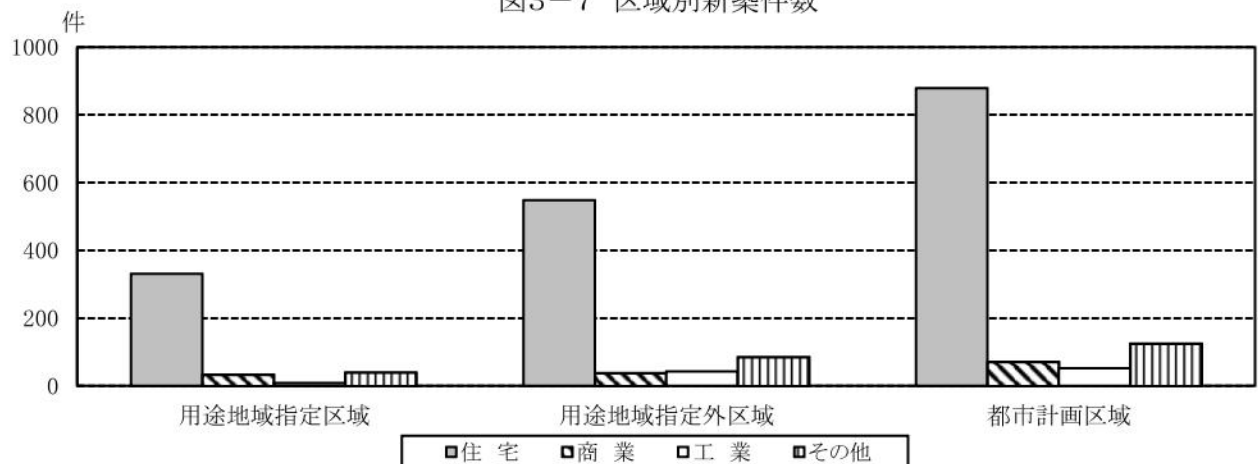


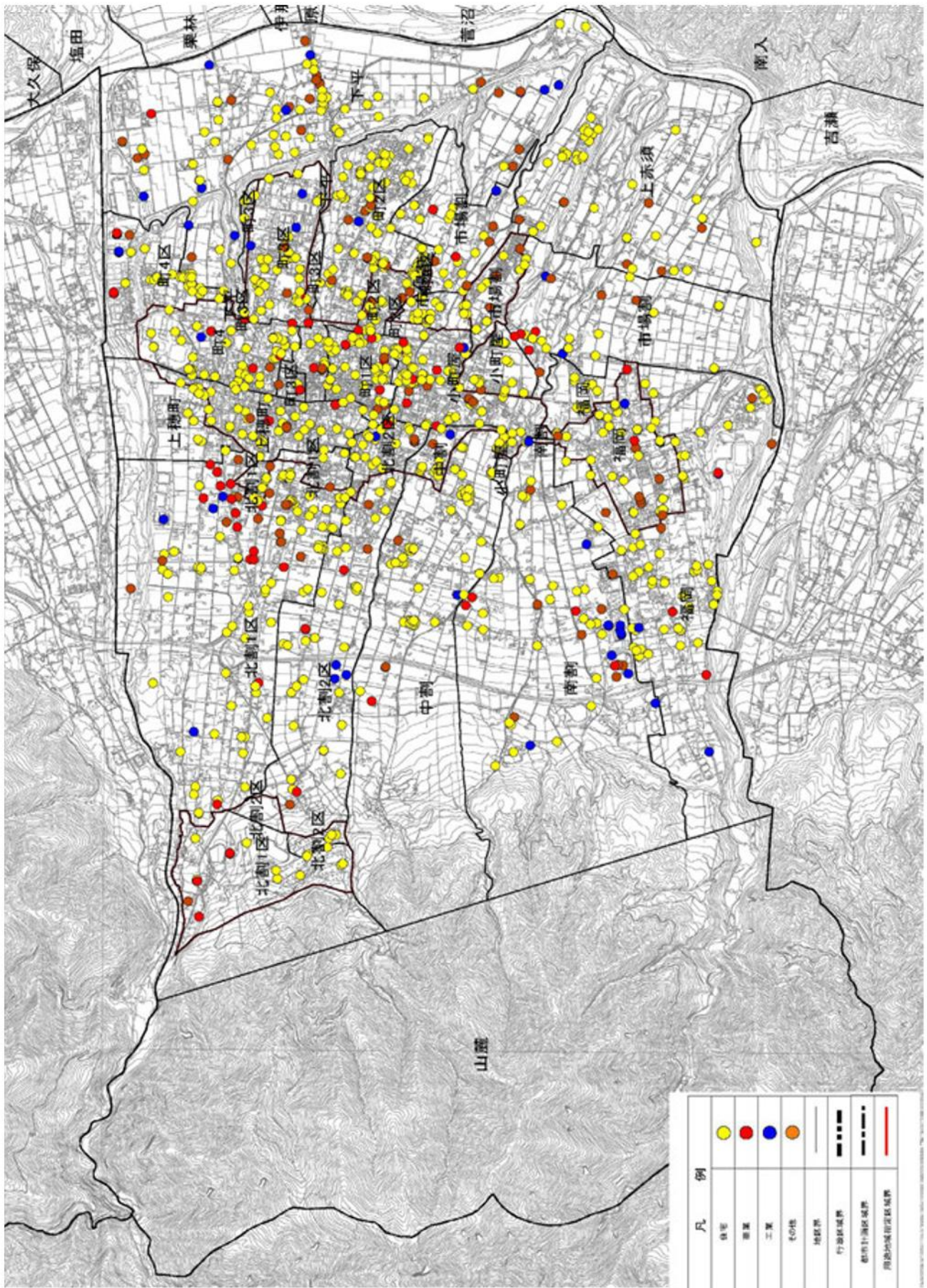
図3-7 区域別新築件数





■ 新築建物分布図

図3-8 新築建物分布図





### 3-6 条例・協定等

都市計画に関する条例・要綱のうち県決定は景観条例、屋外広告物条例等がある。本市は、それら県条例及び法令に基づき都市公園に関する下記の条例・要綱を定めている。  
また、現在10箇所において景観形成住民協定等の締結がなされている。

表3-7 都市計画に関する条例・要綱等

決定主体	条例・要綱等の名称	交付・決定年月日		概要・趣旨等
		当初	最終変更	
長野県	長野県景観条例	H4.3.19	H29.3.23	景観法の規定に基づき必要な事項を定めた条例
〃	長野県景観育成住民協定認定要綱	H4.8.17	H18.3.13	景観育成住民協定の認定に関し必要な事項を定めた要綱
〃	屋外広告物条例	H5.10.18	H29.3.23	屋外広告物法の規定に基づき必要な事項を定めた条例
〃	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	H19.10.22	都市計画法により開発許可等の基準に関し必要な事項を定めた条例
駒ヶ根市	駒ヶ根市第4次総合計画後期基本計画庁内策定委員会設置要綱	H30.4.26	-	駒ヶ根市第4次総合計画後期基本計画の策定に当たり、庁内外の連絡調整を図り、実行性のある計画を策定する条例
〃	駒ヶ根市都市計画法税条例	S32.3.20	H30.6.22	都市計画法税の課税について定めた条例
〃	駒ヶ根市開発行為の適性化に関する条例	S48.11.1	-	開発行為における事前届出を義務づける条例
〃	駒ヶ根市都市計画審議会条例	H12.3.22	-	都市計画に関する調査審議について定めた条例
〃	駒ヶ根市景観条例	H25.3.19	-	良好な景観の形成に関する施策の基本となる事項を定めた条例
〃	駒ヶ根市景観条例施行規則	H25.3.19	H26.10.16	駒ヶ根市景観条例の施行に関し必要な事項を定めた規則
〃	駒ヶ根市建築協定条例	H9.3.21	H25.3.19	建築協定の実施について定めた条例
〃	駒ヶ根市建築協定条例施行規則	H9.3.28	-	駒ヶ根市建築協定条例の施行について定めた規則
〃	駒ヶ根市美しい景観まちづくり推進事業補助金交付要綱	H3.28	H25.3.28	美しい景観まちづくり推進事業に対する補助金の交付について定める要綱
〃	駒ヶ根市土地区画整理事業助成要綱	H15.12.12	-	土地区画整理事業の施行者に対し、技術的援助又は補助金を交付することについて定める要綱
〃	駒ヶ根市駅前広場条例	S60.3.26	H24.12.21	駅前広場の設置及び管理等について定めた条例
〃	駒ヶ根市駅前広場管理規則	S60.3.30	H24.10.22	駅前広場の管理等について定めた規則
〃	駒ヶ根市屋外広告物等に関する条例	H26.12.17	-	屋外広告物の規定に基づいて定めた条例
〃	駒ヶ根市屋外広告物設置指導要綱	H5.9.22	H6.9.22	屋外広告物の設置等について定める要綱
〃	駒ヶ根市優良建築物等整備事業補助金交付要綱	H6.12.15	-	優良建築物等整備事業に対する補助金交付について定めた要綱
〃	駒ヶ根市都市公園条例	H9.12.19	H30.3.16	都市公園の設置及び管理について定めた条例
〃	駒ヶ根市都市公園管理規則	H10.3.30	H29.3.30	駒ヶ根市都市公園条例の施行について定めた規則
〃	駒ヶ根市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	H9.12.19	-	駒ヶ根市建築物における駐車施設の附置及び管理等について定めた条例
〃	駒ヶ根市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則	H10.3.30	H19.11.26	駒ヶ根市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の施行について定めた規則
〃	駒ヶ根市都市計画公聴会規則	H20.2.22	-	駒ヶ根市都市計画公聴会の運営等に関し必要な事項について定めた規則
〃	駒ヶ根市中高層建築物建築指導要綱	H20.2.29	H29.11.1	中高層建築物を建築しようとする者に対し必要な指導を行うことについて定める要綱

表3-8 建築協定・緑地協定

協定の名称	決定年月日	協定の内容
赤須ヶ丘タウン建築協定	平成9年6月19日	建築基準法、駒ヶ根市美しい景観まちづくり条例、駒ヶ根市建築協定条例に基づき、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、緑化及び広告物に基準を定め、住宅環境を高度に維持増進することを目的とする。
看護大学周辺地域景観形成住民協定	平成8年3月9日	二つのアルプスの眺望を大切にし、看護大学を地域のシンボルとしてとらえ、地域の景観に活かし、学園のあるまちにふさわしい明るく、きれいな地域を創造していくことを目的とする。
広域農道(市道新春日街道線)沿線景観形成住民協定	平成9年10月24日	西に中央アルプス東に南アルプス連山を望む広域農道を地域のシンボルとして沿道の美しい景観を守り育て、次世代に引き継ぐことを目的とする。
琴ヶ沢線沿線景観形成住民協定	平成10年2月20日	「ふたつのアルプスが映えるまち駒ヶ根」を象徴する美しい景観を次世代に引き継ぐことを目的とする。
大徳原周辺地域景観形成住民協定	平成13年4月1日	中央道、広域農道が横断し、周辺にはJICA(青年海外協力隊)訓練所、サービスエリア、老人、児童福祉施設などがあり、自然と調和されたこの美しい景観を守り育て、次世代へ引き継ぐことを目的とする。
ふたつのアルプス望岳の里「南田市場」景観形成住民協定	平成13年10月16日	「南田市場土地区画整理事業」にあたり、美しい景観をつくる視野から見直し、ふたつのアルプスが見える風景を大切にして、市街地や公園をつくり、次世代へ引き継ぐことを目的とする。
東伊那景観形成住民協定	平成19年7月6日	中央アルプス連山と地域のシンボルである高鳥谷山を望み、静寂や夜空、美しい自然と歴史ある文化が調和された素晴らしい田園地域である地域の景観を誇りとして守り育て、更に次世代に引き継いでいくことを目的とする。
ふれあいセンター周辺(梨の木)景観形成住民協定	平成14年6月21日	高齢者福祉施設「ふれあいセンター」を中心に、アルプスの眺望の良さを保ちつつ、植樹などを通して、老人、子供が安心して暮らせる潤いのあるまちづくりを進め、後世に引き継ぐことを目的とする。
伊南バイパス『駒ヶ根南部』景観育成住民協定	平成19年11月29日	駒ヶ根市の中心部を走る主要道路である国道153号伊南バイパスの開通によりさまざまな開発が予想され、美しい景観が損なわれるおそれがある。ふたつのアルプスの映えるまちにふさわしい、潤いのある美しい景観を守ることを目的とする。
「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定	平成25年2月19日	光前寺周辺水仙の里地域における環境整備と景観育成に必要な事項について協定し、歴史の水仙の咲く里にふさわしい美しい里づくりを目的とする。

資料:庁内資料(H30.3.31時点)

### 3-7 地域地区

表3-9 地域地区

用途地域指定外区域	用途地域指定区域 (ha)													
	総面積	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	その他
4,499	601	94	23	107	43	101	71	45	10	13	58	14	22	0
備考	用途地域決定年月日 平成17年12月16日			最終変更 平成26年2月24日				人口総数 32,759 人 (平成27年国勢調査)						

指定年月日	最終決定年月日	防火地域面積 (ha)	
		防火地域	準防火地域
昭和43年3月30日	昭和43年3月30日	1.8	-
昭和34年12月27日	昭和43年3月30日	-	34.4
合計		1.8	34.4

指定年月日	最終決定年月日	高度利用地区決定内容					備考
		面積	最低容積率	最高容積率	最高建ぺい率	建築面積	
昭和50年3月17日	昭和51年10月13日	(ha) 0.8	(%) 200	(%) 400	(%) 80	(㎡以上) 170	駒ヶ根駅前市街地再開発事業区域内

注) 特別用途地区、風致地区は該当なし

