

③土地利用

C0302 土地利用現況

都市計画区域内の土地利用状況を利用区分別にみると、都市計画区域面積 7,899ha のうち農地 38.6%、山林 26.1%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は 72.0%である。残りの 28.0%は都市的土地利用となっており、宅地は 14.1%でそのうち住宅用地が 10.2%を占める。

用地地域指定区域の土地利用の構成は、都市的土地利用が 77.1%を占め、そのうち住宅用地が最も多く 37.3%、商業、工業用地を加えた宅地が 50.5%となっている。

土地利用の分布状況は、小諸駅を中心として比較的コンパクトに市街地が形成されており、商業、公益施設が集積している。周辺部には和田工業団地等の工業団地がまとまって分布しており、近年御影地区では商業施設等の開発が進んでいる。住宅地は市街地部と周辺の集落地によって形成されていたが、佐久平駅に近い南大井地区で宅地化が進んでいる。

図 3-1 土地利用別面積構成(令和2(2020)年)

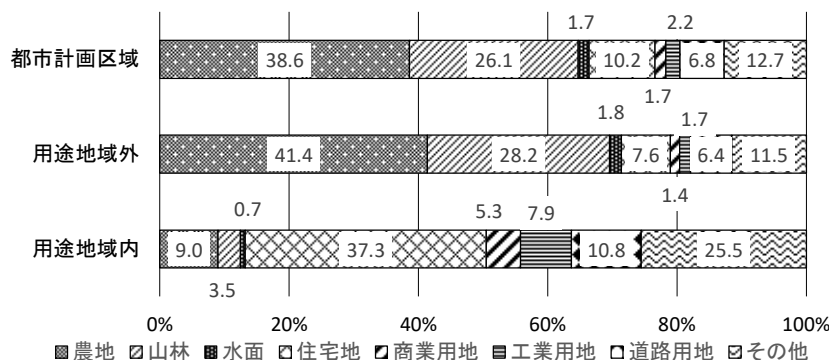


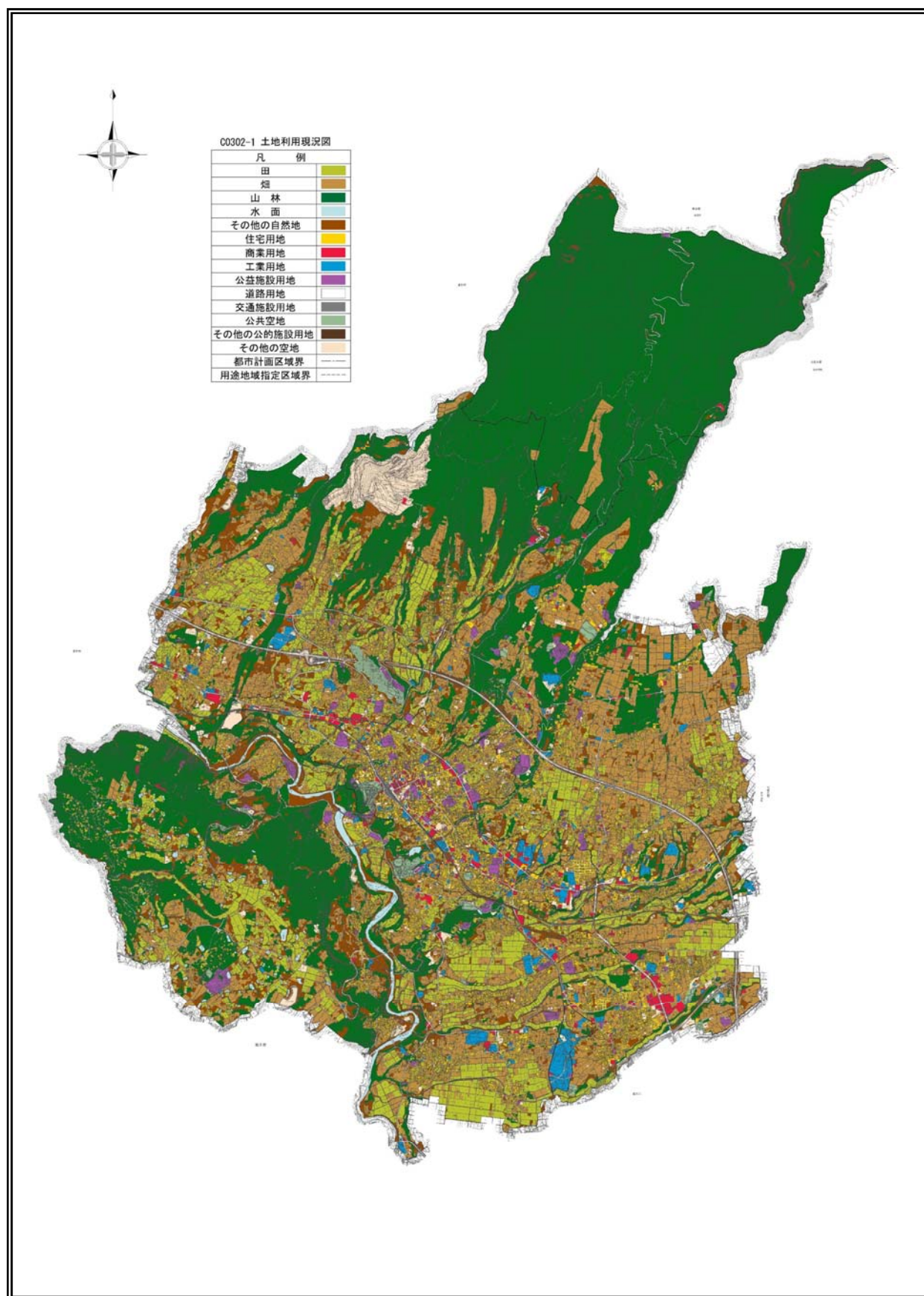
表 3-1 土地利用別面積構成表 (令和2(2020)年)

			用途地域指定区域		用途地域指定外区域		都市計画区域		
			面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	
自然的土地利用	田		38.1	5.6	973.2	13.5	1,011.3	12.8	
		畑	23.4	3.4	2,011.4	27.9	2,034.8	25.8	
	農地		61.5	9.0	2,984.6	41.4	3,046.1	38.6	
	山林		24.0	3.5	2,034.9	28.2	2,058.9	26.1	
	水面		5.0	0.7	127.5	1.8	132.5	1.7	
	その他の自然地		65.5	9.6	384.6	5.3	450.1	5.7	
	自然的土地利用		156.0	22.9	5,531.6	76.6	5,687.6	72.0	
	都市的土地利用	住宅用地		254.6	37.3	549.7	7.6	804.3	10.2
			商業用地	35.9	5.3	99.7	1.4	135.6	1.7
			工業用地	54.1	7.9	122.2	1.7	176.3	2.2
宅地		344.6	50.5	771.6	10.7	1,116.2	14.1		
公共・公益用地		72.8	10.7	154.9	2.1	227.7	2.9		
道路用地		73.8	10.8	463.9	6.4	537.7	6.8		
交通施設用地		11.4	1.7	83.8	1.2	95.2	1.2		
その他公的施設用地		0.2	0.0	2.5	0.0	2.7	0.0		
その他の空き地		23.2	3.4	208.7	2.9	231.9	2.9		
都市的土地利用		526.0	77.1	1,685.4	23.4	2,211.4	28.0		
合計		682.0	100.0	7,217.0	100.0	7,899.0	100.0		
可住地		399.2	58.5	5,877.6	81.2	6,276.8	79.3		
非可住地		282.8	41.5	1,339.4	18.8	1,622.2	20.7		

資料：土地利用現況図

- ※ 「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計。
 ※ 非可住地とは「水面」、「その他自然地」、「商業用地」の内で敷地面積 1ha 以上の大規模施設用地、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」。
 これらのほか、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

図 3-2 土地利用現況図



C0304 宅地開発状況

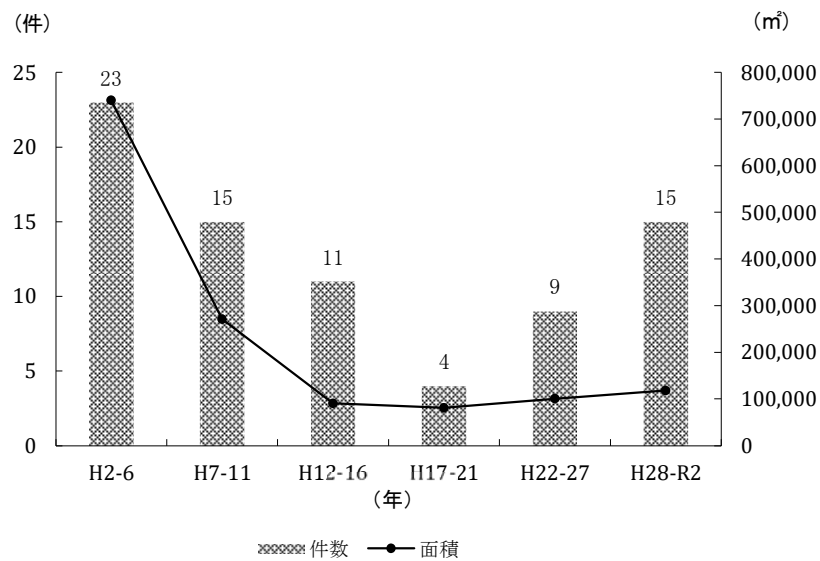
過去5年間（平成28（2016）年～令和2（2021）年）の宅地開発状況は、民間による宅地造成、スポーツ施設等の開発があり、都市計画区域内での開発行為は15件(12ha)であり、その内訳は住宅5件、商業3件、工業3件、その他4件である。

表 3-2 開発行為許可状況

	平成2～平成6年 (1990～1994)		平成7～11年 (1995～1999)		平成12～16年 (2000～2004)		平成17～21年 (2005～2009)		平成22～27年 (2010～2015)		平成28～令和2年 (2016～2020)	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
住宅	7	539,551	4	114,759	7	48,748	0	0	1	7,953	5	18,337
商業	4	44,000	6	89,696	3	24,198	3	74,956	5	51,503	3	27,536
工業	9	112,958	4	61,114	1	18,247	1	6,278	3	41,389	3	41,522
農林漁業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	3	43,959	1	5,932	0	0	0	0	0	0	4	30,618
合計	23	740,468	15	271,501	11	91,193	4	81,234	9	100,845	15	118,013

資料：都市計画課

図 3-3 宅地開発の推移



C0305 農地転用状況

令和2(2020)年の農地転用の状況は、用途地域指定区域で25件(1.4ha)、用途地域指定外区域で127件(8.1ha)となっている。平成28(2016)年から令和2(2020)年の5年間では791件(48.4ha)であり、そのうち137件(7.2ha)が用途地域指定区域、654件(41.2ha)が用途地域指定外区域となっている。転用の目的別では、用途地域指定区域・用途地域指定外区域ともに住宅用地への転用が最も多く、次いでその他(商業施設、駐車場等)への転用となっている。

表 3-3 農地転用状況 (令和2(2020)年)

区域区分	件数 (件)	面積 (㎡)	前年度の 農地面積 (㎡)	転用率 (%)
用途地域指定区域	25	13,577	1,406,085	1.0
用途地域指定外区域	127	81,013	34,743,694	0.2
都市計画区域	152	94,590	36,149,779	0.3

資料：農業委員会

表 3-4 用途別農地転用状況 (平成28(2016)年～令和2(2020)年)

区域区分	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
用途地域指定区域	74	25,163	1	410	1	530	61	45,707	137	71,810
用途地域指定外区域	304	93,608	8	7,366	0	0	342	310,955	654	411,929
都市計画区域	378	118,771	9	7,776	1	530	403	356,662	791	483,739

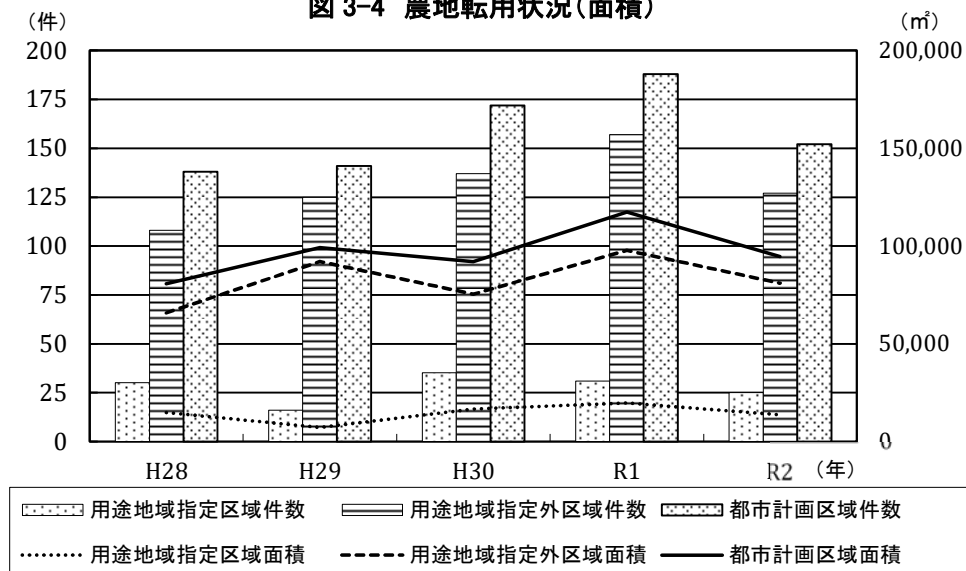
資料：農業委員会

表 3-5 農地転用状況 (平成28(2016)年～令和2(2020)年)

年	用途地域 指定区域		用途地域 指定外区域		都市計画区域	
	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
平成28年(2016)	30	14,850	108	65,762	138	80,612
平成29年(2017)	16	7,086	125	92,074	141	99,160
平成30年(2018)	35	16,611	137	75,386	172	91,997
令和元年(2019)	31	19,686	157	97,694	188	117,380
令和2年(2020)	25	13,577	127	81,013	152	94,590

資料：農業委員会

図 3-4 農地転用状況(面積)



C0307 新築動向

都市計画区域内における平成 28(2016)年から令和 2(2020)年までの新築件数は 964 件で、敷地面積が 599,699 m²、建築面積が 108,697 m²、延床面積が 192,515 m²である。用途地域指定区域での新築件数は 289 件(30.0%)で、敷地面積が 211,324 m²、建築面積 47,567 m²、延床面積が 99,842 m²となっている。用途地域指定外区域では新築件数 675 件(70.0%)、敷地面積 388,375 m²、建築面積 61,130 m²、延床面積 92,673 m²である。

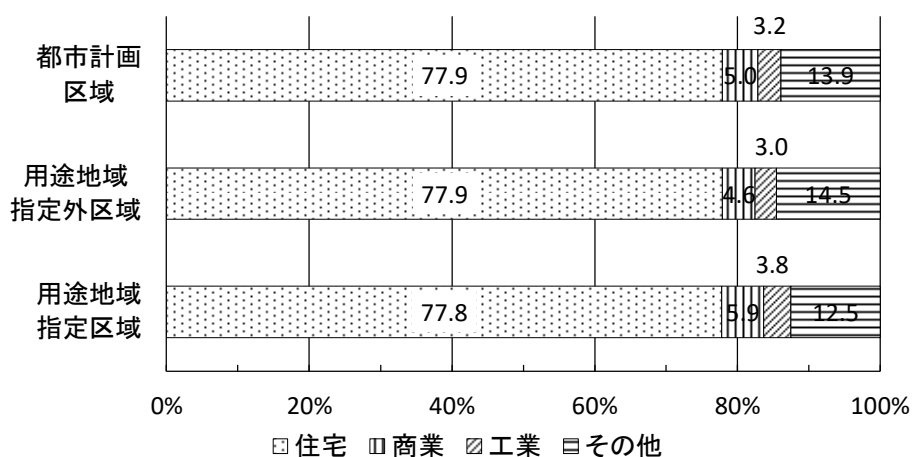
用途別の件数の比率は住宅が 77.9%、商業が 5.0%、工業が 3.2%、その他が 13.9%となっている。

表 3-6 新築件数及び面積（平成 28(2016)年から令和2(2020)年）

			用途地域 指定区域	用途地域 指定外区域	都市計画区域	
新築件数（件）	住宅	件数（件）	225	526	751	
		構成率（％）	77.8	77.9	77.9	
	商業	件数（件）	17	31	48	
		構成率（％）	5.9	4.6	5.0	
	工業	件数（件）	11	20	31	
		構成率（％）	3.8	3.0	3.2	
	その他	件数（件）	36	98	134	
		構成率（％）	12.5	14.5	13.9	
	新築件数（件）		件数（件）	289	675	964
			構成率（％）	30.0	70.0	100.0
敷地面積合計（㎡）			211,324	388,375	599,699	
平均敷地面積（㎡）			731	575	622	
建築面積合計（㎡）			47,567	61,130	108,697	
平均建ぺい率（％）			22.5	15.7	18.1	
延床合計面積（㎡）			99,842	92,673	192,515	
平均容積率（％）			47.2	23.9	32.1	

資料：建築確認申請

図 3-5 新築構成比(平成 28(2016)年から令和2(2020)年)



C0308 条例・協定

C0308-① 都市計画に関する条例・要綱等

都市計画関連の条例・要綱としては、都市計画審議会条例、都市計画公聴会規則、下水道条例、都市公園条例等がある。

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	公 布 ・ 決 定 年 月 日		対 象 範 囲
		当 初	最 終 変 更	
小諸市	小諸市都市計画審議会条例	S45.4.1	H30.12.18	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市計画審議会運営規則	S45.12.1	H31.3.26	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市計画公聴会規則	S48.8.10		都市計画区域内
小諸市	小諸市市街地再開発事業等補助金交付要綱	S61.9.29	S63.3.24	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市公園条例	S56.10.2	H30.6.29	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市公園条例施行規則	S57.3.19	H25.3.26	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市計画下水道事業受益者負担に関する条例	S63.3.24	H24.12.25	都市計画区域内
小諸市	小諸市都市計画下水道事業受益者負担に関する条例施行規則	S63.3.24	R2.11.19	都市計画区域内
小諸市	小諸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	H4.3.26	H27.9.18	都市計画区域内
小諸市	小諸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	H4.3.26	R3.3.26	都市計画区域内
小諸市	小諸市開発指導要綱	H2.4.24	H25.3.7	用途区域外
小諸市	小諸市屋外広告物に関する規則	H12.3.23	H29.8.7	屋外広告物規制区域
小諸市	小諸市小諸宿周辺地区まちづくり要綱	H11.3.1		小諸宿周辺地区
小諸市	小諸市小諸宿周辺地区修理修景事業補助金交付要綱	H12.4.1	H21.12.1	小諸宿周辺地区
長野県	長野県附属機関条例	R2.3.19	R3.3.25	都市計画区域内
長野県	市街地再開発事業補助金交付要綱	H25.3.28		都市計画区域内
長野県	長野県景観条例	H4.3.19	H29.3.23	都市計画区域内
長野県	屋外広告物条例	H5.10.18	R2.12.21	屋外広告物規制区域
小諸市	小諸市景観条例	H22.6.30	R2.9.30	小諸市全域
小諸市	小諸市景観条例施行規則	H22.9.1	R1.6.28	小諸市全域
小諸市	小諸市景観形成推進事業補助金交付要綱	H22.12.21	H31.3.20	景観形成重点地域及び 景観形成住民協定地域
小諸市	小諸市景観形成住民協定認定要綱	H22.12.21		小諸市全域
小諸市	小諸市街なみ環境整備事業協議会活動助成事業補助金交付要綱	H14.3.1		小諸宿周辺地区

資料：都市計画課

C0308-② 建築協定・緑地協定

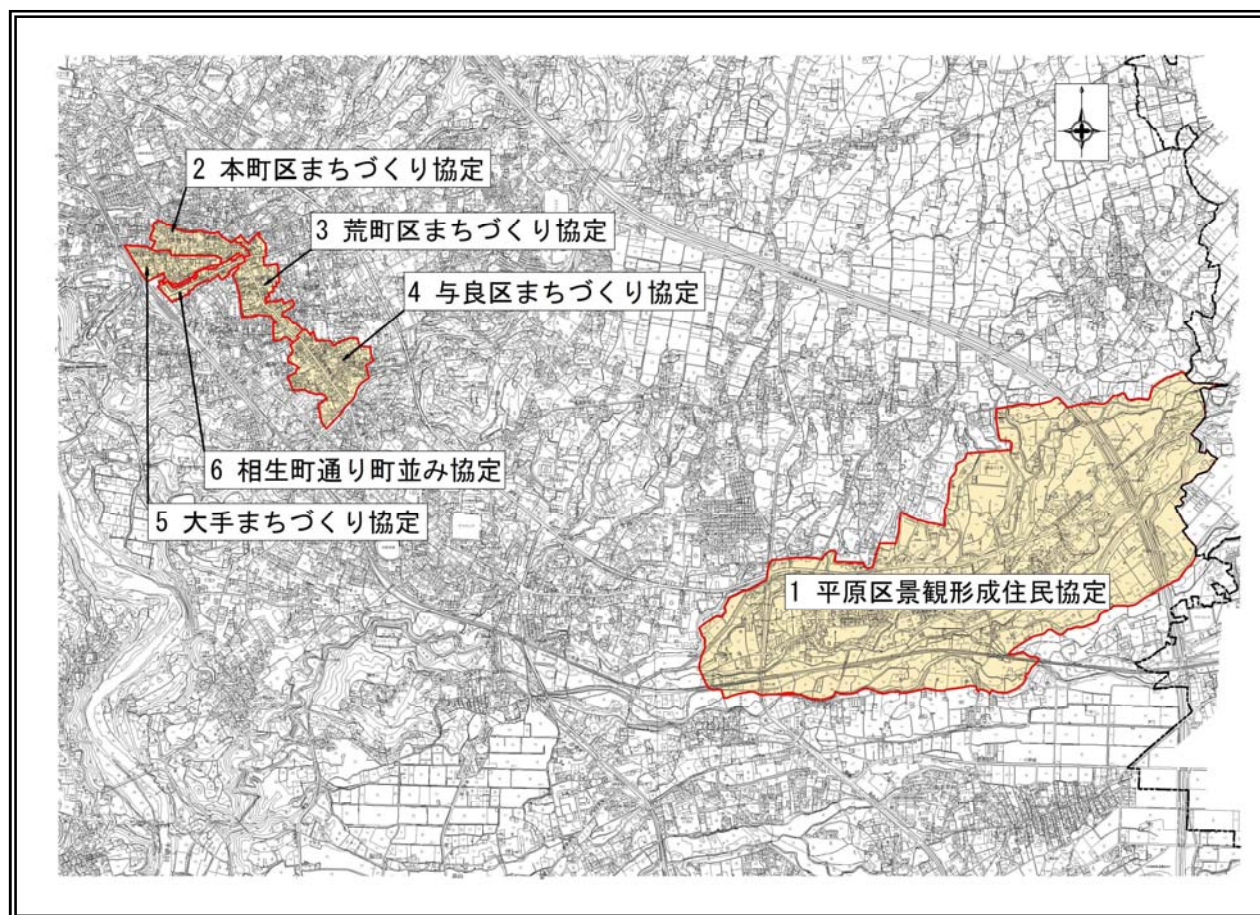
都市計画関連の建築協定・緑地協定としては、平成6(1994)年に決定した景観形成住民協定のほか、各市街地地区のまちづくり協定、街並み協定がある。

表 3-8 建築協定・緑地協定

番号	協定の名称	決定期日	協定の内容
1	平原区景観形成住民協定	平成6年5月14日	緑化、建築物の後退、用水の保全とごみ処理、公園・広場や道路、道路の景観美化、歴史的建築物・文化財の保全、看板と自動販売機の制限についての整備、保全等の景観形成に関する取り決め
2	本町区まちづくり協定	平成12年2月19日	歴史的建築物の保全及び復元、景観に調和した新築、増築、修理及び修景に関する取り決め
3	荒町区まちづくり協定	平成12年9月18日	歴史的建築物の保全及び復元、景観に調和した新築、増築、修理及び修景に関する取り決め
4	与良区まちづくり協定	平成13年1月18日	歴史的建築物の保全及び復元、景観に調和した新築、増築、修理及び修景に関する取り決め
5	大手まちづくり協定	平成13年2月28日	歴史的建築物の保全及び復元、景観に調和した新築、増築、修理及び修景に関する取り決め
6	相生町通り町並み協定	平成22年1月29日	建物のファサード、屋外広告物等に関する取り決め。道路等の美化。

資料：都市計画課

図 3-6 建築協定・緑地協定



C0308-④ 地域地区

都市計画区域の面積は 7,899ha で、そのうち用途地域が 682ha 指定されており、住居系用途が 65%、商業系用途が 7.9%、工業系用途が 27.1%となっている。

また準防火地域が小諸駅前を中心として 61.6ha 指定されている。

表 3-9 用途地域および準防火地域

(面積 : ha、構成比:%)

区 分	面積	構成比
用途地域	682.0	100.0
第一種低層住居専用地域	93.0	13.6
第一種中高層住居専用地域	127.0	18.6
第一種住居地域	177.0	26.0
第二種住居地域	23.0	3.4
準住居地域	23.0	3.4
近隣商業地域	11.0	1.6
商業地域	43.0	6.3
準工業地域	123.0	18.0
工業地域	22.0	3.2
工業専用地域	40.0	5.9
都市計画区域	7,899.0	

区 分	面積
準防火地域	61.6

資料 : 都市計画課

図 3-7 用途地域および準防火地域

