

③ 土地利用

C0302 土地利用現況

C0302-2 土地利用別面積

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 8,455.0ha (80.6%) であり、そのうち山林が 6,440.1ha (61.4%) を占めている。都市的土地利用は 2,034.0ha (19.4%) であり、そのうち宅地は 898.9ha (8.6%) である。

また、用途地域指定区域 1,429.7ha のうち 1,082.5ha (75.7%) が都市的土地利用であり、668.2ha (46.7%) が宅地である。農地は用途地域指定区域内に 238.3ha (16.7%) 残存している。用途地域指定外区域は 9,059.3ha のうち 8,107.8ha (89.5%) が自然的土地利用であり、山林が 6,421.5ha (70.9%)、その他の自然地在が 1,056.3ha (11.7%) を占めている。

表 18 土地利用別面積

土地利用区分		都市計画区域		用途地域指定区域		用途地域指定外区域		
		ha	構成比	ha	構成比	ha	構成比	
自然的 土地 利用	農 地	田	446.7	4.3%	110.5	7.7%	336.2	3.7%
		畑	367.1	3.5%	127.8	8.9%	239.3	2.6%
		小 計	813.8	7.8%	238.3	16.7%	575.5	6.4%
	山 林	6,440.1	61.4%	18.6	1.3%	6,421.5	70.9%	
	水 面	82.8	0.8%	28.3	2.0%	54.5	0.6%	
	その他の自然地在	1,118.3	10.7%	62.0	4.3%	1,056.3	11.7%	
	小 計	8,455.0	80.6%	347.2	24.3%	8,107.8	89.5%	
都市的 土地 利用	宅 地	住宅用地	604.2	5.8%	475.9	33.3%	128.3	1.4%
		商業用地	142.7	1.4%	99.9	7.0%	42.8	0.5%
		工業用地	152.0	1.4%	92.4	6.5%	59.6	0.7%
	小 計	898.9	8.6%	668.2	46.7%	230.7	2.5%	
	公共・公益用地	286.5	2.7%	116.4	8.1%	170.1	1.9%	
	道路用地	415.5	4.0%	204.0	14.3%	211.5	2.3%	
	交通施設用地	10.1	0.10%	9.4	0.7%	0.7	0.01%	
	その他の空地	423.0	4.0%	84.5	5.9%	338.5	3.7%	
	小 計	2,034.0	19.4%	1,082.5	75.7%	951.5	10.5%	
合 計		10,489.0	100.0%	1,429.7	100.0%	9,059.3	100.0%	
可 住 地		8,524.4	81.3%	971.4	67.9%	7,553.0	83.4%	
非 可 住 地		1,964.6	18.7%	458.3	32.1%	1,506.3	16.6%	

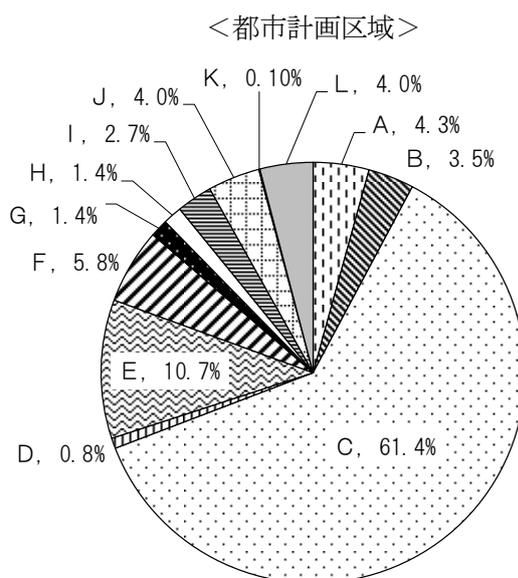
資料：土地利用現況図

注1) 「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

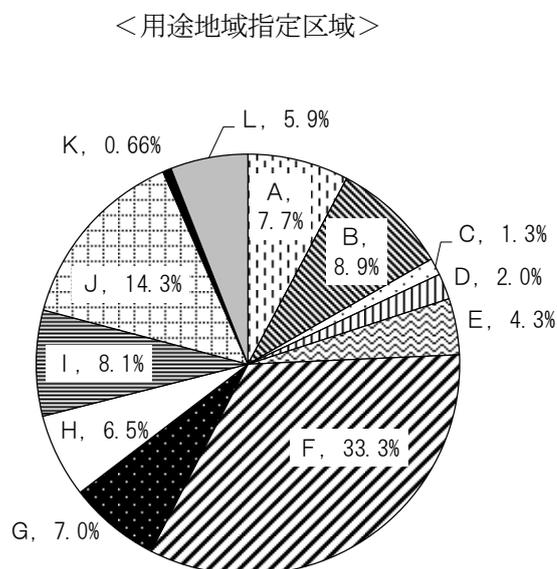
注2) 非可住地は、以下のとおりとする

「水面」、「その他の自然地在」、「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

都市計画区域	ha	構成比
A 田	446.7	4.3%
B 畑	367.1	3.5%
C 山林	6,440.1	61.4%
D 水面	82.8	0.8%
E その他の自然地	1,118.3	10.7%
F 住宅用地	604.2	5.8%
G 商業用地	142.7	1.4%
H 工業用地	152.0	1.4%
I 公共・公益用地	286.5	2.7%
J 道路用地	415.5	4.0%
K 交通施設用地	10.1	0.1%
L その他の空地	423.0	4.0%
合計	10,489.0	100.0%



用途地域指定区域	ha	構成比
A 田	110.5	7.7%
B 畑	127.8	8.9%
C 山林	18.6	1.3%
D 水面	28.3	2.0%
E その他の自然地	62.0	4.3%
F 住宅用地	475.9	33.3%
G 商業用地	99.9	7.0%
H 工業用地	92.4	6.5%
I 公共・公益用地	116.4	8.1%
J 道路用地	204.0	14.3%
K 交通施設用地	9.4	0.7%
L その他の空地	84.5	5.9%
合計	1,429.7	100.0%



用途地域指定外区域	ha	構成比
A 田	336.2	3.7%
B 畑	239.3	2.6%
C 山林	6,421.5	70.9%
D 水面	54.5	0.6%
E その他の自然地	1,056.3	11.7%
F 住宅用地	128.3	1.4%
G 商業用地	42.8	0.5%
H 工業用地	59.6	0.7%
I 公共・公益用地	170.1	1.9%
J 道路用地	211.5	2.3%
K 交通施設用地	0.7	0.01%
L その他の空地	338.5	3.7%
合計	9,059.3	100.0%

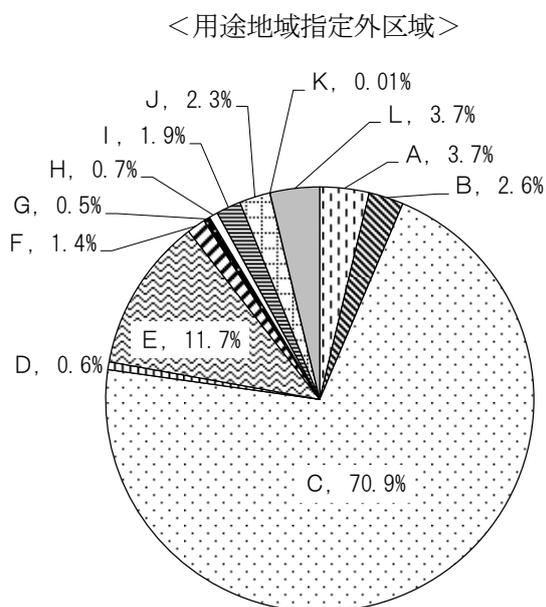


図 30 土地利用別面積構成比

C0304 宅地開発状況

平成28年度から令和2年度の過去5年間の宅地開発状況は、市街地開発事業等の公的事业は0件、開発許可による開発行為等が9件(5.3ha)あった。内訳は、住宅系が1件(0.7ha)、工業系が3件(2.0ha)その他が5件(2.6ha)となっている。その他5件のうち3件(1.6ha)は「再生可能エネルギー利用施設の設置等に係る届出書」による、太陽光発電施設の設置であった。

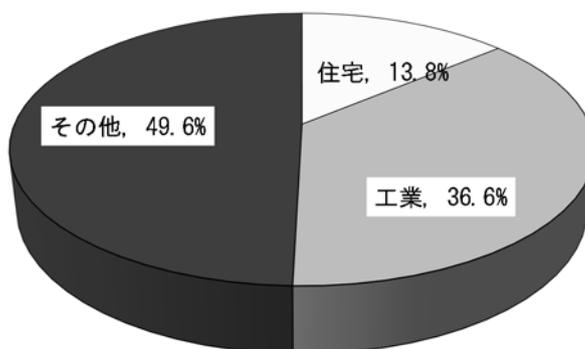
5年きざみの面整備実績をみると、平成23年度から平成27年度に実施された多くの太陽光発電施設の設置開発があった時期を除くと、過去20年間の面積は5～8ha程度に推移している。

表 19 開発行為許可状況

年度	都市計画区域											
	住宅		商業		工業		農林漁業		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 ㎡	件数 件	面積 ㎡
平成28年度	1	7,388.62	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	11,333.00	2	18,721.62
平成29年度	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	10,596.73	2	10,596.73
平成30年度	0	0.00	0	0.00	3	19,538.36	0	0.00	1	1,361.00	4	20,899.36
令和元年度	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	3,182.00	1	3,182.00
令和2年度	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計	1	7,388.62	0	0.00	3	19,538.36	0	0.00	5	26,472.73	9	53,399.71

資料：開発行為許可申請書、再生可能エネルギー利用施設の設置等に係る届出書

注) 3,000㎡以上の開発行為及び1,000㎡以上の再生可能エネルギー利用施設の設置等に係る届出書によるものを集計



注) 平成28年度から令和2年度までの合計面積構成比

図 31 用途別開発許可状況構成比

表 20 面整備実績

単位：ha

完了年度	市街地開発事業等 (注1)	公的宅地開発 (注2)	開発許可等 (注3、4)	合計	累計
平成7年度以前	79.0	0.0	432.6	511.6	511.6
平成8年度～12年度	13.8	0.0	106.8	120.6	632.2
平成13年度～17年度	0.0	0.0	6.1	6.1	638.2
平成18年度～22年度	1.4	0.0	6.6	8.0	646.3
平成23年度～27年度	5.5	0.0	144.3	149.8	796.0
平成28年度～令和2年度	0.0	0.0	5.3	5.3	801.4

資料：都市計画課、開発行為許可申請書、再生可能エネルギー利用施設の設置等に係る届出書

注1) 「公的宅地開発」「開発許可」以外のもの

注2) 市街地開発事業によらない、公団・公社・市町村等の公的住宅造成

注3) 開発許可による開発行為、及び「(旧)住宅地造成事業に関する法律」により許可された宅地造成

注4) 平成27年7月以降は「再生可能エネルギー利用施設の設置等に係る届出書」の1,000㎡以上のものを含む

C0305 農地転用状況

平成 28 年度から令和 2 年度までの過去 5 年間の農地転用面積は、用途地域指定区域では 184,479.50 m²、用途地域指定外区域では 102,825.27 m²の合計 287,304.77 m²となっている。また、5 年間の農地面積における転用率は用途地域指定区域が 13.4%、用途地域指定外区域が 3.1%となっており、用途地域指定区域における転用率の方が高い。

転用用途では、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（店舗や駐車場など）への転用が多くなっている。

表 21 農地転用推移

転用用途 区域区分	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の 農地面積 m ²	転用率 %	
	件数 年度	面積 m ²	件数 年度	面積 m ²	件数 年度	面積 m ²	件数 年度	面積 m ²	件数 年度	面積 m ²			
用途地域 指定区域	H28	36	20,934.14	4	3,836.62	2	4,702.44	33	14,440.22	75	43,913.42	1,373,343.57	3.2
	H29	9	7,243.02	1	184.00	1	687.00	7	6,079.00	18	14,193.02	1,329,430.15	1.1
	H30	48	23,269.20	3	11,729.00	0	0.00	18	12,687.29	69	47,685.49	1,315,237.13	3.6
	R元	45	23,162.52	6	2,659.00	0	0.00	25	13,899.69	76	39,721.21	1,267,551.64	3.1
	R2	34	18,867.90	1	575.00	0	0.00	22	19,523.46	57	38,966.36	1,227,830.43	3.2
	合計	172	93,476.78	15	18,983.62	3	5,389.44	105	66,629.66	295	184,479.50		13.4
用途地域 指定外区域	H28	8	3,554.00	0	0.00	0	0.00	11	1,581.86	19	5,135.86	3,316,656.43	0.2
	H29	28	12,283.00	6	1,993.19	2	680.98	24	16,210.71	60	31,167.88	3,311,520.57	0.9
	H30	8	4,408.14	1	366.00	2	1,662.00	12	8,149.59	23	14,585.73	3,280,352.69	0.4
	R元	17	23,445.70	2	9,404.11	0	0.00	9	5,985.00	28	38,834.81	3,265,766.96	1.2
	R2	8	4,459.99	2	3,058.00	0	0.00	8	5,583.00	18	13,100.99	3,226,932.15	0.4
	合計	69	48,150.83	11	14,821.30	4	2,342.98	64	37,510.16	148	102,825.27		3.1
合計	H28	44	24,488.14	4	3,836.62	2	4,702.44	44	16,022.08	94	49,049.28	4,690,000.00	1.0
	H29	37	19,526.02	7	2,177.19	3	1,367.98	31	22,289.71	78	45,360.90	4,640,950.72	1.0
	H30	56	27,677.34	4	12,095.00	2	1,662.00	30	20,836.88	92	62,271.22	4,595,589.82	1.4
	R元	62	46,608.22	8	12,063.11	0	0.00	34	19,884.69	104	78,556.02	4,533,318.60	1.7
	R2	42	23,327.89	3	3,633.00	0	0.00	30	25,106.46	75	52,067.35	4,454,762.58	1.2
	合計	241	141,627.61	26	33,804.92	7	7,732.42	169	104,139.82	443	287,304.77		6.1

資料：農地転用申請書（4条・5条）、2015年世界農林業センサス

注1) 転用率＝過去1年間の農地転用面積／前年の農地面積×100
＝5年間の農地転用面積／5年前の農地面積×100

注2) 農地面積は、2015年農林業センサスの経営耕地面積をもとに、C0302-2土地利用別面積による農地面積割合を採用し算出した

注3) 一時転用についても含まれる

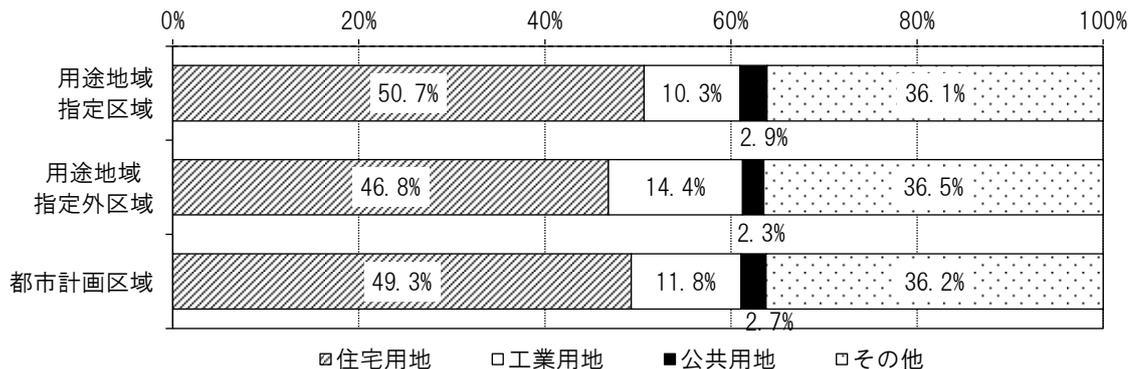


図 32 農地転用面積構成比（5年間の合計面積）

C0307 新築動向

平成 28 年度から令和 2 年度までの 5 年間における新築動向は、件数では 962 件、平均敷地面積は 425.31 m²、平均建ぺい率は 26.6%、平均容積率は 44.8%となっている。

建物用途別にみると、住宅が 858 件であり全体の 89.2%を占めている。地域別にみると、住宅が多くを占める地域が多い中、四賀は商業や工業の用途が比較的多い地域である。

用途地域指定区域の新築件数は 773 件で全新築件数の 80.4%にあたる。平均敷地面積は 399.72 m²であり、用途地域指定外区域と比較すると、建物用途の違いにもよるが 130.28 m²狭くなっている。

地域別にみると新築件数は中洲及び上諏訪が多く、各々30%以上を占めている。特に、用途地域指定区域では中金子地区（豆田土地区画整理事業、中洲小学校や諏訪南中学校周辺）、用途地域指定外区域では、みどり地区（主要地方道諏訪辰野線と上川の間）への建設が顕著である。

表 22 用途地域内外別新築建物状況

	新築件数(件)					敷地面積合計(m ²)	平均敷地面積(m ²)	建築面積合計(m ²)	平均建ぺい率(%)	延床面積合計(m ²)	平均容積率(%)
	合計	住宅	商業	工業	その他						
用途地域指定区域	773	691	33	34	15	308,980.92	399.72	86,713.01	28.1	151,045.57	48.9
用途地域指定外区域	189	167	7	9	6	100,169.87	530.00	22,122.32	22.1	32,310.94	32.3
都市計画区域	962	858	40	43	21	409,150.79	425.31	108,835.33	26.6	183,356.51	44.8

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（平成 28 年度～令和 2 年度）

表 23 地域別新築動向

	新築件数(件)					敷地面積合計(m ²)	平均敷地面積(m ²)	建築面積合計(m ²)	平均建ぺい率(%)	延床面積合計(m ²)	平均容積率(%)
	合計	住宅	商業	工業	その他						
上諏訪	295	259	15	14	7	120,317.25	407.86	37,209.80	30.9	70,200.85	58.3
豊田	107	97	2	5	3	37,256.19	348.19	9,661.06	25.9	14,965.20	40.2
四賀	128	100	12	10	6	106,400.40	831.25	22,991.39	21.6	35,763.18	33.6
中洲	311	289	9	11	2	92,696.39	298.06	26,177.30	28.2	42,955.65	46.3
湖南	121	113	2	3	3	52,480.56	433.72	12,795.78	24.4	19,471.63	37.1
都市計画区域	962	858	40	43	21	409,150.79	425.31	108,835.33	26.6	183,356.51	44.8

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（平成 28 年度～令和 2 年度）

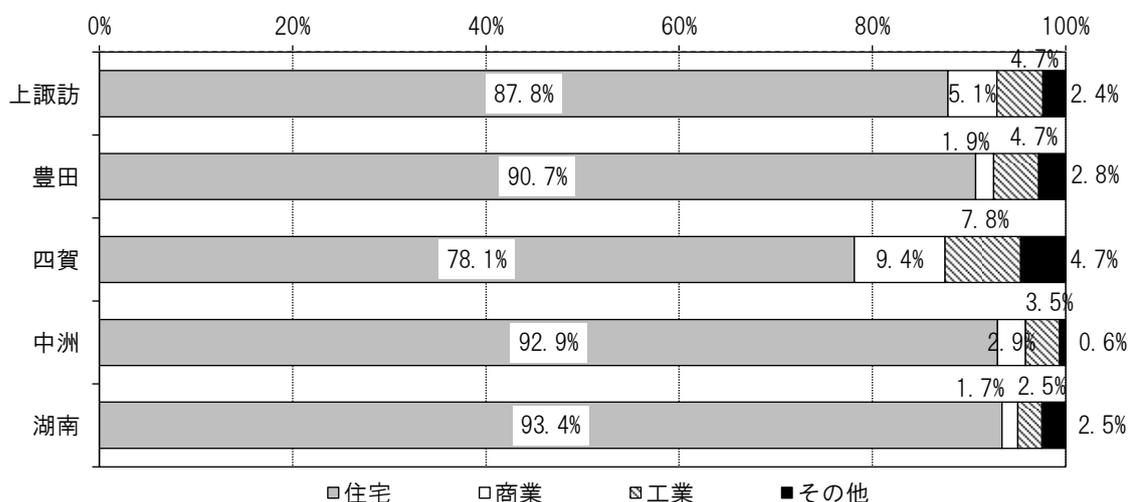


図 33 地域別新築動向構成比

表 24 地区別新築動向（用途地域指定区域）

地区名	新築件数（件）					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						
大和 1 (1)	8	8	0	0	0	2,377.73	297.22	594.90	25.0	889.74	37.4
大和 2 (1)	6	6	0	0	0	2,565.92	427.65	415.96	16.2	789.60	30.8
大和 3 (1)	5	5	0	0	0	1,744.83	348.97	477.22	27.4	626.94	35.9
大和 5	3	3	0	0	0	830.16	276.72	263.25	31.7	465.02	56.0
中 村	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
湯の脇 1 (1)	2	2	0	0	0	335.57	167.79	98.10	29.2	173.43	51.7
湯の脇 2	4	3	0	0	1	1,178.07	294.52	342.78	29.1	720.45	61.2
湯の脇 3	2	2	0	0	0	467.30	233.65	110.51	23.6	206.45	44.2
中 浜 町	4	3	0	1	0	2,030.91	507.73	928.15	45.7	4,892.24	240.9
富 浜 町	1	1	0	0	0	161.93	161.93	84.55	52.2	126.32	78.0
浜 町 1	1	1	0	0	0	186.20	186.20	46.37	24.9	92.27	49.6
浜 町 2	1	0	1	0	0	396.26	396.26	193.88	48.9	192.78	48.6
片 羽 町	1	1	0	0	0	197.65	197.65	97.86	49.5	160.64	81.3
本 町 1	1	1	0	0	0	574.35	574.35	153.89	26.8	421.67	73.4
本 町 2	2	1	1	0	0	14,114.86	7,057.43	5,560.25	39.4	19,204.33	136.1
中 町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上 町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
桑 原 町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
和 泉 町	2	1	1	0	0	771.51	385.76	309.78	40.2	774.47	100.4
柳 町	3	2	0	1	0	858.40	286.13	163.63	19.1	246.93	28.8
北 沢 1	1	1	0	0	0	227.22	227.22	104.95	46.2	142.42	62.7
北 沢 2	3	3	0	0	0	996.27	332.09	207.00	20.8	303.25	30.4
双葉ヶ丘 (1)	8	8	0	0	0	2,564.50	320.56	637.20	24.8	956.42	37.3
尾 玉 町	2	2	0	0	0	752.58	376.29	189.40	25.2	277.80	36.9
南 沢 町	2	1	0	1	0	230.79	115.40	77.68	33.7	112.04	48.5
榊 町 (1)	2	2	0	0	0	492.91	246.46	120.90	24.5	205.77	41.7
角 間 町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
清 水 1	3	3	0	0	0	550.46	183.49	206.97	37.6	373.13	67.8
清 水 2 (1)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
清 水 3 (1)	2	2	0	0	0	577.91	288.96	158.72	27.5	250.90	43.4
清 水 4 (1)	11	10	1	0	0	2,524.94	229.54	698.60	27.7	1,232.00	48.8
赤 羽 根 町	4	4	0	0	0	1,952.34	488.09	477.85	24.5	895.00	45.8
伝 柳 町	1	1	0	0	0	262.95	262.95	94.50	35.9	177.75	67.6
湯小路 1 - 1	4	4	0	0	0	944.03	236.01	304.43	32.2	577.47	61.2
湯小路 1 - 2	10	9	1	0	0	2,185.54	218.55	762.25	34.9	1,278.73	58.5
湯 小 路 2	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
新 小 路	4	4	0	0	0	829.74	207.44	358.53	43.2	448.47	54.0
田 宿	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
北 小 路 1	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
北 小 路 2	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
弁 天 町 1	2	2	0	0	0	453.50	226.75	117.85	26.0	176.02	38.8
弁 天 町 2	4	4	0	0	0	973.34	243.34	349.57	35.9	578.17	59.4
弁 天 町 3	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
城 南 1 (1)	3	3	0	0	0	1,103.93	367.98	233.75	21.2	401.68	36.4
み どり (1)	3	3	0	0	0	619.16	206.39	212.27	34.3	368.62	59.5
高 島 町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0

地区名	新築件数(件)					敷地面積 合計(m ²)	平均敷地 面積(m ²)	建築面積 合計(m ²)	平均 建ぺい率 (%)	延床面積 合計(m ²)	平均 容積率 (%)
	合計	住宅	商業	工業	その他						
末広町 1	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
末広町 2	1	1	0	0	0	238.38	238.38	83.88	35.2	154.64	64.9
大手町 1	2	1	1	0	0	267.02	133.51	139.12	52.1	152.99	57.3
大手町 2	3	2	0	0	1	1,134.58	378.19	397.06	35.0	642.48	56.6
大手町 3	1	1	0	0	0	157.48	157.48	72.50	46.0	138.50	87.9
西大手町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
湖柳町	10	10	0	0	0	3,010.03	301.00	915.24	30.4	1,815.76	60.3
衣の渡	2	1	0	1	0	448.75	224.38	49.60	11.1	75.27	16.8
島崎 1	3	2	0	0	1	1,483.04	494.35	382.35	25.8	583.86	39.4
島崎 2 (1)	43	34	5	4	0	23,216.95	539.93	7,580.21	32.6	10,087.10	43.4
渋崎	24	23	0	0	1	10,769.86	448.74	3,638.52	33.8	4,770.46	44.3
杉菜池	5	5	0	0	0	1,054.96	210.99	316.57	30.0	568.68	53.9
茶臼山	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
桜ヶ丘	1	1	0	0	0	233.98	233.98	29.81	12.7	29.81	12.7
立石町 (1)	1	1	0	0	0	191.92	191.92	61.72	32.2	113.97	59.4
文出 (1)	34	29	2	3	0	14,615.39	429.86	3,725.09	25.5	5,223.33	35.7
小川 (1)	34	33	0	0	1	8,359.85	245.88	2,067.45	24.7	3,604.16	43.1
有賀 (1)	11	9	0	1	1	3,804.86	345.90	853.28	22.4	1,108.19	29.1
武津 (1)	4	4	0	0	0	1,228.14	307.04	361.44	29.4	557.01	45.4
細久保 (1)	13	12	0	1	0	3,891.77	299.37	925.03	23.8	1,631.30	41.9
普門寺 (1)	10	6	0	1	3	5,577.76	557.78	532.81	9.6	791.02	14.2
桑原 (1)	13	11	0	2	0	18,211.74	1,400.90	4,425.62	24.3	11,447.88	62.9
神戸	9	8	0	1	0	3,048.48	338.72	711.68	23.3	1,216.11	39.9
飯島 (1)	29	21	3	2	3	21,909.33	755.49	7,525.59	34.3	9,492.96	43.3
赤沼 (1)	4	1	3	0	0	3,514.62	878.66	647.07	18.4	628.93	17.9
沖田町 (1)	14	9	3	2	0	4,868.88	347.78	1,344.72	27.6	2,092.26	43.0
神宮寺 (1)	40	37	2	1	0	11,125.77	278.14	3,093.38	27.8	4,758.84	42.8
上金子 (1)	40	37	2	1	0	10,780.93	269.52	2,985.47	27.7	5,271.86	48.9
中金子 (1)	122	118	2	2	0	33,246.57	272.51	9,529.28	28.7	15,921.91	47.9
下金子 (1)	24	23	0	1	0	7,169.63	298.73	2,103.24	29.3	3,686.53	51.4
福島	40	34	3	3	0	16,272.59	406.81	4,286.57	26.3	6,537.07	40.2
福島新町	8	7	0	1	0	2,059.87	257.48	588.29	28.6	877.26	42.6
北福島	1	1	0	0	0	283.48	283.48	127.20	44.9	223.70	78.9
南町 (1)	13	12	0	1	0	6,007.36	462.10	1,672.55	27.8	2,919.09	48.6
田辺 (1)	20	20	0	0	0	5,518.07	275.90	1,476.12	26.8	2,340.66	42.4
大熊 (1)	37	33	0	2	2	21,723.85	587.13	5,522.44	25.4	7,304.03	33.6
南真志野 (1)	25	23	1	1	0	10,816.47	432.66	2,243.89	20.7	3,667.76	33.9
北真志野 (1)	17	15	1	0	1	5,704.80	335.58	1,144.72	20.1	1,871.27	32.8
上諏訪駅	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
用途地域 指定区域計	773	691	33	34	15	308,980.92	399.72	86,713.01	28.1	151,045.57	48.9

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（平成 28 年度～令和 2 年度）

表 25 地区別新築動向（用途地域指定外区域）

地区名	新築件数（件）					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						
大和 1 (2)	1	1	0	0	0	416.47	416.47	83.84	20.1	156.95	37.7
大和 2 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
大和 3 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
湯の脇 1 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
双葉ヶ丘 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
金山	2	1	0	1	0	1,395.76	697.88	136.14	9.8	195.86	14.0
角間新田	3	1	0	0	2	1,383.52	461.17	162.73	11.8	191.72	13.9
くるみ台	2	2	0	0	0	543.44	271.72	128.97	23.7	222.65	41.0
榊町 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
清水 3 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
清水 4 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
城南 1 (2)	3	2	0	1	0	810.03	270.01	241.81	29.9	322.51	39.8
みどり (2)	52	48	0	4	0	14,588.63	280.55	3,612.65	24.8	6,217.97	42.6
島崎 2 (2)	20	16	4	0	0	11,586.94	579.35	4,002.58	34.5	5,008.97	43.2
立石町 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
強清水	1	0	0	0	1	351.75	351.75	21.00	6.0	11.78	3.3
緑ヶ丘	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
文出 (2)	10	9	0	0	1	4,311.90	431.19	1,191.74	27.6	2,089.24	48.5
小川 (2)	18	17	0	1	0	6,164.19	342.46	1,823.50	29.6	2,940.28	47.7
有賀 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上野	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
硯石	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
細久保 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
普門寺 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
桑原 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
神戸 (2)	2	1	0	1	0	609.50	304.75	105.86	17.4	154.36	25.3
赤沼 (2)	20	17	3	0	0	17,735.36	886.77	4,847.79	27.3	5,765.98	32.5
開拓地・郊外	10	10	0	0	0	25,804.82	2,580.48	1,563.78	6.1	1,985.37	7.7
神宮寺 (2)	8	7	0	1	0	1,839.69	229.96	698.98	38.0	989.14	53.8
上金子 (2)	9	7	0	0	2	2,441.35	271.26	631.88	25.9	1,011.59	41.4
下金子 (2)	6	6	0	0	0	1,469.15	244.86	460.46	31.3	758.66	51.6
田辺 (2)	16	16	0	0	0	6,662.91	416.43	1,926.72	28.9	3,543.39	53.2
大熊 (2)	3	3	0	0	0	930.47	310.16	226.43	24.3	352.17	37.8
南真志野 (2)	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
北真志野 (2)	3	3	0	0	0	1,123.99	374.66	255.46	22.7	392.35	34.9
後山	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
板沢・青木沢	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上川	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
諏訪湖	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
用途地域 指定外区域計	189	167	7	9	6	100,169.87	530.00	22,122.32	22.1	32,310.94	32.3

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（平成 28 年度～令和 2 年度）

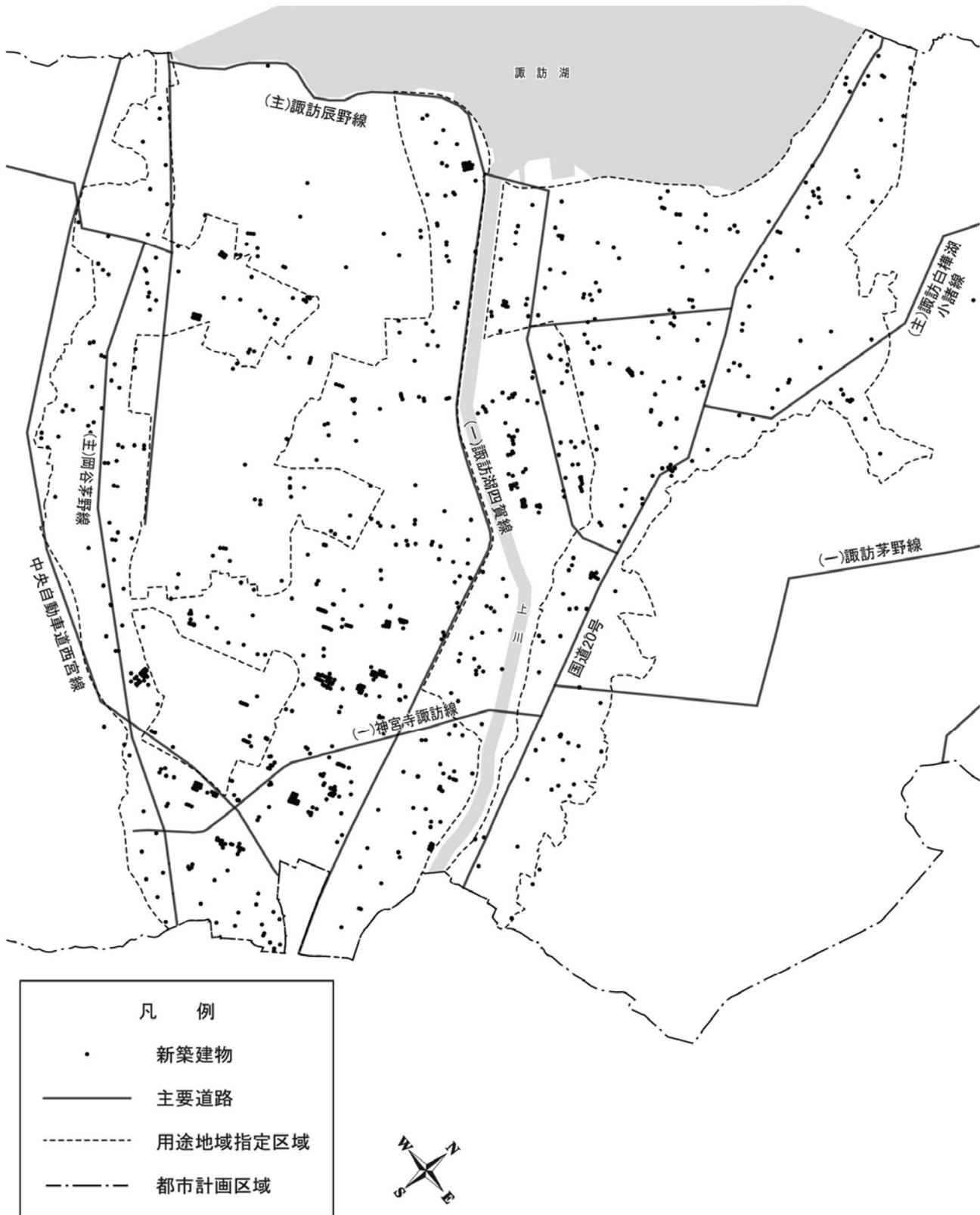


図 34 新築建物分布図

C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・要綱のうち県決定は、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、屋外広告物条例等がある。市決定では、諏訪市都市計画審議会条例や諏訪市景観条例、諏訪市屋外広告物条例等を定めている。

建築基準法に基づく建築協定は、2か所締結されている。

地域地区は用途地域が1,429.7ha指定されており、その他にも特別用途地区や準防火地域、高度利用地区等が決定されている。

また、地区計画等は中洲三ツ俣地区と南衣ノ渡地区の2地区で地区計画が決定されている。

表 26 都市計画に関する条例・要綱

決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		概要・主旨等
		当初	最終	
長野県	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	都市計画法に基づく開発行為に関する基準について定めるもの。
	屋外広告物条例	H5.10.18	R2.12.21	屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物の表示の場所及び方法並びに屋外広告物を掲出する物件の設置及び維持の規制に関し、必要な事項を定める。
	長野県福祉のまちづくり条例	H7.3.30	H27.12.17	福祉のまちづくりに関し、県、市町村、県民及び事業者の責務の明確化及び不特定かつ多数の者の利用する施設における整備基準を定めるもの。
	長野県附属機関条例	R2.3.19	R3.3.25	地方自治法の規定により、執行機関の附属機関（長野県都市計画審議会等）の設置並びにその組織及び運営に関し必要な事項を定めるもの。
諏訪市	諏訪市都市計画審議会条例	S45.10.1	H12.3.28	諏訪市都市計画審議会の組織及び運営に関し必要な事項を定める。
	諏訪市地区計画等の案の作成手続に関する条例	H2.3.26	—	都市計画法に基づき、地区計画の原案の提示方法及び意見の提示方法を定める。
	諏訪市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H9.3.28	H27.9.24	地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定める。
	諏訪市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例	H20.12.17	R3.6.24	建築基準法に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定める。
	諏訪市景観条例	H21.3.19	H24.3.16	景観法に基づき、景観計画の策定、行為の規制等について必要な事項を定める。
	諏訪市屋外広告物条例	H21.12.15	—	屋外広告物法に基づき、屋外広告物の表示及び広告物を掲出する物件の設置並びにこれらの維持について必要な規制を行う。
	諏訪市建築協定条例	H6.9.27	—	建築基準法に基づき、建築物に関する協定の実施に関し必要な事項を定める。
	諏訪市中高層集合住宅建築物の建築に関する条例	H17.3.18	—	中高層集合住宅建築物の建築に関する基本的事項を定める。
	諏訪市建築物指導要綱	H元.4.5	R3.3.17	中高層建築物の建築主が計画概要を近隣関係者に事前に周知させるとともに行政指導の関係事項を定める。
	建築物における駐車施設の附置等に関する条例	S41.10.7	H4.3.21	建築物における自動車の駐車施設の附置及び管理の必要事項を定める。
	諏訪市自転車駐車場条例	S63.3.24	H20.9.26	地方自治法の規定に基づき、自転車駐車場の設置及び管理に関し必要な事項を定める。
	諏訪市都市公園条例	S36.3.1	R3.6.24	都市公園法の規定により、諏訪市都市公園の設置及び管理に関し、必要な事項を定める。
諏訪市下水道条例	S49.12.27	H31.3.15	下水道法及び地方自治法の規定に基づき公共下水道の設置、管理及び使用について、法及びその他の法令に定めるもののほか、必要な事項を定める。	

資料：長野県例規集、諏訪市例規集

表 27 建築協定一覧

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容
くるみ台地区建築協定	H7. 10. 9	10年間※	建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は建築設備
くるみ台西地区建築協定	H12. 7. 27	10年間※	建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は建築設備

資料：都市計画課

※ 期限切れの時点で協定内容を変更する必要がある場合は、更に10年間延長

表 28 地区計画等一覧

地区計画等の名称	決定期日	計画の内容
中洲三ツ俣地区（地区計画）	H7. 10. 2	無秩序な建築物の混在防止と物流拠点としての環境整備
南衣ノ渡地区（地区計画）	H27. 3. 25	医療施設の立地誘導と周辺の居住環境を阻害する施設の制限

資料：都市計画課

表 29 都市地域①（用途地域）

指用 定途 外 地 域 域 (ha)	用途地域指定区域 (ha)														備 考
	総 面 積	住 居 専 用 地 域 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 地 域 第 一 種	住 居 地 域 第 二 種	準 住 居 地 域	田 園 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	
9,059.3	1,429.7	195	7.6	91.1	134	478.6	50.8	9.4	-	19.6	44.9	338.7	43	17	用途地域決定年月日 最終平成27年7月2日 人口総数 50,140人 (平成27年国勢調査)

資料：都市計画課

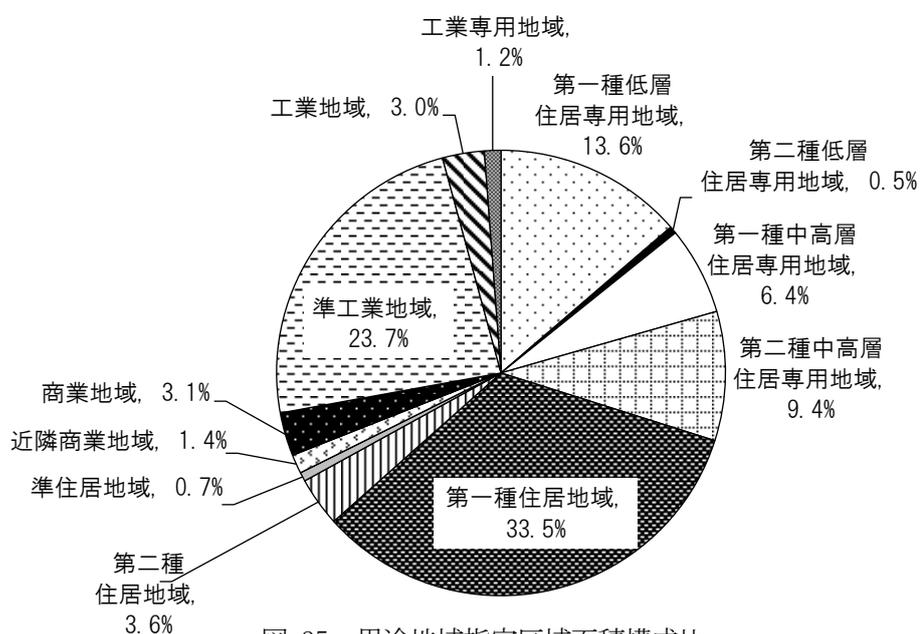


図 35 用途地域指定区域面積構成比

表 30 都市地域②（特別用途地区）

地区名称	特別用途地区 (ha)										決定年月日	最終決定年月日	
	小計	文教地区	特別業務地区	特別工業地区	レクリエーション	小売店舗地区	事務所地区	厚生地区	観光地区	その他			
諏訪インターチェンジ沿道サービス地区	21.9										21.9	H20. 12. 19	H20. 12. 19

資料：都市計画課

表 31 都市地域③（防火地域・準防火地域）

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
S24. 8. 29	S24. 8. 29	—	154. 2
合計		—	154. 2

資料：都市計画課

表 32 都市地域④（その他）

地域地区	決定年月日	最終決定年月日	決定内容	
			面積 (ha)	建物の高さの最高限度または最低限度
高度地区	H17. 3. 18	H27. 7. 2	136. 2	建築物の高さの最高限度15m

地域地区	決定年月日	最終決定年月日	面積 (ha)	決定内容			
				建築物の容積率		建築物の建ぺい率	建築面積
				最高限度	最低限度		
高度利用地区	S50. 3. 17	S52. 11. 15	1. 1	400%	200%	80%	200㎡

地域地区	決定年月日	最終決定年月日	決定内容	
			面積 (ha)	
駐車場整備地区	S53. 9. 14	S53. 9. 14	19. 8	

名称	指定年月日	最終決定年月日	決定内容		
			面積 (ha)		
			合計	用途地域指定区域	用途地域指定外区域
建築基準法第22条指定区域	S45. 12. 21	S45. 12. 21	437. 0	427. 0	10. 0

資料：都市計画課