

(3) 土地利用

C0302 土地利用現況

都市計画区域の土地利用別構成比は、農地が23.7%、山林が43.7%であり、水面等を含めた自然的土地利用が全体の7割を占めている。残りの3割が、宅地等の都市的土地利用で構成されており、住宅用地の割合が最も高く、11.4%である。

非線引き用途地域の土地利用別構成比は、都市的土地利用が80.9%を占めている。宅地が非線引き用途地域の全体の半数程度で、住宅用地が34.0%、商業用地が9.1%、工業用地が5.7%である。

小地域単位別構成比をみると、住宅用地は『経塚』『赤須東』で高く、商業用地は『中央』『北町』で高くなっている。工業用地は、『飯坂二丁目』で高く、この地区で5割以上を占めている。

1) 区域単位

表3-1.土地利用別面積(区域単位)

区 分		非線引き用途地域		非線引き用途白地		都市計画区域		居住誘導区域		都市機能誘導区域	
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
自然的土地利用	田	27.7	4.6%	913.4	20.3%	941.1	18.5%	20.3	5.5%	0.2	0.3%
	畑	29.9	5.0%	238.7	5.3%	268.6	5.3%	17.5	4.8%	0.7	0.9%
	農 地 計	57.6	9.6%	1,152.1	25.6%	1,209.7	23.7%	37.8	10.3%	0.9	1.2%
	山 林	44.9	7.5%	2,185.6	48.6%	2,230.5	43.7%	7.9	2.2%	5.3	7.0%
	水 面	7.7	1.3%	48.8	1.1%	56.5	1.1%	2.6	0.7%	1.7	2.2%
	そ の 他 の 自 然 地	2.6	0.4%	75.5	1.7%	78.1	1.5%	1.3	0.4%	0.6	0.8%
	計	112.8	18.8%	3,462.0	77.0%	3,574.8	70.1%	49.6	13.5%	8.5	11.2%
都市的土地利用	住 宅 用 地	204.4	34.0%	377.6	8.4%	582.0	11.4%	138.5	37.7%	17.8	23.4%
	商 業 用 地	54.7	9.1%	84.1	1.9%	138.8	2.7%	46.9	12.8%	17.4	22.9%
	工 業 用 地	34.0	5.7%	109.7	2.4%	143.7	2.8%	8.7	2.4%	1.1	1.4%
	宅 地 計	293.1	48.8%	571.4	12.7%	864.5	17.0%	194.1	52.9%	36.3	47.8%
	農 林 漁 業 施 設 用 地	0.6	0.1%	5.7	0.1%	6.3	0.1%	0.3	0.1%	0.0	0.0%
	公 共 施 設 用 地	46.9	7.8%	77.3	1.7%	124.2	2.4%	30.6	8.3%	8.2	10.8%
	道 路 施 設 用 地	84.1	14.0%	244.1	5.4%	328.2	6.4%	62.7	17.1%	13.0	17.1%
	交 通 施 設 用 地	4.7	0.8%	5.7	0.1%	10.4	0.2%	3.9	1.1%	1.6	2.1%
	公 共 空 地	26.2	4.4%	42.9	1.0%	69.1	1.4%	8.2	2.2%	5.0	6.6%
	そ の 他 の 公 的 施 設 用 地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
	そ の 他 の 空 地 ①	1.9	0.3%	0.0	0.0%	1.9	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
	そ の 他 の 空 地 ②	3.1	0.5%	18.5	0.4%	21.6	0.4%	0.6	0.2%	0.0	0.0%
	そ の 他 の 空 地 ③	6.8	1.1%	5.0	0.1%	11.8	0.2%	6.2	1.7%	2.1	2.8%
	そ の 他 の 空 地 ④	19.0	3.2%	62.4	1.4%	81.4	1.6%	9.6	2.6%	1.0	1.3%
	計	486.4	80.9%	1,033.0	23.0%	1,519.4	29.8%	316.2	86.2%	67.2	88.4%
不 明		0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
合 計		601.0	100.0%	4,499.0	100.0%	5,100.0	100.0%	367.0	100.0%	76.0	100.0%
可 住 地		422.3	70.3%	4,074.0	90.6%	4,496.3	88.2%	262.3	71.5%	45.5	59.9%
非 可 住 地		178.7	29.7%	425.0	9.4%	603.7	11.8%	104.7	28.5%	30.5	40.1%
低 未 利 用 土 地		1.8	0.3%	4.0	0.1%	5.8	0.1%	1.2	0.3%	0.3	0.4%

※区域区分の有無により、市街化区域及び市街化調整区域、非線引き用途地域及び非線引き用途白地のうち、必要な区域を記載する。

※立地適正化計画の各区域は立地適正化計画が策定されている場合に記載する。

※非可住地は以下のとおりとする。

※可住地、非可住地、低未利用土地は不明を含まない。

※可住地、非可住地、低未利用土地については内数として集計する。

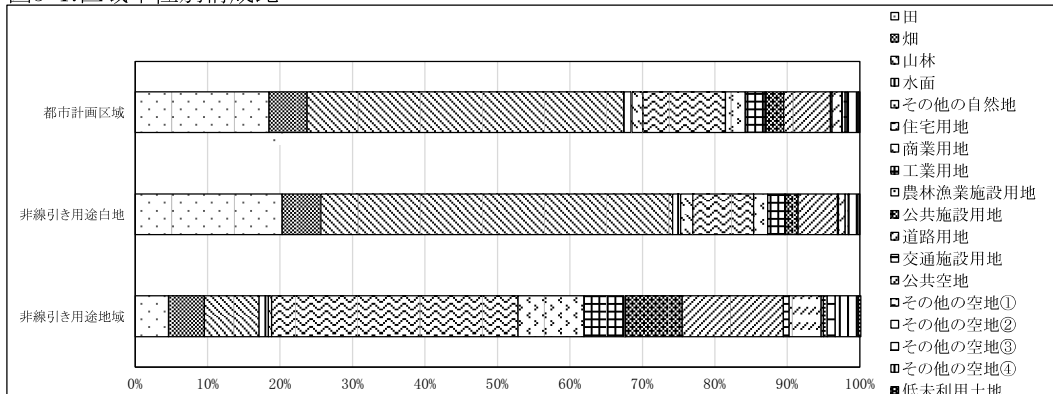
※その他空地①:ゴルフ場

※その他空地②:太陽光発電のシステムを直接整備している土地

※その他空地③:平面駐車場

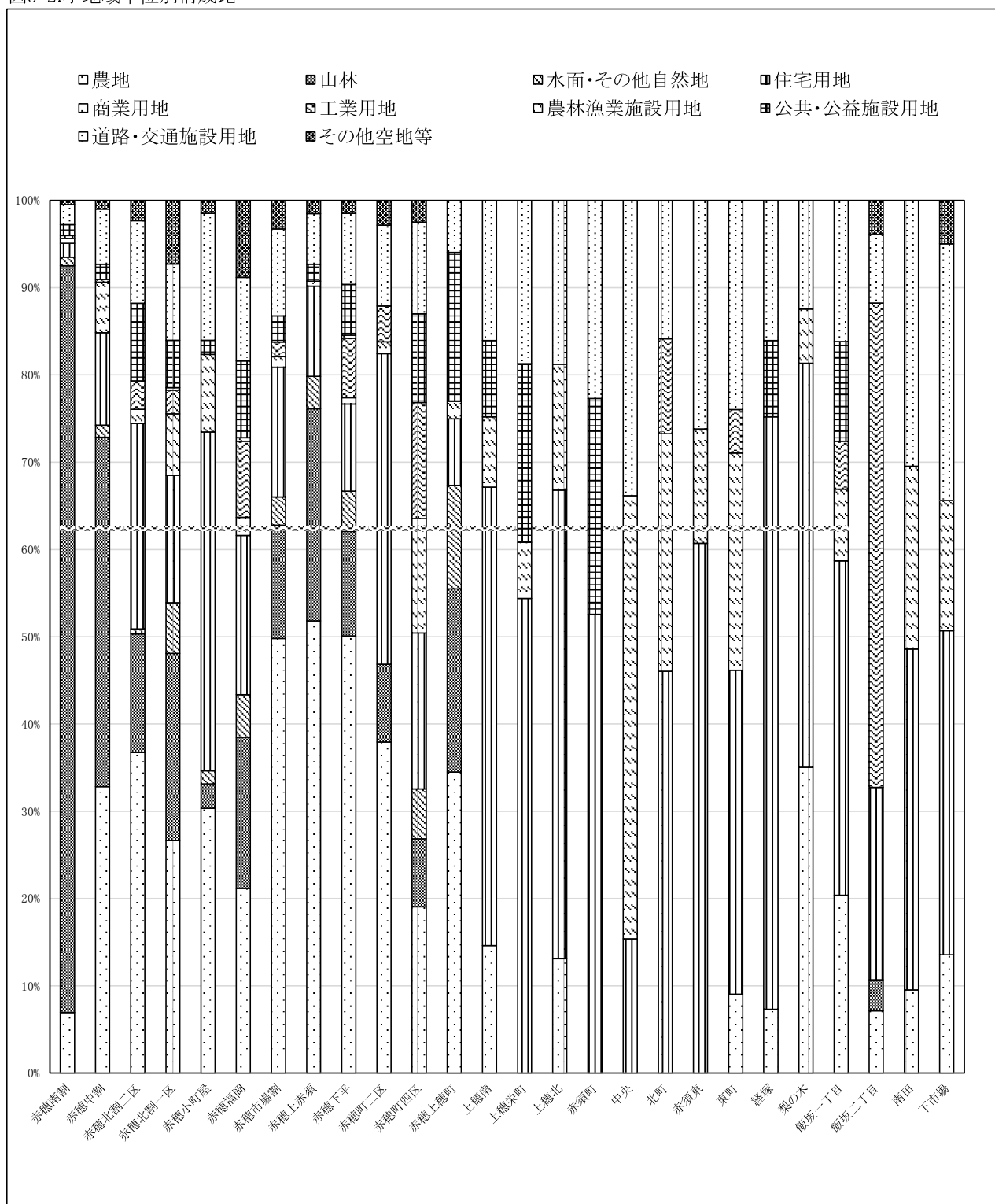
※その他空地④:その他空地①～③以外の都市的土地利用

図3-1.区域単位別構成比



2)小地域単位

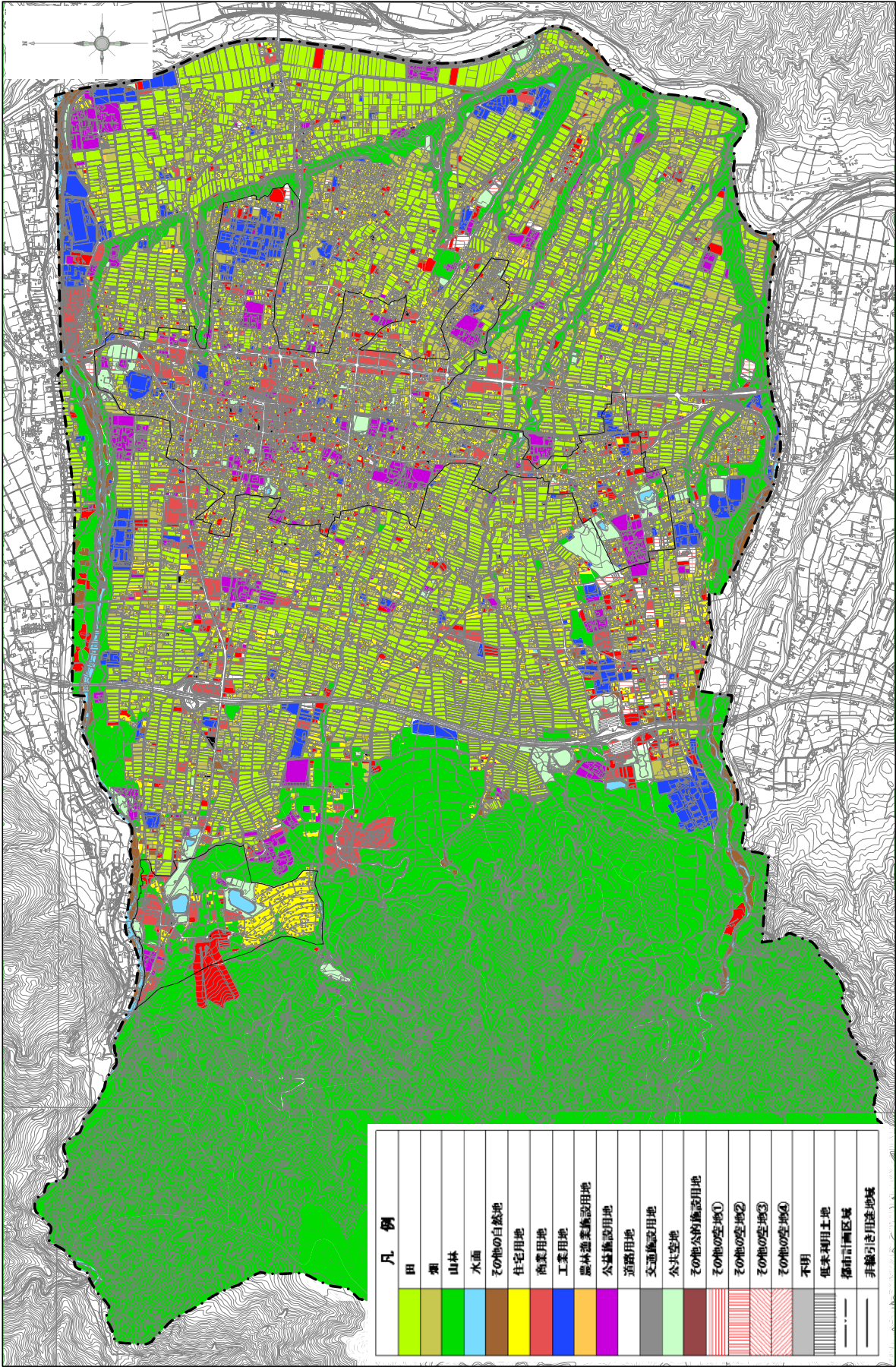
図3-2.小地域単位別構成比



*グラフの簡略化の為、複数の用途を以下のように合併して集計する。

- ・「田」、「畑」⇒「農地」として集計する。
- ・「水面」、「その他自然地」⇒「水面・その他自然地」として集計する。
- ・「公共空地」、「公益施設用地」⇒「公共・公益施設用地」として集計する。
- ・「道路用地」、「交通施設用地」⇒「道路・交通施設用地」として集計する。
- ・「その他空地①」、「その他空地②」、「その他空地③」、「その他空地④」、「不明」、「低未利用土地」⇒「その他空地等」として集計する。

図3-3.土地利用現況図



C0304 宅地開発状況

令和4(2022)年度までに完了している市街地開発事業等は、土地区画整理事業の5件と市街地開発事業の1件であり、すべて整備済である。

平成22年以降、市街地開発事業等は、実施されていない(前回調査から変更なし)。

また、平成30(2018)年から令和4(2022)年度までの過去5年間の開発許可による開発状況は、非線引き用途白地で工業用地が7件(133, 810㎡)である。

1)市街地開発事業等

表3-2.市街地開発事業等

資料: 庁内資料

決定年月日	市街地開発事業名称	進捗状況				事業期間
		計画	事業中	事業費	整備済	
		ha	ha	百万円	ha	
-	赤穂復興土地区画整理事業	-	-	-	1.2	S12～S34
S51. 10. 15	上穂土地区画整理事業	-	-	-	16.8	S47～S59
-	駒ヶ根駅前第一種市街地開発事業	-	-	-	0.8	S56～S59
H12. 12. 20	南田市場土地区画整理事業	-	-	-	40.8	S60～H22
H1. 7. 4	飯坂土地区画整理事業	-	-	-	6.1	S63～H5
-	東町土地区画整理事業	-	-	-	0.4	H14～H15

2)開発許可による開発

表3-3.開発許可による開発

資料: 開発許可申請登録台帳(平成30年4月1日～令和5年3月31日)

		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		不明	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
		件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡
行政区域	平成30年	-	-	-	-	2	40,547	-	-	-	-	-	-
	平成31年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和元年	-	-	-	-	1	5,301	-	-	-	-	-	-
	令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,419	-	-
	令和3年	-	-	-	-	2	30,911	-	-	-	-	-	-
	令和4年	-	-	-	-	2	57,051	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	7	133,810	-	-	1	4,419	-	-
非線引き用途地域	平成30年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成31年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和3年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非線引き用途白地	平成30年	-	-	-	-	2	40,547	-	-	-	-	-	-
	平成31年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和元年	-	-	-	-	1	5,301	-	-	-	-	-	-
	令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,419	-	-
	令和3年	-	-	-	-	2	30,911	-	-	-	-	-	-
	令和4年	-	-	-	-	2	57,051	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	7	133,810	-	-	1	4,419	-	-
居住誘導区域	平成30年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成31年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和3年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都市機能誘導区域	平成30年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成31年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和3年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	令和4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

C0305 農地転用状況

行政区域の農地転用状況は、平成30(2018)年4月1日から令和5(2023)年3月31日までの5年間で588件(334,109㎡)であり、そのうち非線引き用途地域で156件(51,146㎡)、非線引き用途白地で304件(229,003㎡)となっている。

転用目的別では、非線引き用途地域、非線引き用途白地、都市計画区域外でいずれも『住宅用地』への転用件数が最も多く、次いで『その他』となっている。

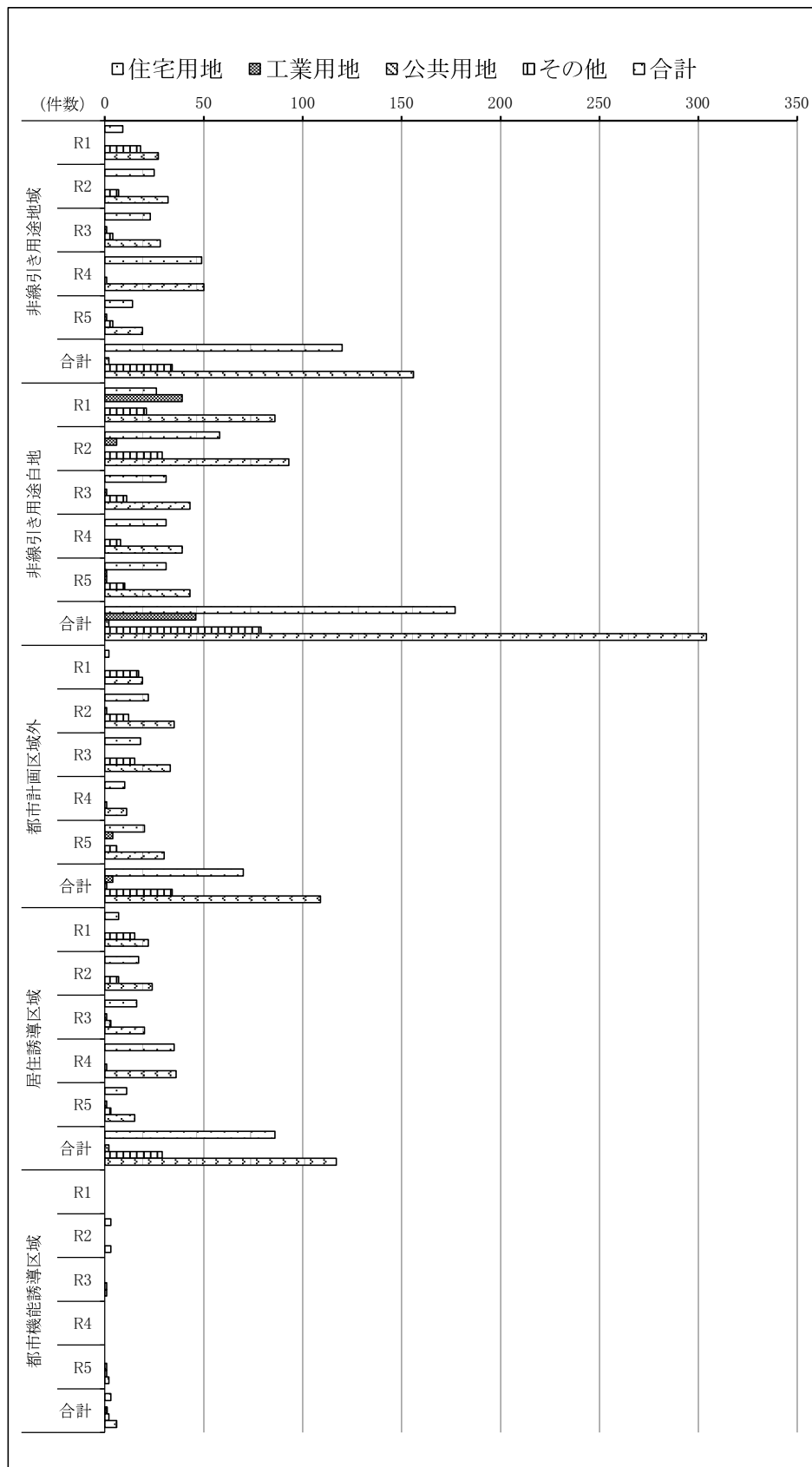
表3-4.農地転用状況

資料：法第4条・5条許可データ, C0302 土地利用現況

		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
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	
非線引き用途地域	H30	9	3,766	0	0	0	0	18	10,692	27	14,458	642,112
	R1	25	5,328	0	0	0	0	7	468	32	5,796	627,654
	R2	23	7,988	0	0	1	887	4	2,379	28	11,254	621,859
	R3	49	13,878	0	0	0	0	1	434	50	14,312	610,605
	R4	14	4,186	0	0	1	79	4	1,061	19	5,326	596,293
	合計	120	35,146	0	0	2	966	34	15,034	156	51,146	
非線引き用途白地	H30	26	11,254	39	40,400	0	0	21	23,963	86	75,617	11,509,315
	R1	58	29,631	6	9,445	0	0	29	25,612	93	64,688	11,433,698
	R2	31	14,696	0	0	1	108	11	17,651	43	32,455	11,369,010
	R3	31	15,951	0	0	0	0	8	9,229	39	25,180	11,336,555
	R4	31	21,001	1	101	1	538	10	9,423	43	31,063	11,311,375
	合計	177	92,533	46	49,946	2	646	79	85,878	304	229,003	
都市計画区域外	H30	2	1,184	0	0	0	0	17	7,356	19	8,540	7,472,503
	R1	22	4,970	0	0	1	472	12	8,154	35	13,596	7,463,963
	R2	18	4,383	0	0	0	0	15	9,518	33	13,901	7,450,367
	R3	10	3,602	0	0	0	0	1	569	11	4,171	7,436,467
	R4	20	9,140	4	453	0	0	6	4,159	30	13,752	7,432,296
	合計	70	22,094	4	453	1	472	34	22,400	109	45,419	
居住誘導区域	H30	7	3,087	0	0	0	0	15	7,215	22	10,302	421,387
	R1	17	3,319	0	0	0	0	7	467	24	3,786	411,085
	R2	16	6,857	0	0	1	887	3	329	20	8,073	407,299
	R3	35	8,064	0	0	0	0	1	434	36	8,498	399,226
	R4	11	2,988	0	0	1	79	3	769	15	3,836	390,728
	合計	86	24,315	0	0	2	966	29	9,214	117	34,495	
都市機能誘導区域	H30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,787
	R1	3	310	0	0	0	0	0	0	3	310	11,787
	R2	0	0	0	0	0	0	1	183	1	183	11,477
	R3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,294
	R4	0	0	0	0	1	79	1	129	2	208	11,294
	合計	3	310	0	0	1	79	2	312	6	701	
合計（行政区域）	H30	37	16,204	39	40,400	0	0	56	42,011	132	98,615	19,623,931
	R1	105	39,929	6	9,445	1	472	48	34,234	160	84,080	19,525,316
	R2	72	27,067	0	0	2	995	30	29,548	104	57,610	19,441,236
	R3	90	33,431	0	0	0	0	10	10,232	100	43,663	19,383,627
	R4	65	34,327	5	554	2	617	20	14,643	92	50,141	19,339,964
	合計	369	150,958	50	50,399	5	2,084	164	130,668	588	334,109	

(単位:件、㎡)

図3-4.農地転用状況



C0307 新築動向

都市計画区域の新築件数は、令和30(2018)年4月1日から令和5(2023)年3月31日までの5年間で597件(559,551㎡)である。

年度別新築状況は、住宅の新築件数が最も多く、504件(228,253㎡)であり、毎年100件前後で推移している。商業施設、工業施設、公共施設及びその他は、毎年10件にも満たない。

平成30(2018)年4月1日から令和5(2023)年3月31日までの5年間の地区別新築状況をみると、非線引き用途地域では、「町4区」が38件で最も多く、次いで「上穂町」の32件となっている。

一方、非線引き用途白地では「北割1区」が62件で最も多く、次いで「中割」の48件の順となっている。

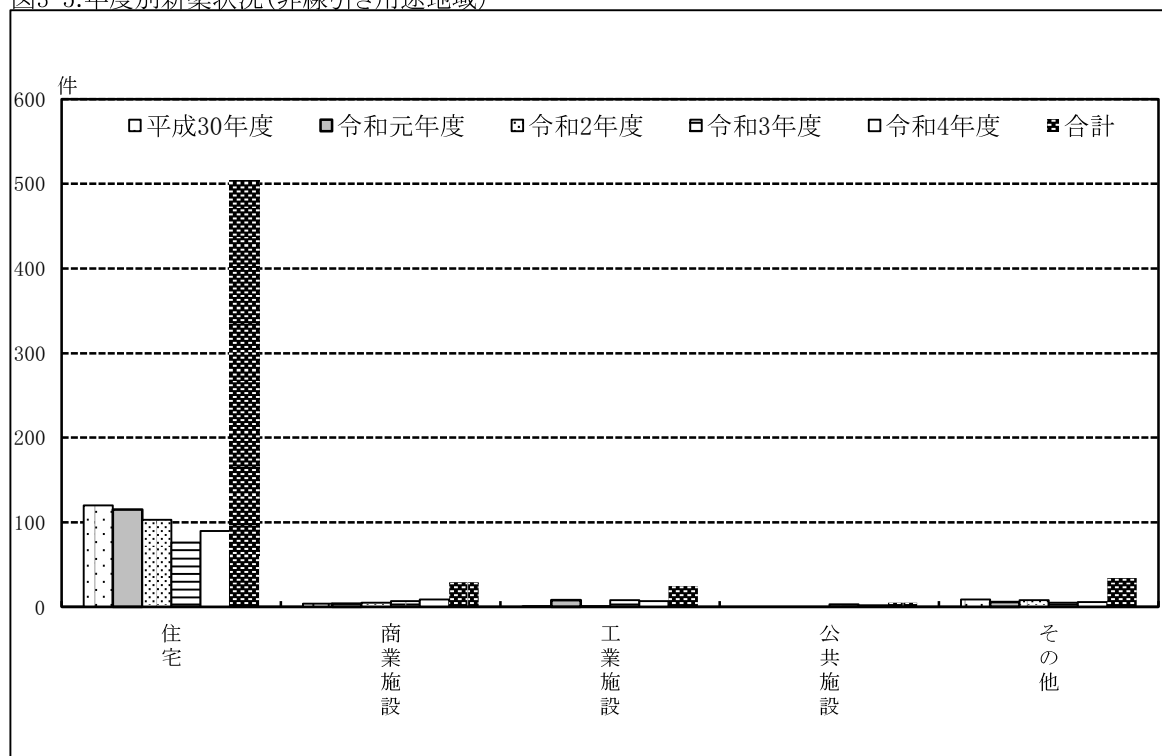
1)年度別

表3-5.年度別新築状況

資料:建築確認申請受付簿(平成30年4月1日～令和5年3月31日)

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡
平成30年度	120	59,275	4	2,807	1	25,039	0	0	9	38,007	134	125,128
令和元年度	115	60,569	4	4,724	8	25,414	0	0	6	13,613	133	104,320
令和2年度	103	45,762	5	5,151	1	276	0	0	8	4,160	117	55,349
令和3年度	76	30,586	7	40,906	8	36,268	3	25,596	5	4,255	99	137,611
令和4年度	90	32,061	9	11,091	7	85,969	2	924	6	7,098	114	137,143
合計	504	228,253	29	64,679	25	172,966	5	26,520	34	67,133	597	559,551

図3-5.年度別新築状況(非線引き用途地域)



2)地区別

表3-6.地区別新築状況

資料:建築確認申請受付簿(平成30年4月1日～令和5年3月31日)

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
中割	11	2,935	0	0	0	0	1	25,250	0	0	12	28,185
北割2区	12	9,493	0	0	0	0	0	0	1	409	13	9,902
北割1区	16	8,496	1	10,739	0	0	1	317	0	0	18	19,552
小町屋	24	7,152	1	428	0	0	0	0	0	0	25	7,580
福岡	18	13,260	1	77	2	1,970	0	0	2	1,509	23	16,816
市場割	7	1,865	0	0	0	0	0	0	1	26	8	1,891
町1区	21	5,563	1	1,298	1	340	0	0	2	383	25	7,584
町2区	7	1,777	3	3,506	1	254	0	0	1	88	12	5,625
町3区	20	7,061	0	0	1	15,905	0	0	0	0	21	22,966
町4区	32	11,845	0	0	3	302	2	346	1	607	38	13,100
上穂町	26	11,480	2	189	1	276	0	0	3	1,186	32	13,131
非線引き用途地域合計	194	80,927	9	16,237	9	19,047	4	25,913	11	4,208	227	146,332
南割	4	2,686	1	415	2	5,545	0	0	5	9,730	12	18,376
中割	47	17,792	0	0	1	5,784	0	0	0	0	48	23,576
北割2区	29	20,490	1	1,435	0	0	0	0	0	0	30	21,925
北割1区	50	20,748	6	13,080	2	25,103	1	607	3	27,962	62	87,500
小町屋	15	3,996	0	0	1	424	0	0	0	0	16	4,420
福岡	25	7,962	1	1,112	3	75,584	0	0	3	6,638	32	91,296
市場割	22	11,354	0	0	1	1,149	0	0	2	2,111	25	14,614
上赤須	12	7,931	0	0	0	0	0	0	3	1,614	15	9,545
下平	35	24,618	3	27,026	4	35,629	0	0	4	12,495	46	99,768
町2区	39	15,180	6	4,586	0	0	0	0	2	1,709	47	21,475
町3区	2	1,948	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,948
町4区	26	10,754	1	373	2	4,701	0	0	1	666	30	16,494
上穂町	4	1,867	1	415	0	0	0	0	0	0	5	2,282
非線引き用途白地合計	310	147,326	20	48,442	16	153,919	1	607	23	62,925	370	413,219
居住誘導区域合計	155	58,728	8	5,498	8	3,142	2	25,585	10	4,182	183	97,135
都市機能誘導区域合計	16	4,279	3	3,357	2	198	0	0	3	907	24	8,741
合計	504	228,253	29	64,679	25	172,966	5	26,520	34	67,133	597	559,551

図3-6.地区別新築状況(非線引き用途地域)

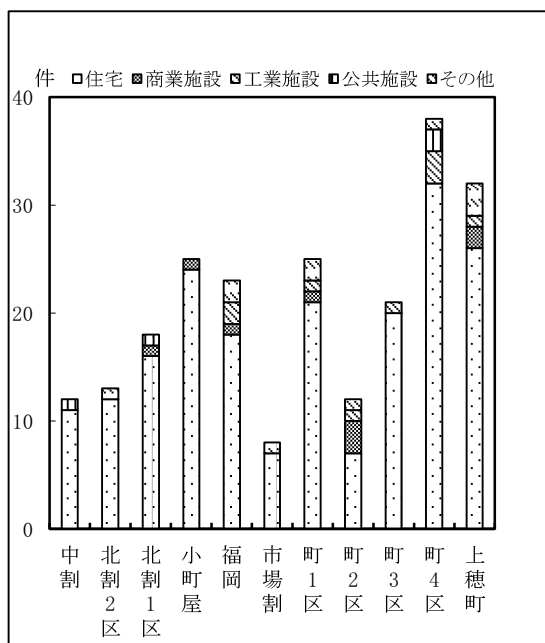
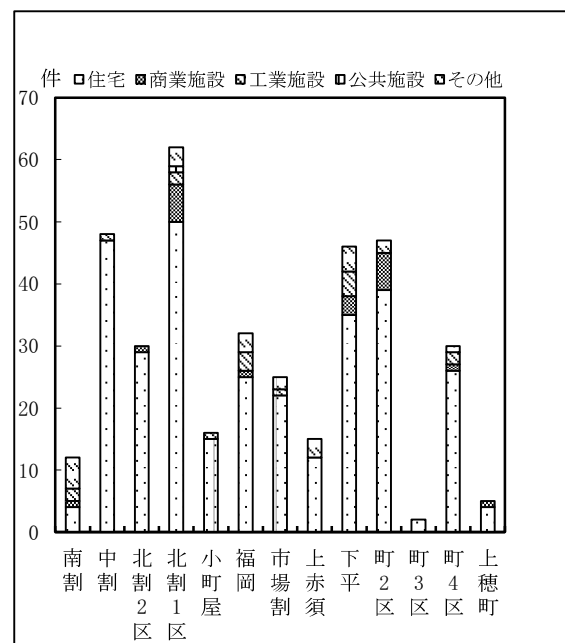


図3-7.地区別新築状況(非線引き用途白地)



C0308 条例・協定

本市における都市計画関連の条例・協定は、平成9(1997)年6月19日に『赤須ヶ丘タウン建築協定』が決定され、現在に至るまで計9つの建築協定及び景観協定が締結されている。

なお、平成10(1998)年2月10日に決定した『琴ヶ沢線沿線景観形成住民協定』は、平成30年度から廃止となっている。

表3-7. 条例・協定

資料: 庁内資料

協定の名称	決定年月日		面積	決定主体	適用区域	概要
	当初	最終				
			ha			
赤須ヶ丘タウン建築協定	平成9年6月19日	-	4	長野県	赤須ヶ丘タウン 駒ヶ根市赤穂14342番8地9筆	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、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	-	40	長野県	周辺田園・河岸 段丘地域 非線引き用途地域	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。
広城農道（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	-	沿道 5km	長野県	周辺田園・河岸 段丘地域	西に中央アルプス、東に南アルプス連山を望む広城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。
大徳原周辺地域景観形成住民協定	平成13年4月1日	-	60	長野県	周辺田園・河岸 段丘地域 観光・田園地域	中央道、広城農道が横断し、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	-	40.8	長野県	非線引き用途地域	「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14年4月1日	-	1721	長野県	中山間地域	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	-	91.7	長野県	周辺田園・河岸 段丘地域 非線引き用途地域	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」景観形成住民協定	平成19年11月29日	-	沿道 1.9km	長野県	周辺田園・河岸 段丘地域 非線引き用途地域	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」景観形成住民協定	平成25年2月19日	-	97	長野県	観光・田園地域	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。