

3. 土地利用

C0302 土地利用現況

本町の行政区域は、諏訪湖と砥川の一部を除く全域が都市計画区域に指定されている。このうち令和2年の都市計画区域における土地利用現況を見ると、森林を主体とした山間地、里山や農用地等の中山間地、都市的利用がされている平坦部に大別されるが、平坦部が狭小であることから、山林をはじめとする自然的土地利用面積は5,725.0haで都市計画区域(6,329ha)の90.5%を占めている。

このため、諏訪湖に面して指定されている用途地域(546ha)は、都市計画区域の8.6%と極めて少ない。用途地域指定区域における土地利用別面積をみると、都市的土地利用面積が441.3haで80.8%を占め、都市機能が集約したコンパクトな都市構造となっており、住宅用地が210.3ha(38.5%)、商業用地は国道20号・県道岡谷下諏訪線・町道西大路線沿いと下諏訪駅北側に26.8ha(4.9%)、工業用地として大規模企業が数箇所に25.0ha(4.6%)それぞれ分布している。それ以外は公共・公益施設用地が63.6ha(11.6%)、道路・交通施設用地が78.5ha(14.4%)、その他空地が37.1ha(6.8%)という状況にある。市街地に低未利用地が目立つようになってきているが、駐車場としての利用が多くなってきており、砥川河口周辺についても土地利用状況が変化してきている。なお、まとまった農地は見られないが、小規模な農地が全体的に分布している。

表3-1 土地利用別面積

(ha)

| | | 行政区域 | 都市計画区域 | 用途地域指定区域 | 用途地域指定外区域 |
|-----------------|-----------|---------|---------|----------|-----------|
| 自然的 土地 利用 | 田 | 17.7 | 17.7 | 11.3 | 6.4 |
| | 畑 | 68.7 | 68.7 | 43.4 | 25.3 |
| | 山林 | 5,370.8 | 5,370.8 | 25.9 | 5,344.9 |
| | 水面 | 375.4 | 23.6 | 4.2 | 19.4 |
| | その他自然地 | 249.9 | 244.2 | 19.9 | 224.3 |
| | 小計 | 6,082.5 | 5,725.0 | 104.7 | 5,620.3 |
| 都市的 土地 利用 | 住宅用地 | 233.0 | 233.0 | 210.3 | 22.7 |
| | 商業用地 | 29.0 | 29.0 | 26.8 | 2.2 |
| | 工業用地 | 50.5 | 50.5 | 25.0 | 25.5 |
| | 公共公益用地 | 100.5 | 100.5 | 63.6 | 36.9 |
| | 道路用地 | 134.1 | 134.0 | 70.1 | 63.9 |
| | 交通用地 | 8.8 | 8.4 | 8.4 | 0.0 |
| | その他公的施設用地 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| | その他空地 | 48.6 | 48.6 | 37.1 | 11.5 |
| 小計 | 604.5 | 604.0 | 441.3 | 162.7 | |
| 合計 | 6,687.0 | 6,329.0 | 546.0 | 5,783.0 | |

(土地利用現況図)

図3-1 土地利用構成比

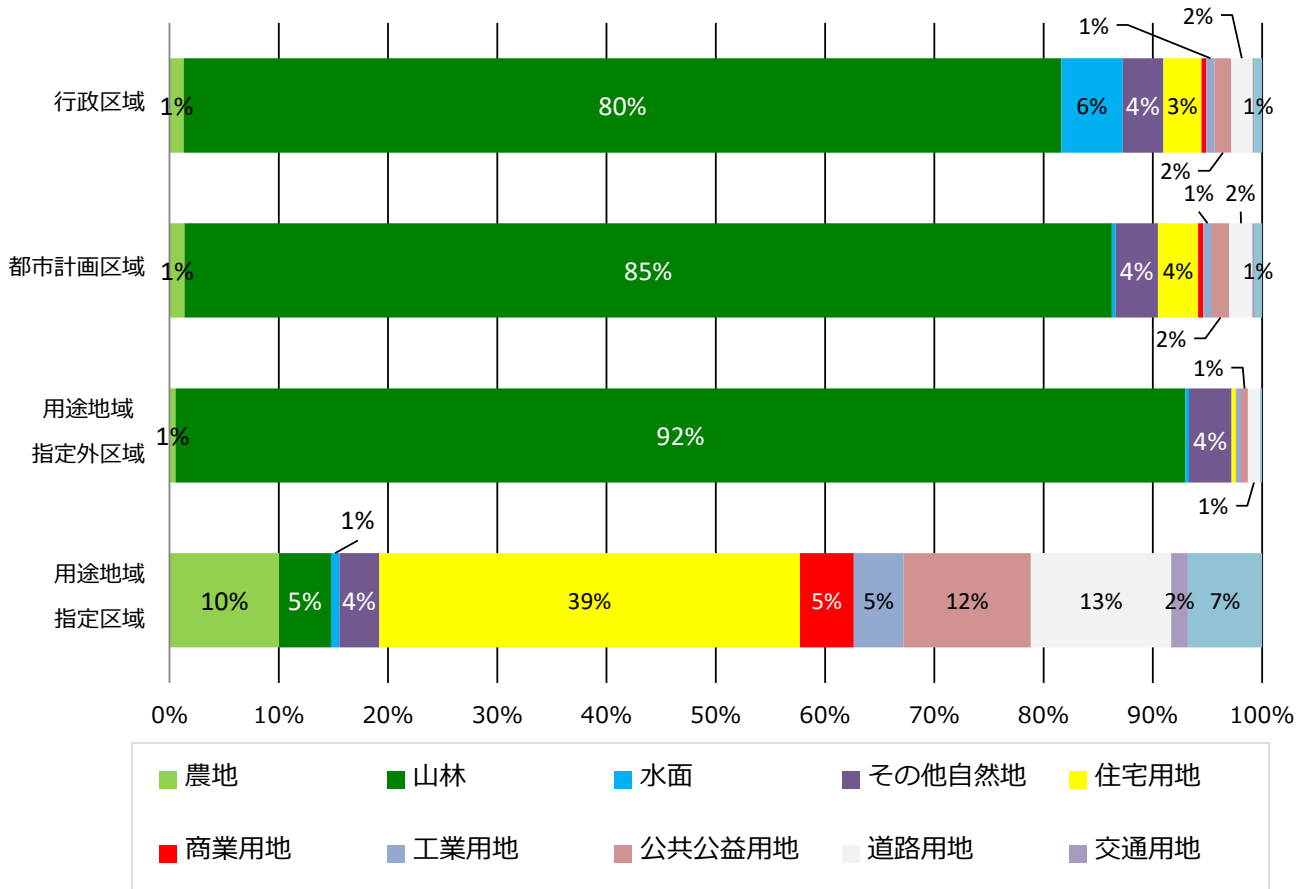
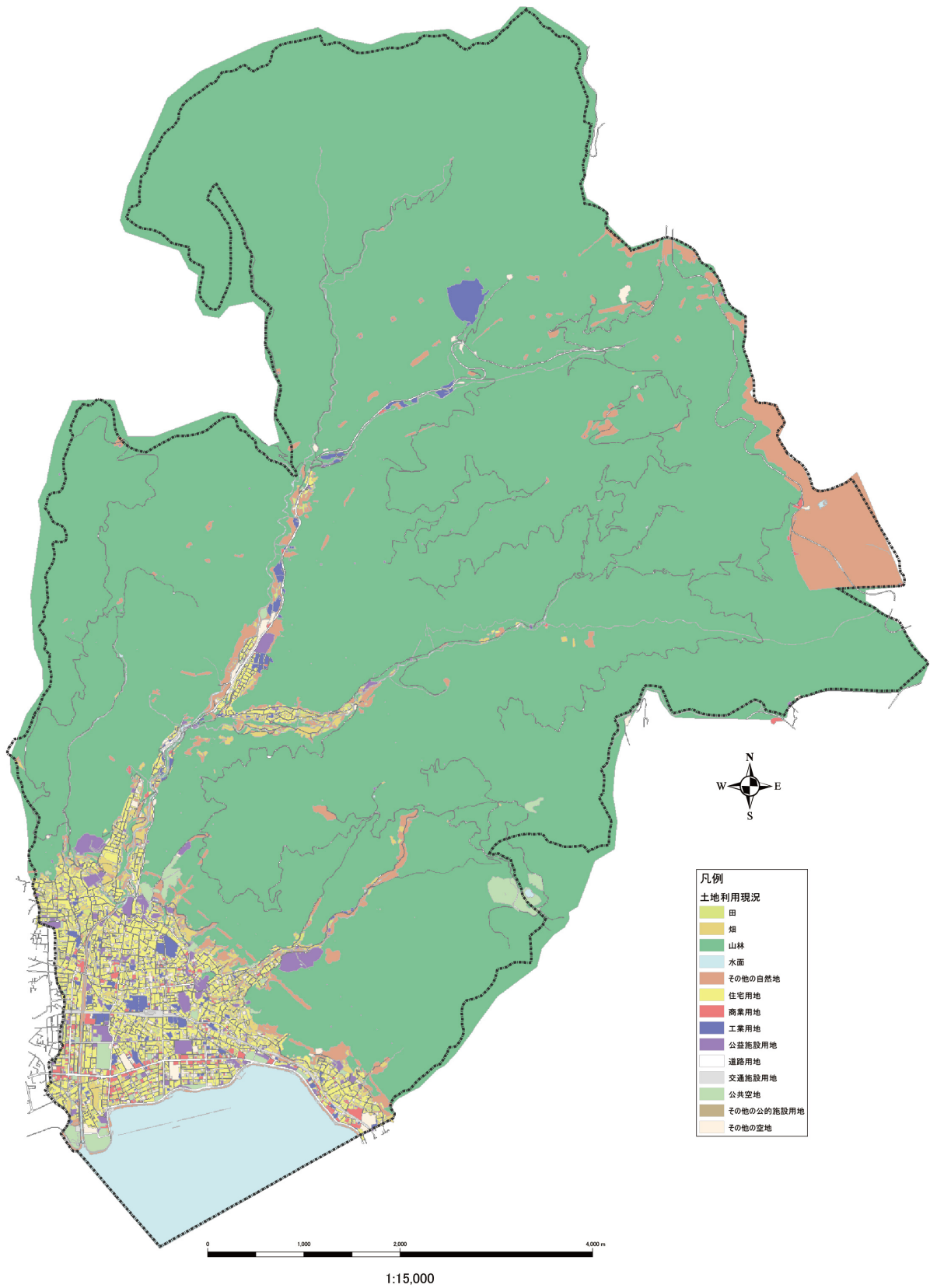


図 3-2 土地利用現況図



C0304 宅地開発状況

平成28年以降の5年間に於ける都市計画区域内の民間による1,000㎡以上の宅地開発は、開発許可による開発行為が13件実施されている。総面積は22,116㎡、平均は1,701㎡/件で、11件が住宅、2件が商業の開発となっているが、用途地域指定区域においてまとまった開発用地を確保することが困難な状況にあることから小規模な開発行為にとどまっている。

表3-2 開発行為(平成28～令和2年)

| 目的 | 件数 | 面積(㎡) |
|------|----|--------|
| 住宅 | 11 | 19,242 |
| 商業 | 2 | 2,874 |
| 工業 | - | - |
| 農林漁業 | - | - |
| その他 | - | - |
| 合計 | 13 | 22,116 |

(建設水道課)

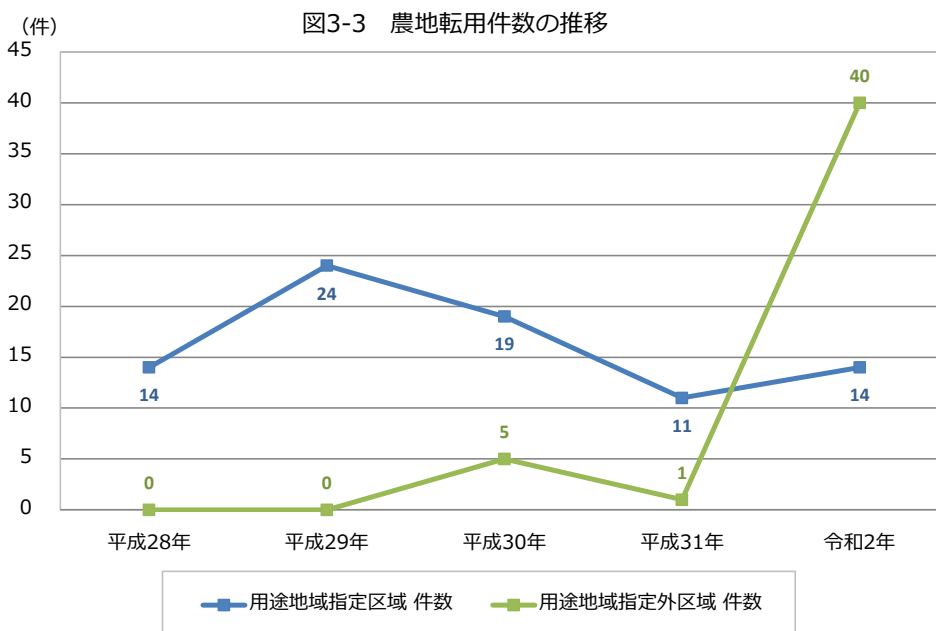
C0305 農地転用状況

平成28年以降の5年間に於ける農地転用は、都市計画区域で128件実施されている。多くは用途地域指定区域にて実施されているが、令和2年に用途地域指定外区域で40件実施された。

表3-3 農地転用状況

| | 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 | 面積(㎡) | 件数 | 面積(㎡) | 件数 | 面積(㎡) |
| 平成28年 | 14 | 6,481 | 0 | 0 | 14 | 6,481 |
| 平成29年 | 24 | 9,300 | 0 | 0 | 24 | 9,300 |
| 平成30年 | 19 | 12,190 | 5 | 807 | 24 | 12,997 |
| 平成31年 | 11 | 2,539 | 1 | 634 | 12 | 3,173 |
| 令和2年 | 14 | 4,329 | 40 | 2,131 | 54 | 6,460 |
| 合計 | 82 | 34,839 | 46 | 3,572 | 128 | 38,411 |

(農業委員会)



C0307 新築動向

平成 28 年以降の 5 年間に於ける都市計画区域内の建物の新築件数は 128 件で、5 年前の調査結果の 388 件と比較すると半数以下となっている。

新築建物の多くは用途地域指定区域内において建築されており、124 件で全体の 96.9%にのぼる。

用途別件数で見ると住宅(106 件)が最も多く、全体の 82.8%を占めている。

表3-4 新築件数及び面積(平成28～令和2年度)

| | 用途地域 指定区域 | 用途地域 指定区域外 | 都市計画区域 |
|--------|--------------|---------------|--------|
| 新築件数 | 124 | 4 | 128 |
| 住宅 | 104 | 2 | 106 |
| 商業 | 5 | 0 | 5 |
| 工業 | 2 | 1 | 3 |
| その他 | 13 | 1 | 14 |
| 敷地面積合計 | 80,600 | 4,550 | 85,150 |
| 平均敷地面積 | 650 | 1,137 | 665 |
| 建築面積合計 | 13,376 | 561 | 13,937 |
| 平均建ぺい率 | 16.6 | 12.3 | 16.4 |
| 延床面積合計 | 18,944 | 646 | 19,590 |
| 平均容積率 | 23.5 | 14.2 | 23.0 |

(建築確認申請)

C0308 条例・協定

令和2年における都市計画に関する条例等の制定状況は、13 条例 11 規則 8 要綱 1 要領であり、建築協定及び緑地協定については、立町地区景観形成住民協定のほか、下諏訪宿地区の3地区（湯田町、横町木の下、立町）においてまちづくり協定が締結されている。

表3-5 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 | | 対象範囲 | 概要・主旨等 |
|------|--|-----------|-----------|---------|--|
| | | 当初 | 最終変更 | | |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市計画下水道事業受益者負担に関する条例 | S49.10.11 | S61.3.20 | 下水道処理区域 | 受益者負担金の徴収 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市計画下水道事業受益者負担に関する条例施行規則 | S49.10.25 | H25.12.16 | 下水道処理区域 | 条例の施行についての必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町宅地開発指導要綱 | S49.12.25 | H25.3.22 | 全域 | 開発行為が0.1ha以上のもの |
| 下諏訪町 | 租税特別措置法の規定による優良宅地等認定事務取扱要綱 | S49.12.25 | H25.3.22 | 全域 | 認定事務の取扱いの必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町下水道条例 | S53.7.1 | H26.3.24 | 下水道処理区域 | 公共下水道の設置、管理及び使用 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町下水道条例施行規則 | S53.7.1 | H25.12.20 | 下水道処理区域 | 条例の施行についての必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町水洗便所等改造資金融資あっせん要綱 | S54.11.30 | H25.12.20 | 下水道処理区域 | 水洗便所等改造資金の融資あっせん |
| 下諏訪町 | 下諏訪町公共下水道処理区域内農地等に関する要綱 | S57.3.26 | H25.12.20 | 下水道処理区域 | 受益者負担に関する農地等の取扱いについての必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市計画特別工業地区建築条例 | S57.3.26 | H25.3.22 | 用途地域指定内 | 建物の制限の緩和または制限 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町中高層建築物指導要綱 | H2.12.4 | H25.3.22 | 全域 | 快適な住環境の確保と都市としての健全な発展 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町建築協定条例 | H5.3.22 | H25.3.22 | 用途地域指定内 | 建築物の基準を定める |
| 下諏訪町 | 下諏訪町建築協定条例施行規則 | H5.3.22 | H7.12.25 | 用途地域指定内 | 条例の施行に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町地区計画等の案の作成手続に関する条例 | H6.10.13 | H25.3.22 | 全域 | 地区計画等原案の提示方法及び意見の提出方法 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市計画審議会条例 | H12.3.24 | H25.3.22 | 全域 | 審議会設置とその組織及び運営 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町下水道排水設備指定工事店規則 | H10.3.20 | H25.12.20 | 下水道処理区域 | 指定工事店に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町屋外広告物に関する規則 | H12.3.24 | H25.3.22 | 用途地域指定内 | 県条例の規定に基づき施行について必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市計画公聴会規則 | H16.10.29 | H25.3.22 | 全域 | 下諏訪町都市計画公聴会の運営に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町屋外広告物違反処理要領 | H17.3.23 | H28.3.23 | 用途地域指定内 | 違反広告物等に対する除却その他必要な措置に係る手続きに関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 | H18.3.24 | H25.3.22 | 全域 | 建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定める |
| 下諏訪町 | 下諏訪町地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則 | H18.3.24 | H25.3.22 | 全域 | 条例の施行に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町上下水道審議会条例 | H22.3.19 | H25.3.22 | 全域 | 審議会設置とその組織及び運営 |
| 下諏訪町 | 下諏訪宿地区街なみ環境整備事業協議会活動助成金交付要綱 | H19.3.1 | H28.3.23 | 下諏訪宿地区 | 歴史的街なみの形成を主題として活動する協議会に対して経費の一部を助成する |
| 下諏訪町 | 下諏訪町下諏訪宿地区まちづくり要綱 | H19.8.30 | H25.3.23 | 下諏訪宿地区 | 下諏訪宿周辺地区のまちづくりを推進するため、下諏訪宿周辺地区のまちづくりに関し、必要な事項を定める |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市公園条例 | H25.3.22 | H28.3.23 | 都市公園内 | 都市公園の設置及び管理 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町都市公園条例施行規則 | H25.3.22 | H28.3.23 | 都市公園内 | 条例に基づき都市公園管理規則 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町景観条例 | H24.3.21 | H25.3.22 | 全域 | 景観法の規則に基づく景観形成に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町景観条例施行規則 | H24.3.21 | H28.11.30 | 全域 | 景観法及び下諏訪町景観条例の施行に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポート条例 | H26.3.24 | H26.3.24 | 赤砂崎公園内 | 下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポートの設置及び管理に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町赤砂崎公園防災ヘリポート条例施工規則 | H26.3.24 | H26.3.24 | 赤砂崎公園内 | 条例の施行についての必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例 | H25.3.22 | H25.3.22 | 全域 | 高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定めるものとする。 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町空家等対策協議会条例 | H29.9.21 | H29.9.21 | 全域 | 景観法の規則に基づく景観形成に関する必要事項 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町国道バイパス推進室設置規則 | H30.3.23 | H30.3.23 | 全域 | 国道20号諏訪バイパス及び国道20号下諏訪岡谷バイパス建設事業を一層推進し、国道バイパス推進室を設置する。 |
| 下諏訪町 | 下諏訪町家庭用浄水器設置等補助金交付要綱 | H28.3.23 | H30.3.23 | 給水区域外 | 地下水及び湧き水等を飲用に供する者に対し、水質検査に要する費用及び浄水器の設置の費用の一部について補助金を甲府する。 |

表3-6 建築協定・緑地協定

| 協定名称 | 決定年月日 | 期限 | 協定の内容 |
|------------------------------|-----------|----------------|--|
| 立町地区 景観形成 住民協定 | H5.12.13 | 5年間 (5年毎延長) | <ol style="list-style-type: none"> ①. 建築物の階数は、地階を除き3以下、高さ12メートル以下とする。 ②. 建築物の外壁は、白またはベージュ系統を基準とする。屋根の色は黒・灰色又は茶系統を基準とする。 ③. 屋外広告物(自己の名称のみを表示するものを除く。)のうち次のいずれかに該当するものは独立して設置又は建物に架設してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・高さ(脚長を含む。)が3メートルを超えるもの。 ・一辺(脚長を除く。)が1.2メートルを超えるもの。 ・表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1平方メートルを超えるもの。 ・刺激的な色彩又は装飾を用いることにより美観風致を損なうもの。 ④. 道路に面する部分は、緑化に努めることとし、ブロック塀は禁止する。 ⑤. 互いに清掃美化に努めること。 ⑥. 自動販売機等の設置は、自粛すること。 ⑦. 施設(集合看板・小公園等)の整備をすることができる。 |
| 下諏訪宿 湯田町 まちづくり 協定 | H19.7.12 | 10年以上 | <ol style="list-style-type: none"> ①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。 |
| 下諏訪宿 横町木の下 まちづくり 協定 | H19.7.12 | 10年以上 | <ol style="list-style-type: none"> ①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。 |
| 下諏訪宿 立町 まちづくり 協定 | H19.11.14 | 10年以上 | <ol style="list-style-type: none"> ①. 建築物外観の意匠は、歴史的町屋建築様式を基本とする。 ②. 建築物外観の色調は、木質系及び地元産石材の素材の色を基本とする。 ③. 敷地周辺には植栽を行い、緑化に努める。 ④. 屋外広告物を設置する場合は、街なみに調和する和風の意匠とする。 ⑤. 駐車場などの空地は、周辺景観に調和する柵、塀、生垣などによる目隠しの設置や緑化に配慮する。 ⑥. 建造物等を改修、新築するときは、計画段階で委員会に相談し、目的に沿うよう努力する。 |

地区計画等

令和2年現在の地区計画は、赤砂崎地区において決定されており、地区整備計画が定められている。

表3-7 地区計画等決定状況

| 地区計画等の名称 | 決定期日 | 計画の内容 | 備考 |
|-----------|------------|---|---------------|
| 赤砂崎地区地区計画 | 平成10年1月30日 | 用途・敷地面積(最低450m ²)、建ぺい率(6/10)、壁面位置(隣地1.5m以上)、かき・さく(1.5m以下) | 変更:平成17年1月17日 |

地域地区

本町の都市計画区域面積は、行政区域面積の94.6%(6,329ha)で、このうち用途地域が8.6%(546ha)指定されている。

用途地域は住居系が70.9%、商業系が9.0%、工業系が20.1%を占め、第一種住居地域が最も広く、次いで準工業地域となっている。

また、特別用途地区として特別工業地区30.7haの指定がある。

風致地区、防火地域・準防火地域の指定はなく、全域建築基準法22条指定となっている。

表3-8 都市地域の構成

| 区分 | 面積 (ha) | 構成比 (%) |
|--------------|---------|---------|
| 用途地域指定区域 | 546 | 8.6 |
| 第一種低層住居専用地域 | 64 | 1.0 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 108 | 1.7 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 36 | 0.6 |
| 第一種住居地域 | 166 | 2.6 |
| 第二種住居地域 | 13 | 0.2 |
| 近隣商業地域 | 34 | 0.5 |
| 商業地域 | 15 | 0.2 |
| 準工業地域 | 110 | 1.7 |
| 用途地域指定外区域 | 5,783 | 91.4 |
| 都市計画区域 | 6,329 | 100.0 |

※四捨五入の関係で合計値が合わない場合があります。

図3-4 用途地域の大区分構成比

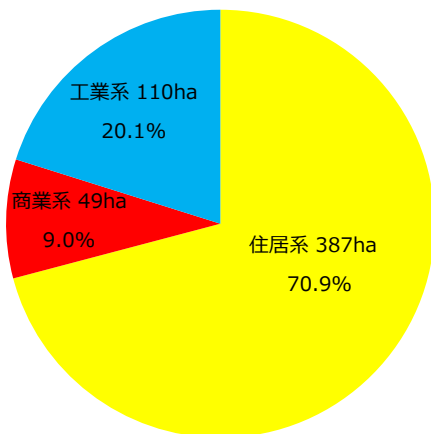


図3-5 用途地域の細区分構成比

