

IV 市街地開発事業

市街地開発事業は、市街地を健全に発展させるための公共施設を整備するとともに、土地利用の高度化・合理化を図る総合的な事業で、8つの事業からなっています。

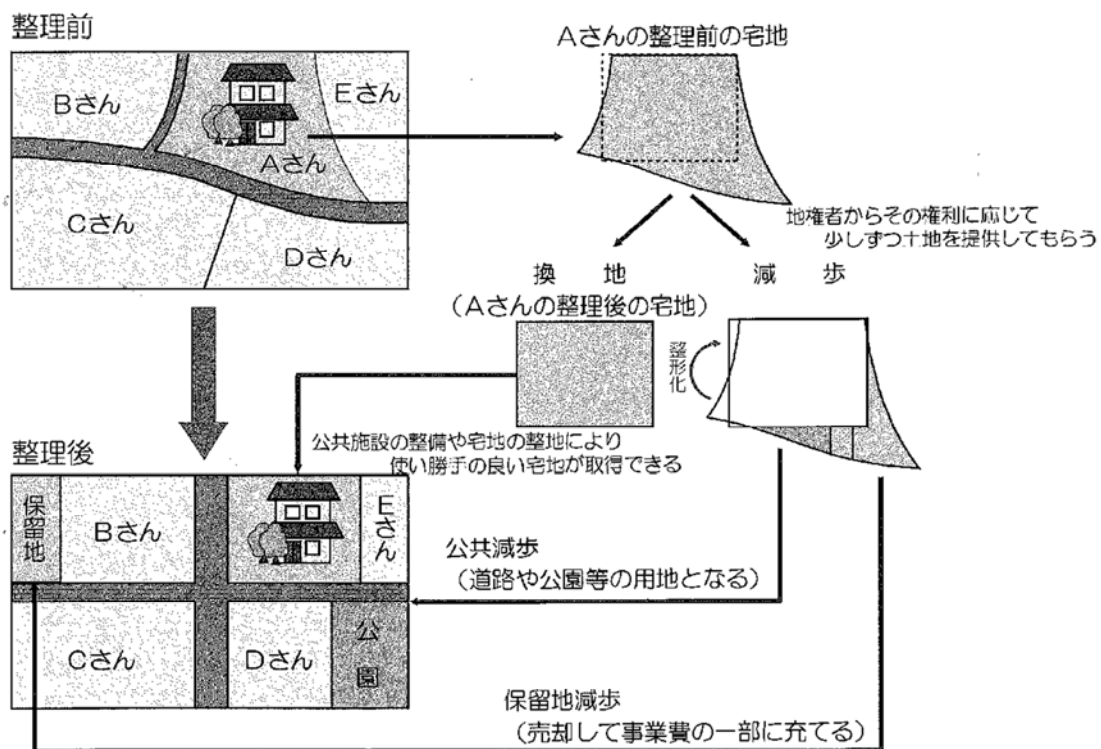
① 土地区画整理事業	② 新住宅市街地開発事業
③ 工業団地造成事業	④ 市街地再開発事業
⑤ 新都市基盤整備事業	⑥ 住宅街区整備事業
⑦ 防災街区整備事業	⑧ 優良建築物等整備事業

※太字は駒ヶ根市で施行されているもの

1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、市街地整備の必要な区域において、生活道路、幹線道路、公園、広場、水路等の公共施設の整備改善と、宅地の面的整備とを一体的に行うことにより、良好な環境の住みよい街づくりを目指す事業です。

【土地区画整理事業のしくみ】



- ①換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- ②公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出します。
- ③保留地減歩：事業費の一部をまかなうため減歩により生み出された保留地を売却します。

【駒ヶ根市土地区画整理事業一覧】

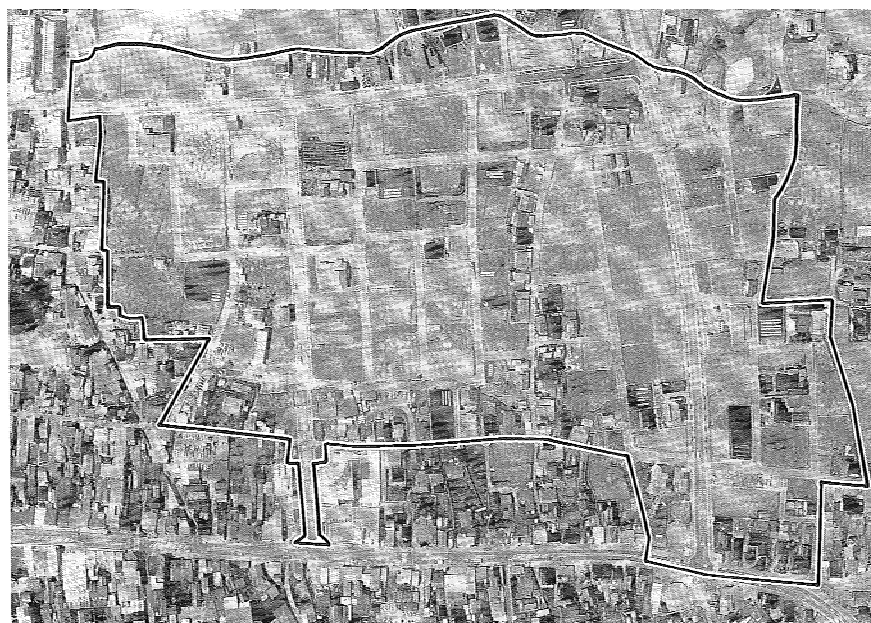
地区名	施行者	施行面積 (h a)	都市計画 決定年月日	目的	事業計画 決定年月日	施行期間 (年度)
赤穂復興	組合	1. 2		火災復興	S12. 9. 4	S12～S34
上 穂	駒ヶ根市	1 6. 8	S51.10.15	新市街地造成	S48. 3.17	S47～S59
南田市場	駒ヶ根市	4 0. 8	S57.12.23	既成市街地改造	S61. 3.29	S60～H23
飯 坂	組合	6. 1	H 1. 7. 4	既成市街地改造	H 1. 2. 3	S63～H5
東 町	個人	0. 4		既成市街地改造	H15. 3. 6	H14～H16

上穂土地区画整理事業

施行前



施行後



1. 一般事項

(1) 事業の名称

駒ヶ根都市計画事業上穂土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

駒ヶ根市（法第3条3項）

(3) 施行地区の面積

167,808㎡

(4) 施行期間

昭和46年4月～昭和57年3月

(5) 補助期間

昭和46年度～昭和55年度

(6) 法的手続

都市計画決定（告示の日）	（当初）昭和46年 7月20日 （変更）昭和51年10月15日
設計概要の認可の日	（当初）昭和48年 3月17日 （第1回変更）昭和50年 3月12日 （第2回変更）昭和52年 1月 5日
事業計画決定の公告の日	（当初）昭和48年 3月30日 （第1回変更）昭和50年 3月19日 （第2回変更）昭和52年 1月11日
換地処分公告の日	昭和56年11月 2日

3. 事業の経過

(1) 事業の経緯

事 態	施行者の決定	建設省の承認	備 考
話のもち上った時	昭和45年4月		
測 量 調 査	昭和46年度		調査地区を 上穂 縮尺1/300 調査B
都市計画決定(告知日)	昭和46年7月20日		
新規採択要求			
基本計画	昭和47年7月25日	昭和47年8月22日	
事業計画決定(告知日)	昭和48年3月30日		
実施計画(当初)	昭和49年3月14日	昭和49年3月25日	
本工事着工	昭和49年度		
実施計画(変更)	昭和51年12月21日	昭和51年12月21日	
実施計画(第2回変更)	昭和54年12月11日	昭和54年12月19日	
本工事概成	昭和55年3月31日		
実施計画(精算)	昭和57年3月31日		
換地処分告示の日	昭和56年11月2日		

(2) 施行面積の変化

事 項	年 月 日	面積(ha)	備 考
当 初 構 想	昭和45年4月	20.3	
測 量 ・ 調 査	昭和46年度	16.7	縮尺1/300
都 市 計 画 決 定	昭和46年7月20日	16.7	
事 業 計 画 決 定	昭和48年3月30日	16.7	
事業計画第一回変更	昭和50年3月19日	16.6	
事業計画第二回変更	昭和52年1月11日	16.8	
最 終 確 定 面 積		16.8	

2. 地区の概要

(1) 地区の概要

本地区は、国鉄飯田線駒ヶ根駅の北西部約500mに位置し、東の境を国道153号線に接し、南は市街地に境を置く約16.8haの区域である。標高675m～689mで西から東に緩傾斜をなし、面積の80%は農地として使用されており、一部の所で宅地化が進み始めているが、全体としては農耕地帯である。

(2) 地区内権利者数(昭和51年8月現在：事業認可時)

事 項		備 考
都 市 人 口	A	30,556人
地 区 内 人 口	B	295人
地区内人口密度	B/地区面積	18.0人/ha
土地所有権利者数	C	121人 (うち100㎡以下0人)
借地権利者数	D	11人 (")
借家権者数	E	1人
権 利 者 数	C+D	132人
筆 数	F	421筆 (うち100㎡以下152筆)

(3) 市街化の現況(昭和51年8月現在：事業認可時)

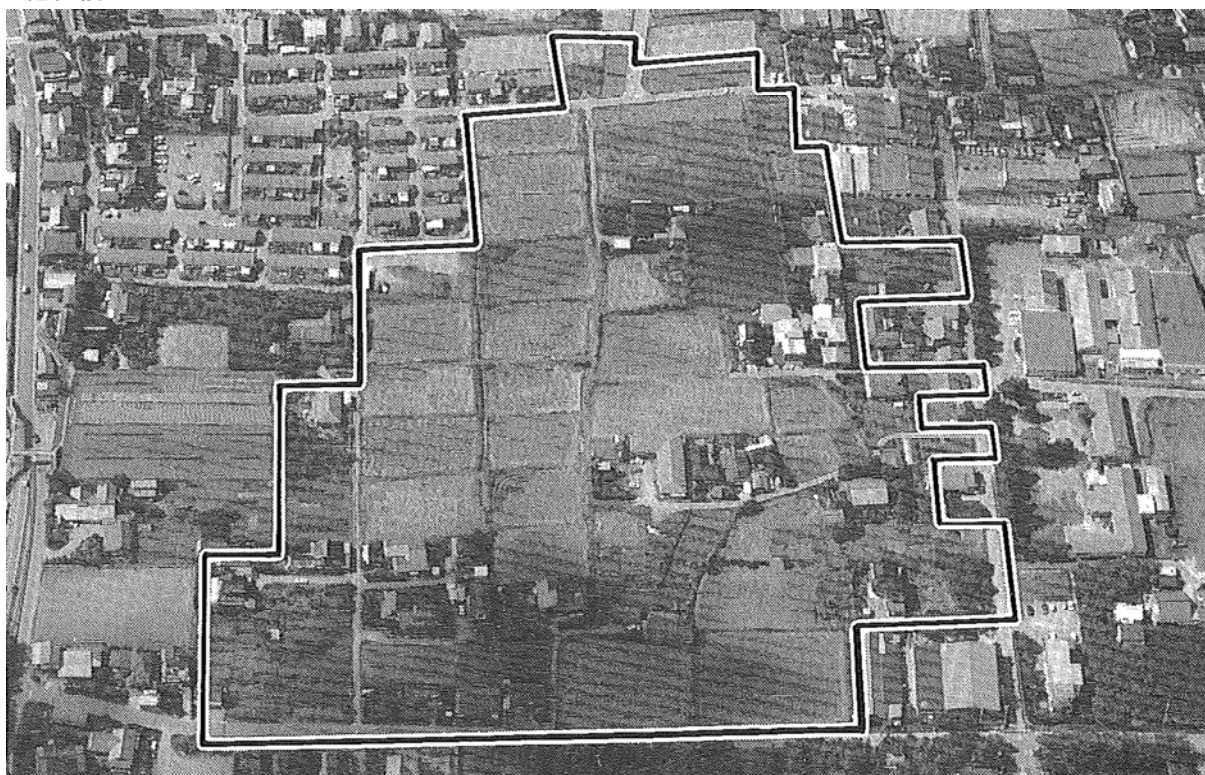
事 項		備 考
地区内宅地総面積	A	158,917㎡ A=地区面積-公共用地面積
建築物敷地面積等	B	18,516.7㎡ グラウンド、既宅造地等を含む
市 街 化 率	B/A	11.7%
建 築 物 戸 数	C	79戸 (建築物棟数136棟)
要 移 転 戸 数	D	29戸 (要移転棟数64棟)
移 転 率	D/C	36.7% (移 転 率 47%)
建 築 面 積	E	8,335.9㎡
建築物延床面積	F	9,111.9㎡
建 べ い 率	E/B	45.0%
建 築 率	E/A	5.2%
平 均 階 数	F/E	1.09階

4. 土地利用現況及び土地利用計画

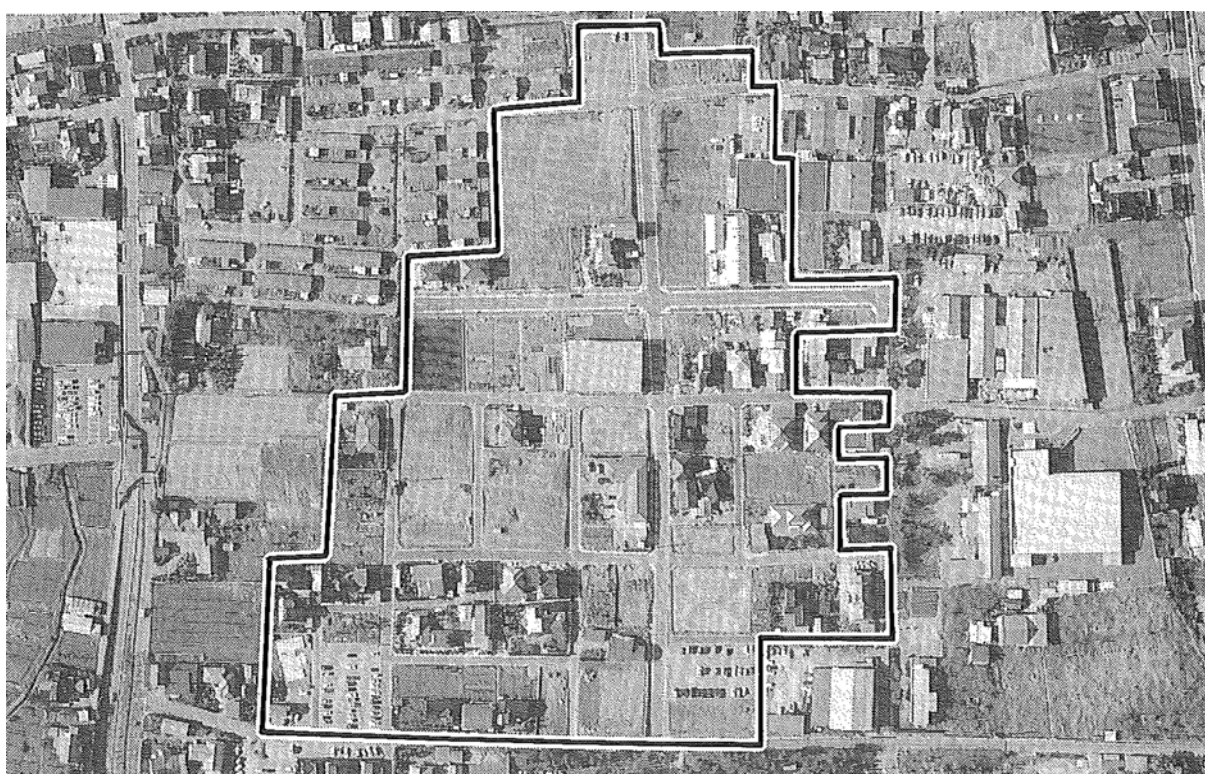
区 分	施 行 前 (昭和51年8月現在)		施 行 後		備 考	
	面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)		
公 共 用 地	道 路	4,820.00	2.9	34,582.15	20.6	
	広 域					
	公 園			4,994.49	3.0	
	緑 地					
	河 川					
	水 路	4,070.60	2.4	230.50	0.1	
	その他()					
公共用地計	8,890.60	5.3	39,807.14	23.7		
民 宅 有 地	住居地	18,460.40	11.0	103,730.81	61.8	
	商業地			20,970.10	12.5	
	工業地					
	農 地	125,237.82	74.6			
	山林・原					
	その他()	3,491.30	2.1		(雑種地等)	
	民有地計	147,189.52	87.7	124,700.91	74.3	
	公 有 地	国 有 地				
		準 国 有 地	56.30			(電々公社)
		県 有 地				
市 有 地				3,300.00	2.0 (赤穂保育園)	
その他()						
公有地計	56.30		3,300.00	2.0		
宅 地 計	147,245.82	87.7	128,000.91	76.3		
保 留 地						
測 量 増 減	11,671.63	7.0				
合 計	167,808.05	100.0	167,808.05	100.0		

飯坂土地区画整理事業

施行前



施行後



1. 事業の内容

- (1) 組合設立認可 平成元年 2月3日
- (2) 事業の名称 駒ヶ根都市計画事業飯坂土地区画整理事業
- (3) 事業施行者 駒ヶ根市飯坂土地区画整理組合
- (4) 事業年度 昭和 63 年度～平成 5 年度
- (5) 地区面積 61,291 m²
- (6) 総事業費 約 3 億 600 万円
- (7) 道路延長 都市計画道路 219m
区画道路 1,553m
- (8) 道路面積 10,825 m²
- (9) 公園面積 1,839 m²
- (10) 保留地面積 691.26 m²
- (11) 減歩率 合算 18.70%
- (12) 権利者数 60 名

3. 人口計画

- (ア) 地区面積 6.13ha
 - (イ) 公共用地面積 1.28ha
 - (ロ) 第 2 種住居専用地域面積 0.15ha
 - (ハ) 住居地域面積 2.28ha
 - (ニ) 準工業地域面積(住居) 1.43ha
(工場) 0.99ha
- ※現状を勘案して住居地と工場とに分けた。
- (ホ) 標準宅地規模(第 2 種住居) 330 m²/戸
(住居) 250 m²/戸
 - (ヘ) 駒ヶ根市平均世帯人員 3.8 人/戸
 - (ト) 想定人口 580 人
 - (チ) 想定人口密度 94 人/ha

4. 整理施行前後の地積

(1) 土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前			施行後				
	面積(m ²)	%	筆数	面積(m ²)	%			
公共用地	国有地	道路	1,761.20	2.87		1,879.09	3.07	
		水路	40.00	0.07		—	—	
		計	1,801.20	2.94		1,879.09	3.07	
	地方公共団体地	道路	673.00	1.10		8,945.52	14.59	
		水路	—	—		118.08	0.19	
		公園	—	—		1,838.83	3.00	
		計	673.00	1.10		10,902.43	17.78	
	合計	2,474.20	4.04		12,781.52	20.85		
	宅地	民有地	田	20,001.00	32.63	26	6,500.84	10.61
			畑	23,483.00	38.32	37	10,167.71	16.59
宅地			10,258.90	16.74	32	28,296.44	46.17	
原野			3,138.00	5.12	11	—	—	
用悪水路			33.00	0.05	2	—	—	
雑種地			—	—	—	2,853.54	4.65	
計		56,913.90	92.86	108	47,818.53	78.02		
公有地	市有地	—	—	—	—	—		
	計	—	—	—	—	—		
合計	56,913.90	92.86	108	47,818.53	78.02			
保留地	—	—	—	691.26	1.13			
測量増	1,903.21	3.10	—	—	—			
総計	61,291.31	100.00	108	61,291.31	100.00			

2. 事業経過概要

年月日	事項	内容
昭 60. 8		地元より整備計画の話を持ち上がる。
昭 61. 8		組合施行の土地区画整理事業として検討に入る。
昭 62.10	仮同意	組合施行の仮同意を関係者から取る。
昭 63. 3	技術援助の同意	市への技術援助について関係者から同意を取る。
3.15	準備会結成届	市へ土地区画整理組合準備会結成届を提出する。
3.15	技術援助申請	市への技術援助申請をする。
7.15	組合設立の協議	土地区画整理組合設立について県と協議する。
7.30	事務所設置	地区内に事務所を設置する。
9	同意	組合施行の同意を関係者から取る。
9.27	組合設立事前協議	県と土地区画整理組合設立の事前協議をする。
12.12	組合設立許可申請	県へ土地区画整理組合設立認可申請をする。
平元. 2. 3	組合設立認可	組合設立が知事認可となる。
2.20	組合設立総会	組合設立総会を開く。
6.15	都市計画決定	都市計画決定が知事承認される。
9	仮換地の懇談	仮換地について個人別の懇談会を開く。
9.30	事業計画の変更	都市計画決定に伴う変更。
10. 5	仮換地指定の総会	仮換地指定について総会を開き承認される。
12. 1	仮換地指定	仮換地指定をする。
12.16	起工式	起工式を行う。
平 2. 3. 5	保留地処分	保留地について売買契約を行う。
平 3.12	公園検討委員会設置	公園の設計に地域の意見を反映させるためアンケート、視察を行うなどの検討を重ね、その結果を理事長に答申(平 4.7)。
平 4. 3.18	事業計画の変更	資金計画の変更が認可される。
平 5. 3. 9	事業計画の変更	事業年度の変更が認可される。
8.23	事業計画の変更	出来型確認測量に伴う変更が認可される。
9.28	換地計画認可申請	換地計画の許可申請を県へ提出する。
10. 5	換地計画認可	換地計画が知事認可となる。
12.20	公共施設引継ぎ	道路・水路・公園の引継ぎをする。
平 6. 1.18	登記完了	区画整理登記が完了する。
2. 3	組合解散申請	県へ区画整理組合解散申請をする。
2. 7	解散認可	区画整理組合の解散が知事認可となる。

(2) 減歩率計算表

整理前宅地地積(台帳地積)		56,913.90 m ²
同更生地積(測量増を加算したもの)		58,817.11 m ²
整理後宅地地積	保留地を含めた宅地地積	48,509.79 m ²
	保留地を除いた宅地地積	47,818.53 m ²
差引減歩地積	公共減歩地積	10,307.32 m ²
	公共・保留地を合算した減歩地積	10,998.58 m ²
減歩率	公共減歩率	17.52%
	公共・保留地を合算した減歩率	18.70%

(3) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額	1,452,782 千円
整理後宅地価格総額	1,634,779 千円
宅地価格総額の増加額	181,997 千円
整理後 1 m ² 当り 予定価格	33,700 円/m ²
保留地として取り得る最大限地積	5,400.50 m ²
保留地の予定地積	691.26 m ²
割合	12.80%
備考	増進率 1.367

整理前宅地価格 24,700 円/m²

施行前のすがた



施行後のすがた



1. 事業の内容

(1) 事業の名称

駒ヶ根都市計画事業南田市場土地地区画整理事業

(2) 事業施工者 駒ヶ根市(法第3条第3号)

(3) 事業年度 昭和60年度～平成22年度

(4) 地区面積 407,855㎡

(5) 総事業費 82億

(6) 道路延長 幹線道路 2,223m

区画道路 8,509m

歩行者専用道路 126m

(7) 道路面積 103,060㎡

(8) 公園面積 12,260㎡

(9) 保留地面積 3,422.5㎡

(10) 減歩率 合算 25.94%

3. 人口計画

(1) 地区面積 40.8ha

(2) 公共用地面積 12.4ha

(3) 一般宅地 25.5ha

(4) 純宅地 17.8ha

(5) 標準宅地規模 330㎡/戸

(6) 世帯数 539世帯

(7) 重層利用世帯数 27世帯

(8) 一世帯人員 2.8人/世帯

(9) 計画人口 1,580人

(10) 人口密度 39人/ha

4. 整理施行前後の地積

(1) 土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前		施行前			
	地籍(㎡)	割合(%)	地籍(㎡)	割合(%)		
公共用地	国有地	道路	8,374.96	2.05	22,781.85	5.58
		河川	8,095.63	1.98	8,071.02	1.98
		水路	4,843.40	1.19	0	0
		計	21,313.99	5.22	30,852.87	7.56
	地方公共所有地	道路	8,071.18	1.98	78,142.06	19.16
		公園	0	0	12,260.16	3.01
		水路	274.49	0.07	881.42	0.21
		駅前広場	0	0	2,167.40	0.53
		計	8,345.67	2.05	93,451.04	22.91
		合計	29,659.66	7.27	124,303.91	30.47
宅地	民有地	田	196,853.54	48.26	280,305.23	68.73
		畑	26,070.42	6.39		
		宅地	71,331.69	17.49		
		山林	226.00	0.06		
		原野	3,936.09	0.96		
		用悪水路	1,835.59	0.45		
		公共用道路	3,670.13	0.90		
		雑種地	4,835.92	1.19		
		墓地	105.00	0.03		
	鉄道用地	1,575.35	0.39			
	計	310,439.73	76.12			
	国有地	307.00	0.07			
	市有地	27,967.79	6.86			
保留地	0	0.00	3,246.16	0.80		
測量増減	39,481.12	9.68	0	0		
合計	378,195.64	92.73	283,551.39	69.53		
総計	407,855.30	100.00	407,855.30	100.00		

2. 事業経過概要

年月日	内容
昭和57年 12月	都市計画決定(当初) 40.6ha
昭和58年 3月	組合設立認可
昭和60年 11月	組合解散認可
昭和61年 3月	市施行事業計画決定(当初)
平成4年 9月	見直し原案説明(議会・地権者)
平成7年	一筆測量
平成9年 4月	国道153号伊南バイパス事業着手(直轄代行)
平成10年 5月	南田市場土地地区画整理事業推進委員会発足
平成11年	2月 都市計画道路変更決定
	3月 事業計画変更(第1回)
	6月 事業計画変更(第2回)
平成12年	3月 実施計画承認
	7月 換地設計原案供覧(14日～27日)
	12月 都市計画決定変更 40.8ha
	12月 第1回換地指定(全14回)
平成13年	1月 工事着工起工式
	2月 事業計画変更(第3回)
	9月 国道153号伊南バイパス起工式
	10月 南田市場景観形成住民協定協議会設立
平成14年	
平成15年 8月	事業計画変更(第4回)
平成16年 3月	国道153号伊南バイパス供用開始(琴平町～中通り入口) 都市計画道路市場宮の北線供用開始
平成17年 3月	5号公園(のぞみ公園)完成
平成18年	3月 4号公園(きらめき公園)完成
	4月 補助幹線(南田市場公園通り)供用開始
平成19年	3月 2号公園(小町公園)完成
	5月 事業計画変更(第5回)
	9月 南田市場土地地区画整理事業推進委員会10周年記念式典
	12月 国道153号伊南バイパス 駒ヶ根工区(4.2km)開通
平成20年 12月	JR飯田線小町屋駅新ホーム、小町屋駅前広場供用開始
平成21年	3月 1号公園(あかね公園)、3号公園(みゆき公園)完成
	11月 住居表示施行
平成22年	5月 事業計画変更(第6回)
	5月 換地処分個別説明会
	6月 都市計画道路中割線開通
	10月 換地計画認可
平成23年	2月 換地処分公告
	2月 土地・建物登記申請(法務局)
	2月 清算金徴収・交付
	3月 竣工式典

(2) 減歩率計算表

整理前宅地地積(台帳地積)	338,714.52㎡
同更生地積(測量増減を加減したもの)	378,195.64㎡
整理後宅地地積	283,508.11㎡
差引減歩地積	94,687.53㎡
公共減歩地積	98,110.03㎡
減歩率	25.04%
公共保留地合算減歩率	25.94%

(3) 保留地の予定地積

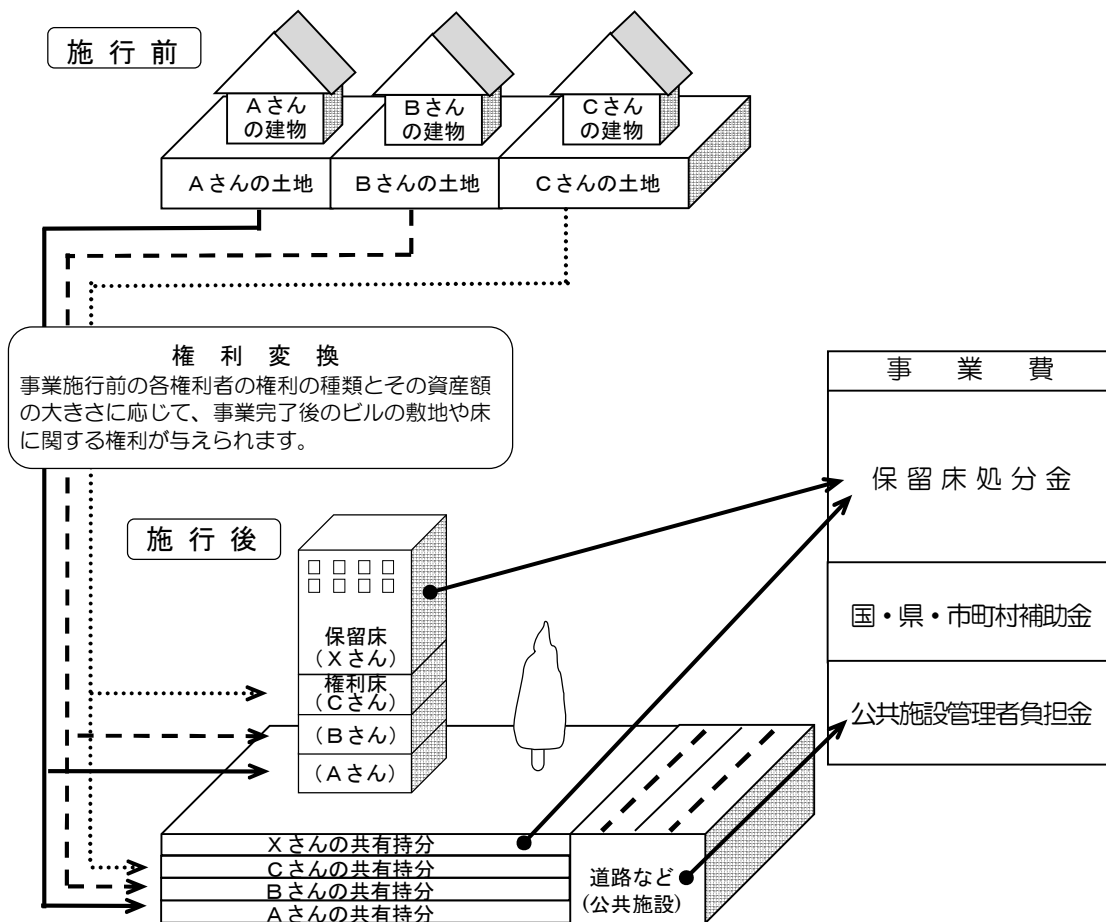
整理前宅地価格総額(予想)	15,241,284千円
整理後宅地価格総額(予想)	15,536,244千円
宅地価格総額の増加額	294,960千円
整理後1㎡当り予定価格	54,800円/㎡
保留地として取り得る最大限地積	5,382.48㎡
保留地の予定地積	3,422.50㎡
割合	63.59%
適用	整理前単価 40,300円/㎡

2 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、既成市街地の都市機能及び生活環境の低下している地域において、建築物及び建築敷地の整備と公共施設の整備を一体的に整備することにより、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。

【市街地再開発事業のしくみ】

- ① 敷地等を共同化し高度利用することによって、多くの床や公共施設用地を生み出します。
- ② 従前権利者の権利は原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられます。
- ③ 事業費には、国や地方公共団体からの補助金と高度利用によって新たに生み出された床（保留床）の処分金収入を充てます。



【事業の種類】

①権利変換方式・・・第1種市街地再開発事業

従前建物所有者や土地所有者等の権利を、原則として等価で、新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換えるものです。

②管理処分方式（用地買収方式）・・・第2種市街地再開発事業

公共性、緊急性が著しく高い事業で、いったん施行地区内の建物、土地等を施行者が買収又は収用して再開発ビルを建設するものです。

買収又は収用された人が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床が与えられます。

駒ヶ根駅前市街地再開発事業

1 地区の概要

事業名	駒ヶ根駅前第一種市街地開発事業	所在地	駒ヶ根市中央
施行者	駒ヶ根市	地区面積	0.77ha
所管	都市局	総事業費	2,186百万円

地区の特徴

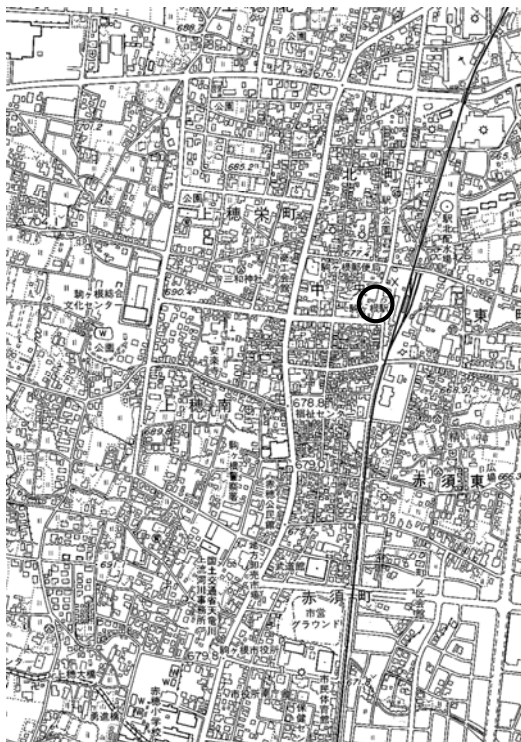
当地区は駒ヶ根市市街地の中心であるJR（当時国鉄）飯田線駒ヶ根駅前に位置し、道路交通上もバス、タクシーのターミナルが立地するなど、当市の交通、商業、業務機能の中心としての役割を担うべき地区である。また当市は、中央アルプス、駒ヶ根高原等の恵まれた自然を活かした観光都市としても発展しており、当地区は年間120万人にのぼる観光客の玄関口となっている。

都市計画上は市の商業地域の中心地区として位置づけられていましたが、従前の建築物は大部分が老朽化した低層の木造建築物となっており、用途も住宅、倉庫、事務所、運輸施設がほとんどで商業施設は数少なく、市街地中心部の商業地区としては整備が立ち遅れ、商業地盤の低下をきたしていた。

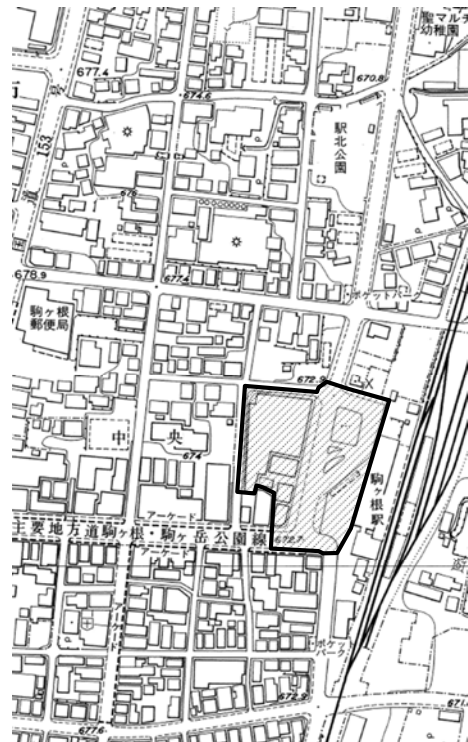
また駅前広場も約500㎡と狭隘で、道路との区分も明確でなく、一般の通行、鉄道乗降客の利用、タクシー、バスの発着及び地区内にある運輸施設の貨物自動車等により雑然と利用され混雑が激しいところに加え、交通量の増加が加わって、利用環境の悪化が著しくなっていた。

このようななか昭和48年に、隣接する地区が防災建築街区造成事業により近代的な商店街に生まれ変わり、商業地区として賑わいを増したことに刺激され、当地区住民にも再開発への気運が高まっていた。

▼位置図



▼区域図



権利者数（共有者を含む）

区分	土地所有者	借地権者	借家権者	その他	合計
人数	6	4	—	—	10
うち残留	4	2	—	—	6
うち転出	2	2	—	—	4

従前建物状況

	区 分	棟 数	建 築 面 積	割 合	延 面 積	割 合
	住 宅	3 棟	220.18 m ²	7.9%	369.83 m ²	10.4%
	店舗併用住宅	8	868.38	31.4	1,213.94	34.2
	店 舗	—	—	—	—	—
	業 務	5	649.51	23.4	807.45	22.7
	工 業	2	295.66	10.7	354.26	10.0
	そ の 他	15	735.68	26.6	807.76	22.7
	計	33	2,769.41	100.0	3,553.24	100.00
	耐 火 造	4	357.36	12.9	—	—
	非 耐 火 造	25	2,412.05	87.1	—	—
	計	29	2,769.41	100.0	—	—

2 事業の概要

計画の特徴

当事業施行地区は、J R（当時国鉄）飯田線駒ヶ根駅前広場を含む約 0.8ha の区域であり、駒ヶ根市の市街地の中核として交通、商業、業務機能の集積を図る必要がある地区である。特に市の正面玄関にふさわしい近代的な都市景観の創出と、鉄道をはじめバス、タクシー等の公共交通機関の基地として整備が期待されていた。また隣接する地区が防災建築街区造成事業により近代的な商店街として整備されているため、これと接続、一体化した良好な商業地区として整備し、市街地の賑わいの中心となる必要もあった。このため、次のような方針で再開発事業を計画した。

1. 建築物の共同化、高層化等により土地の高度利用と防災化を促進する。
2. 地区内の用途混在を整理して商業ビルの建設を行い、大規模小売店舗を中心とする商業地区として整備する。
3. 建築物はA棟、B棟、C棟の3棟とし、A棟は権利者による共同ビル、B棟、C棟は単独ビルとする。
4. 公共施設として駅前広場と道路を整備する。
5. 駅前広場にタクシープール、タクシー乗降場、バス乗降場及び送迎用駐車場を設置し、市街地中心部の交通ターミナルとする。また緑地を設け、観光都市にふさわしい景観とする。
6. 区域内に含まれる都市計画街路の整備と、既存市道を区画街路として拡幅改良し、交通混雑の緩和を図る。

土地利用の状況（従前・従後の土地利用）

区 分		従 前		従 後		備 考
地 区 面 積		7,710.16 m ²	100%	7,710.16 m ²	100%	
公 共 施 設 用 地	道 路	1,458.85	18.9	523.94	6.80	駐車台数 一台 うち付置義務 (一台)
	公 園	—	—	—	—	
	広 場	495.88	6.4	4,671.00	60.58	
	水 路	105.17	1.4	—	—	
	そ の 他	—	—	—	—	
計		2,059.90	26.7	5,194.94	67.38	
宅 地	公 有 地	2,930.53	38.0	—	—	有効空地率 71.7%
	民 有 地	2,719.73	35.3	2,515.22	32.62	
		計	5,650.26	73.3	2,515.22	
建 築 物	建 築 面 積	2,769.41	建ぺい率 49.0%	2,178.51	建ぺい率 86.6%	有効空地率 71.7%
	延 面 積	3,553.24	容積率 62.9%	6,375.99	容積率 253.5%	
住 宅	戸 数 ・ 人 口	8 戸	28 人	1 戸	5 人	うち保留床 0 戸

施設建築物の概要

棟名	A棟			B棟			C棟		
敷地面積	1,970.27 m ²			244.49 m ²			300.46 m ²		
建築面積	1,686.47 m ²			215.94 m ²			276.10 m ²		
延面積	4,883.08 m ²			651.22 m ²			841.69 m ²		
建ぺい率	85.6%			88.3%			91.9%		
容積率	247.8%			266.4%			280.1%		
構造	鉄骨造			鉄骨造			鉄筋コンクリート造		
規模	地上3階 塔屋1階 地下1階			地上3階 地下1階			地上4階 塔屋1階		
高さ	約14m			14m			18m		
床面積等	階	床面積	主な用途	階	床面積	主な用途	階	床面積	主な用途
	地下1	192.425 m ²	機械室	地下1	28.03 m ²		地下1	11.86 m ²	
	1階	1,586.654	店舗	1階	191.31	店舗	1階	214.54	店舗
	2階	1,609.577	店舗	2階	215.94	店舗	2階	269.68	事務所
	3階	1,383.359	店舗	3階	215.94	事務所	3階	253.13	住居
塔屋	111.066					4階	65.25	住居	
塔屋						塔屋	27.23		
合計	4,883.081			651.22			841.69		

事業のスケジュール

年	月	事項	年	月	事項
昭47	7	再開発計画について地元懇談会を開催	59	3	公共施設工事完了
50	2	駅前再開発推進協議会発足	59	5	大店法3条 結審
50	3	第一種市街地再開発事業の計画決定	59	6	大店法5条届出・受理
50	3	高度利用地区の計画決定	59	7	第一種市街地再開発事業の都市決定の変更
55	4	事業の施行条例を施行	59	8	大店法5条結審
55	5	従前建築物除去工事着手	59	9	事業計画変更認可
56	9	第一種市街地再開発事業の事業計画認可	59	11	施設建築物建設工事完了、キーテナント開店
57	1	施設建築物建設工事着手	59	11	権利変換計画の認可、決定、権利変換
57	7	公共施設建設工事着手	59	11	権利変換登記、精算
59	2	大店法3条届出・受理	59	12	登記完了、事業完工式

都市計画

地域地区

用途地域	指定 昭和48年12月27日	種別	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%
防火・準防火地域	指定 昭和43年3月30日	種別	防火地域				
高度利用地区	指定 昭和50年3月17日	地区名称	駒ヶ根都市計画高度利用地区				
	面積 0.8ha	容積率	200%~400%				
	建築面積最低 170㎡	建ぺい率	80%	壁面位置の制限	—		

市街地再開発事業の関する都市計画

名称		駒ヶ根駅前第一種市街地再開発事業							
施行区域面積		約0.8ha							
公共施設の配置及び規模	道	種別	名称			幅員	延長	面積	備考
		幹線道路	3・5・4 駅前線 3・5・4 駅前広場			16.0m	約5.0m	約4,700㎡	
	路	区画街路				(5.0)3.0 ~(6.0)4.0	約120m		
	公園及び緑地	種別	名称						
	下水道								
その他の公共施設	水路(2系統は道路敷地内に暗渠構造とする)								
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主用途	高度利用地区の制限内容	備考	
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合				
	A	約1,700㎡	約4,900㎡	約	約	店舗	最高容積率40/10	自動車 駐車場 一台	
	B	200	700	9/10	25/10	約86%	最低容積率20/10		
	C	300	800			住宅その他 約14%	最高建ぺい率10/10 最低建築面積170㎡		
合計	2,200	6,400							
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積			整備計画			備考	
	A	約2,000㎡			土地の合理的利用と更新を図る				
	B	約200㎡							
	C	約300㎡							
	合計	約2,500㎡							
住宅建設の目標	戸数		面積		備考				
	1戸		約300㎡						

3 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、市街地の活性化や定住人口の増加など、まちづくりに必要と認められる優良な建築物の整備を行う事業に対し、事業費の一部を国と市が助成を行う制度です。

さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、中心市街地の再生を進める事業です。

上穂本町地区優良建築物等整備事業

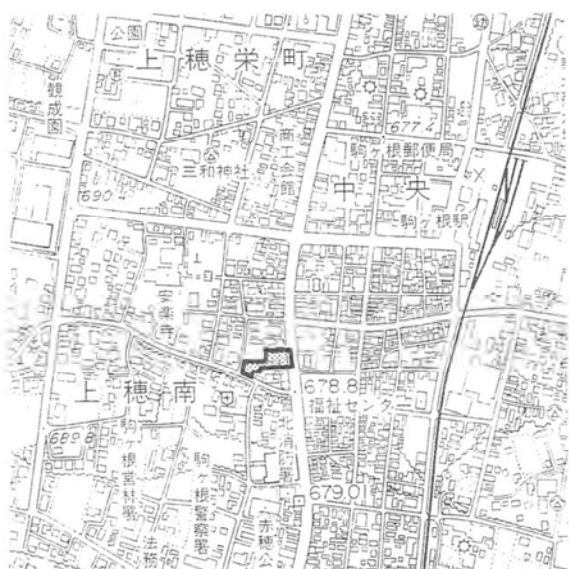
1 地区の概要

事業名	優良建築物等整備事業			所在地	駒ヶ根市中央		
事業種別	優良再開発型共同化タイプ	地区面積	約 0.15ha	施行者	(有)ホンマチ		
地域地区	商業(第2種住居)準防火	建ぺい率	80(60)%	容積率	400(200)%	総事業費	255百万円

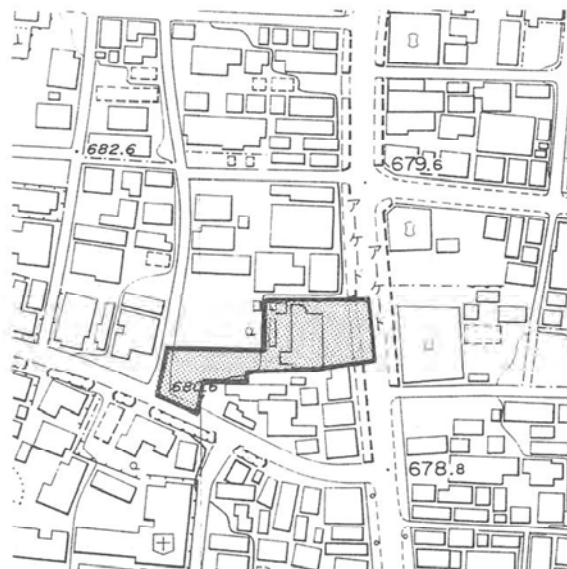
地区の特徴

当地区は駒ヶ根駅の南西約 350m、国道 153 号に面して形成されている本町商店街の中心に位置している。周辺は、金融機関が集積しており、市の中心的な商店街を形成しているが、空き店舗が目立ち人口も減少傾向にある。また、沿線の建築物は、昭和 30 年代の国道の拡幅工事に伴い建築されたもので、老朽化が進んでいる。

▼位置図



▼区域図



権利者数（共有者を含む）

(単位：人)

区分	土地所有者	借地権者	借家権者	その他	合計
人数	4				4
うち残留	1				1
うち転出	3				3

従前建物状況

区分	棟数 (棟)	建築面積 (㎡)	割合 (%)	延べ面積 (㎡)	割合 (%)	
用途別	住宅					
	店舗併用住宅	2	152.05	36.4	305.32	42.7
	店舗	4	265.70	63.6	409.78	57.3
	業務					
	その他					
計	6	417.75	100.0	715.10	100.0	

構造	耐火造					
	非耐火造	6	417.75	100.0	715.10	100.0

2 事業概要

計画の特徴

本事業は、本町商業共同組合が商店街の活性化について検討をしていたところ、市内に長野県看護大学の誘致が決定されたことから、学生を対象にしたワンルームの共同住宅を建設し、定住人口誘導することで中心市街地の活性化をねらったものである。

事業地は、本町商業協同組合が所有する駐車場を中心とした敷地で、施行者の有限会社ホンマチは、商店街の有志により設立された。

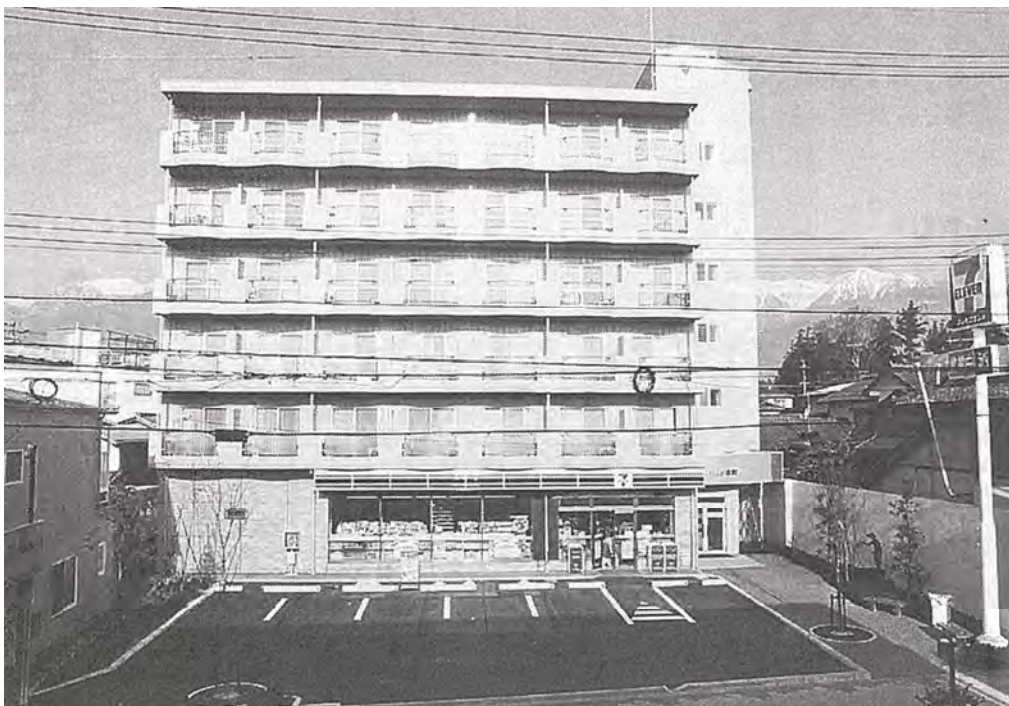
1階は、商店街の連続性を確保するために店舗としたが、これには近くにあったコンビニエンスストアに駐車場がなく、路上駐車による交通支障が生じていたことから、これを移転して前面に駐車場を確保した。

施設建築物の概要

棟名	トゥインクル本町
建築面積	273.0 m ²
延床面積	1,145.2 m ²
建ぺい率・容積率	23.3%・97.5%
構造／階数	R C造／地上6階
総合設計制度	無
用途	店舗・共同住宅(35戸)

事業のスケジュール

年 月	事 項
平成6. 1 1	(有)ホンマチ設立
7. 3	事業実施計画策定
7. 9	工事着手
8. 3	完了



本町地区優良建築物等整備事業

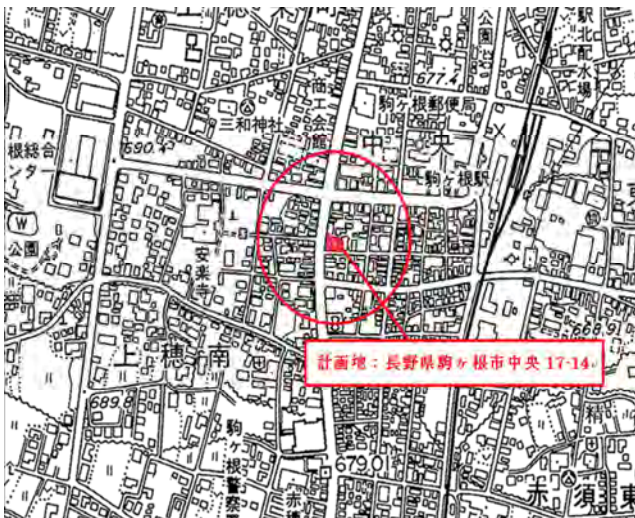
1 地区の概要

地区の特徴

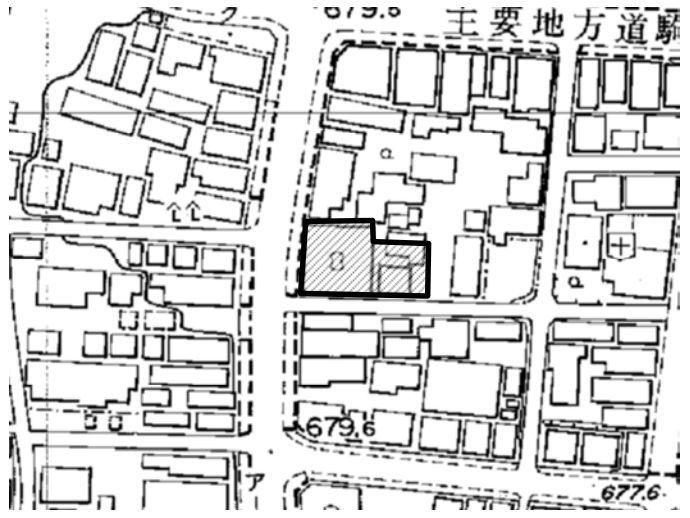
当地区は駒ヶ根駅の南西約300m、国道153号に面して形成されている本町商店街に位置しており、駒ヶ根駅周辺の市の中心市街地の一部を形成している。商店街の建築物は老朽化が進むとともに空き店舗が増え、商店街として維持が困難になっている。

事業名	優良建築物等整備事業		所在地	駒ヶ根市本町			
事業種別	共同化	地区面積	約0.11ha	施行者	株式会社織井不動産		
地域地区	商業・準防火	建ぺい率	80%	容積率	400%	総事業費	213百万円

▼位置図



▼区域図



権利者数（共有者を含む）

（単位：人）

区分	土地所有者	借地権者	借家権者	その他	合計
人数	2				2
うち残留					
うち転出	2				2

従前建物状況

区分	棟数（棟）	建築面積（㎡）	割合（%）	延べ面積（㎡）	割合（%）
用途別	住宅				
	店舗併用住宅	1		171.93	10.2
	店舗				
	業務				
	その他	1		1,511.01	89.8
計	2	588.03	100.0	1,682.94	100.0
構造	耐火造				
	非耐火造	2	588.03	100.0	1,682.94

2 事業概要

計画の特徴

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する建築物を整備することを目的とする。居住人口、就業人口および交流人口の増加を図り、商店街の活性化を進め、にぎわいのある市街地の再生を目指す。

事業内容としては、既存の2つの空き店舗を解消し、共同住宅と店舗を建設する。

施設建築物の概要

棟名	本町テラス
建築面積	471.68 m ²
延床面積	949.36 m ²
建ぺい率・容積率	41.62%・82.36%
構造／階数	R C造／地上3階
総合設計制度	無
用途	店舗（1戸）・共同住宅（14戸）

事業のスケジュール

年 月	事 項
令和5. 1 1月	基本計画査定
6. 3月	事業実施計画査定
6. 4月	工事着手
8. 3月	完了

