

II 土地利用

1 区域区分

都市の無秩序な市街化を防止し良好な市街地整備を進めるために、都市計画区域を優先的に市街化すべき区域と、当面できる限り市街化を抑制すべき区域に分けて、段階的な市街化を図ることを目的とする制度として、市街化区域及び市街化調整区域があります。

市街化区域内では、市街地開発事業や都市施設の整備を積極的に行うほか、民間の開発行為も一定の基準にかなったものは許可されます。一方、市街化調整区域においては、特定の場合を除いて開発行為・建築行為は制限され、都市施設についても、市街化を促進するおそれのある整備は原則として行えません。

駒ヶ根市においては、区域区分の指定はなく非線引き都市計画区域となっています。

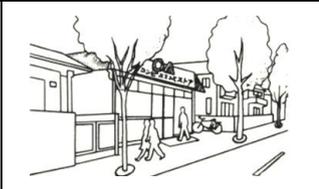
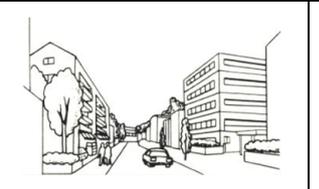
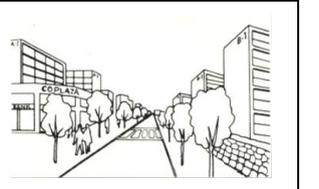
2 地域地区

地域地区は、都市計画区域内における土地の自然的条件及び土地利用の動向等を勘案し、土地利用形態に適正な規制・誘導を加えることにより、快適で能率的な市街地を形成することを目的として定められます。

(1) 用途地域

用途地域は、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどの形態に制限を加えることにより、良好な住環境の保護や商工業の利便の増進を図るもので、市街地における土地利用の動向を踏まえて、12種類の地域の中から定めるものです。

【用途地域のイメージ図】

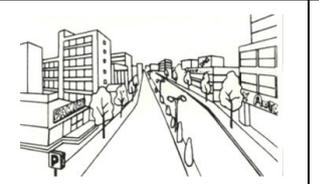
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
			

低層住居のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

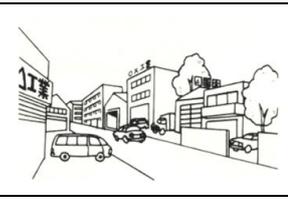
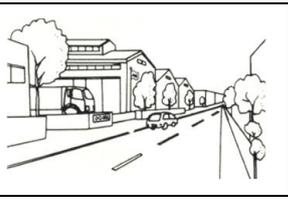
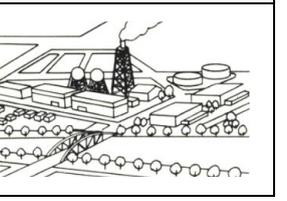
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域
			

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
			
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

【用途地域指定の推移】

〔単位：ha〕

決定年月日	全体面積	駒ヶ根	宮田	備考
昭和48. 12. 27	729	601	128	
55. 2. 28	735	601	134	
平成 3. 10. 3	735	601	134	飯坂土地区画整理内変更（住居1haを準工業へ）
7. 4. 3	735	601	134	法改正（住居系の細分化）に伴う指定替え（駒ヶ根）
7. 10. 5	735	601	134	法改正（住居系の細分化）に伴う指定替え（宮田）
13. 10. 16	735	601	134	南田市場土地区画整理内変更
17. 12. 16	735	601	134	伊南聖苑周辺変更
26. 2. 24	735	601	134	都市計画道路の見直しに伴う変更

【用途地域指定状況】

〔単位：

ha、％〕

用途地域		面積	構成比	建ぺい率	容積率	備考
住居系	第1種低層住居専用地域	38	6.3	30	50	別荘地外壁後退1.5m 高さ10m
	第1種低層住居専用地域	56	9.7	50	80	高さ10m
	(計)	94	16.0	—	—	
	第2種低層住居専用地域	23	3.8	60	100	高さ10m
	第1種中高層住居専用地域	107	17.5	60	200	
	第2種中高層住居専用地域	43	6.8	60	200	
	第1種住居地域	101	17.0	60	200	
	第2種住居地域	71	11.8	60	200	
	準住居地域	45	7.4	60	200	
小計	484	80.3	—	—		
商業系	近隣商業地域	10	1.7	80	200	
	商業地域	13	2.2	80	400	
	小計	23	3.9	—	—	
工業系	準工業地域	58	9.8	60	200	
	工業地域	14	2.3	60	200	
	工業専用地域	22	3.7	60	200	
	小計	94	15.8	—	—	
合計	601	100.0	—	—		

用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	備考
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり														
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○		▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテイング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○			▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○			▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○			▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	○	
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処 理に供する施設	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要												

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 用途地域の指定のない区域

都市計画区域の指定のうち用途地域の指定のない区域（いわゆる白地地域）における建ぺい率・容積率などの形態制限が平成16年5月1日から変更になりました。

区 域	面 積	建ぺい率	容積率
用途地域周辺地域	2 5 9 3	6 0	2 0 0
山林地域	1 9 0 6	6 0	1 0 0

(3) 防火・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域。防火地域は建物自体が火災延焼しないこと、準防火地域は火災の延焼を緩慢にさせて消防活動を容易にすることによって防火の目的を達成しようというものです。

地 域	計画決定	面積 (ha)	備 考
防火地域	昭和43. 3. 30	1. 8	
準防火地域	昭和34. 12. 27	36. 2	
	昭和43. 3. 30	34. 4	1. 8haを防火地域へ変更

(4) 高度利用地区

市街地における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最低及び最高限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定めます。

駒ヶ根市においては、駒ヶ根駅前市街地再開発事業区域内に定めています。

計画決定	面 積	内 容
昭和50. 3. 17指定 昭和51. 10. 13変更	0. 8ha	最低容積率200%、最高容積率400%、最高建ぺい率80%、最低建築面積170㎡

(5) 特定用途制限地域

駒ヶ岳スマートインターチェンジ周辺地域において、地域の良い住環境等を維持するため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が図られるよう特定の建築物に対して制限をかけるものです。

計画決定	面 積	制限すべき特定の建築物の用途の内容
平成30. 2. 28指定	約94ha	1 ホテルまたは旅館 2 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 キャバレー、料理店（風俗営業法の適用を受けるもので、一般の食堂や居酒屋、喫茶店、レストラン等は含まれません）、その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの