

3. 土地利用

C0302 土地利用現況

C0302-1・2 土地利用現況図・土地利用別面積

本市の土地利用別面積は、行政区域の63.5%が山林に覆われ、17.6%を農地として利用していることから、自然的土地利用が91.5%を占めている。

市街地は用途地域内のほか、国道117号沿道などに形成されており、用途地域内では都市的土地利用が77.1%を占め、住宅用地（30.9%）、商業用地（4.4%）、工業用地（6.1%）を合計した宅地が41.4%となっている。

商業用地は、中央通り線、JR飯山駅周辺など古くからの市街地を中心に形成され、また、北陸新幹線飯山駅の開設にあわせて土地区画整理事業が進められた区域でも土地利用の転換により、商業用地の集積が進んでいる。また公共公益施設はこれら区域の周辺部に分布がみられ、工業用地は木島の工業団地に集積している。

都市計画区域を拡大編入した市南部の静間地区においては、国道117号沿道に規模の大きな商業用地が分布している。その他の都市計画区域外では、長峯工業団地などの公的な開発による工業用地が配置されている。

表3-1 土地利用別面積

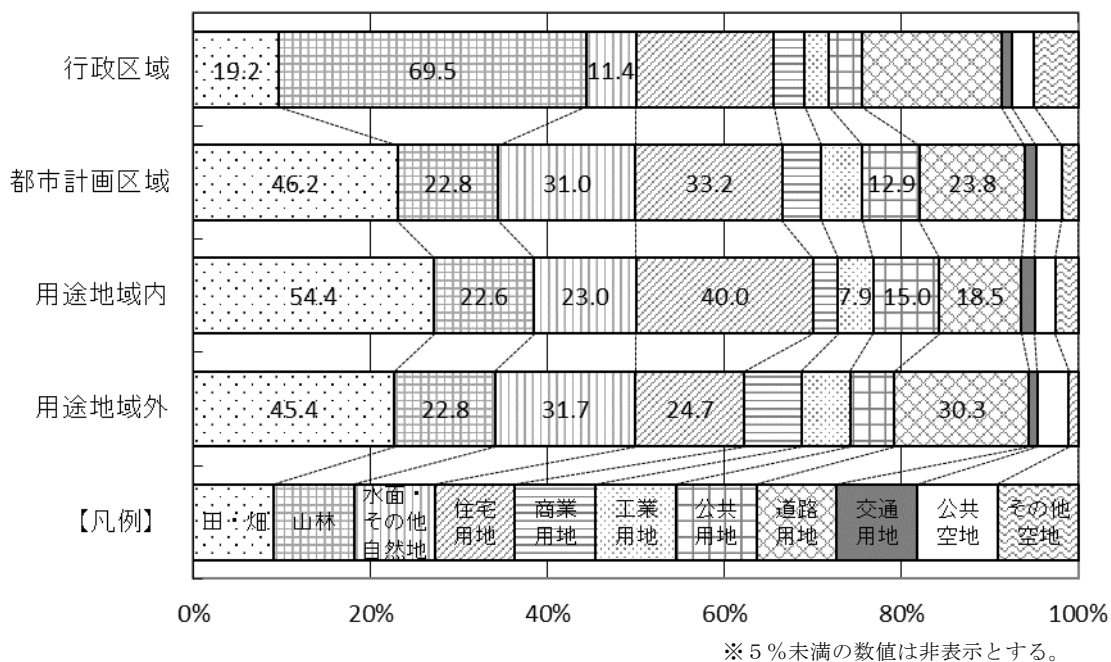
(土地利用現況図：令和4年都市計画基礎調査)

(ha、%)

		行政区域		都市計画区域		用途地域内		用途地域外	
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
自然的土地利用	田	1,816.0	9.8	157.2	18.3	8.1	10.6	149.1	19.1
	畑	1,743.3	9.4	238.9	27.9	33.4	43.8	205.5	26.3
	山林	12,868.4	69.5	195.2	22.8	17.2	22.6	178.0	22.8
	水面	380.2	2.1	74.2	8.7	1.2	1.6	73.0	9.3
	その他自然地	1,713.9	9.3	191.4	22.3	16.3	21.4	175.0	22.4
	小計	18,521.8	91.4	856.9	64.9	76.3	22.9	780.6	79.0
都市的土地利用	住宅用地	543.6	31.1	154.0	33.2	102.8	40.0	51.2	24.7
	商業用地	120.4	6.9	41.0	8.8	14.5	5.7	26.5	12.8
	工業用地	96.7	5.5	43.1	9.3	20.2	7.9	22.9	11.0
	農林漁業施設用地	1.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	公益施設用地	130.3	7.5	59.7	12.9	38.6	15.0	21.1	10.1
	道路用地	551.2	31.6	110.3	23.8	47.4	18.5	62.8	30.3
	交通用地	39.5	2.3	11.8	2.5	7.9	3.1	3.9	1.9
	公共空地	87.7	5.0	26.7	5.8	11.9	4.6	14.9	7.2
	その他公的施設用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他空地	174.4	10.0	17.6	3.8	13.3	5.2	4.3	2.1
小計	1,745.4	8.6	464.2	35.1	256.7	77.1	207.6	21.0	
合計	20,267.1	100.0	1,321.1	100.0	333.0	100.0	988.2	100.0	
可住地	17,364.4	85.7	847.2	64.1	209.6	63.0	637.5	64.5	
非可住地	2,902.7	14.3	474.0	35.9	123.3	37.0	350.6	35.5	

図3-1 土地利用別面積の構成

(土地利用現況図：令和4年都市計画基礎調査)



C0304 宅地開発状況

平成29年度から令和3年度の過去5年間における開発許可による開発事業は1件(0.45ha)であった。本件は令和2年度に事業を完了している。

表3-2 開発許可による開発(1,000㎡以上)

(まちづくり課資料)

開発許可								
許可日	地番	事業期間	都市計画区域 (非線引き)	まちなか居住推進区域 (居住誘導区域)	都市機能集積区域 (都市機能誘導区域)	用途	面積 (㎡)	備考
R1.10.23	飯山市大字飯山字大道東4763番1、4763番2、4763番2先、4764番1、4793番1、4793番2、4793番2先、大字常盤字大道東9301番1の一部	許可日から4か月	白地地域	—	—	店舗、肥料倉庫、灯油販売所、灯油販売所庇	4556.85	工事完了 R2.7.14

C0305 農地転用状況

平成29年度から令和3年度の過去5年間における、都市計画区域内の農地転用は29件(13,011㎡)となっている。このうち用途地域内は20件(10,705㎡)で、都市計画区域内における農地転用件数の69.0%、面積では82.3%となっており、件数・面積とも用途地域の内外でほぼ半数を分け合っている。

過去5年間の都市計画区域内の推移は、10件以内で推移しており、面積は徐々に増加傾向にある。

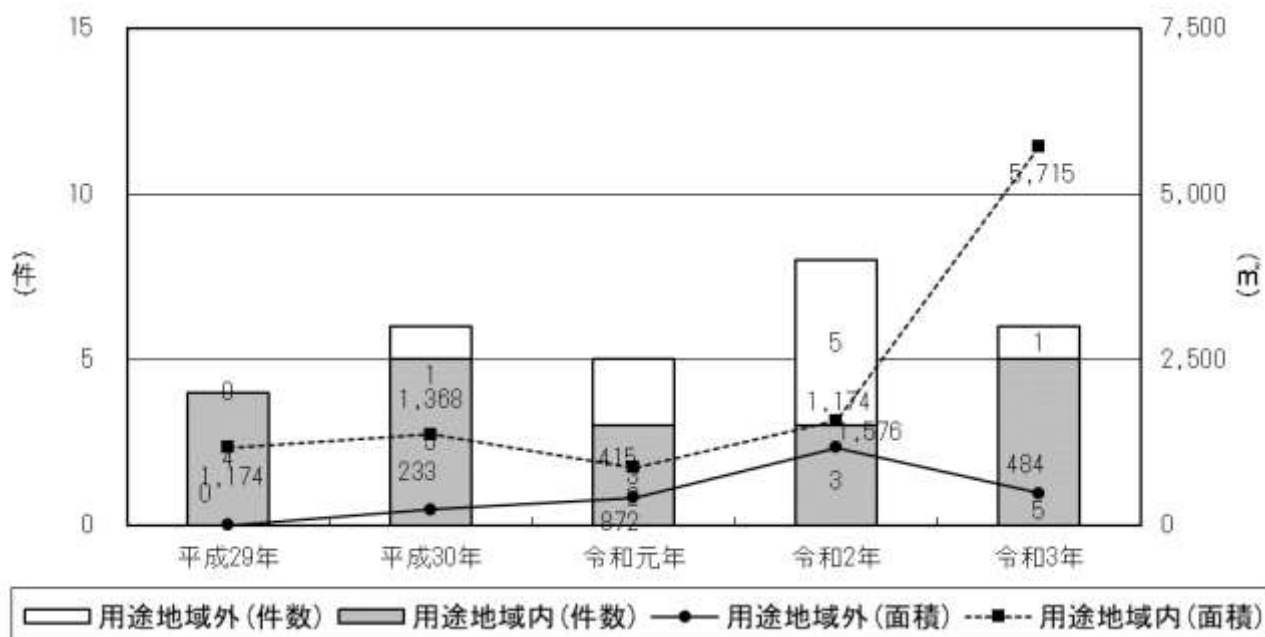
表3-3 農地転用状況

(農地転用届出台帳)

	用途地域内		用途地域外		都市計画区域	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
平成29年	4	1,174	0	0	4	1,174
平成30年	5	1,368	1	233	6	1,601
令和元年	3	872	2	415	5	1,287
令和2年	3	1,576	5	1,174	8	2,750
令和3年	5	5,715	1	484	6	6,199
合計	20	10,705	9	2,306	29	13,011

図3-2 農地転用件数の推移

(農地転用届出台帳)



C0307 新築動向

都市計画区域内における平成29年から令和3年の新築状況は、総件数120件、敷地面積66,698㎡、建築面積12,325㎡、延床面積18,829㎡となっており、このうち用途地域内で件数、建築面積、延床面積とも60%前後を占めている。

平均敷地面積は、用途地域内が346㎡であるのに対し、用途地域外は581㎡であるものの、平均建ぺい率・容積率においては用途地域内が上回っており、用途地域内で敷地に対して規模の大きな建築物が建築されていると言える。

表 3 - 4 新築状況 (平成29年～令和3年 飯山市建築確認申請)

	用途地域内	用途地域外	都市計画区域
新築件数	97 件	57 件	154 件
住宅	70	31	101
商業	1	4	5
工業	0	0	0
公共	0	1	1
その他	26	21	47
敷地面積合計	33,555 ㎡	33,143 ㎡	66,698 ㎡
平均敷地面積	346 ㎡	581 ㎡	433 ㎡
建築面積合計	7,232 ㎡	5,093 ㎡	12,325 ㎡
平均建ぺい率	21.6 %	15.4 %	18.5 %
延床面積合計	11,767 ㎡	7,061 ㎡	18,829 ㎡
平均容積率	35.1 %	21.3 %	28.2 %

C0308 条例・協定

C0308-① 都市計画に関する条例・要綱等

都市計画関連の条例として、都市計画審議会条例、都市計画公聴会規則、下水道条例、都市下水路条例、都市公園条例、特別工業地区建築条例、モーター建築規制条例、景観条例などがある。

C0308-② 建築協定・緑地協定

建築協定、緑化協定は該当がないが、これに準ずるものとして景観条例に基づき景観形成を目的とした景観形成住民協定が7地区（小菅区、松倉区、愛宕町区、北町・田町区、瀬木区、五荷区、広小路地区）で締結されている。

表3-5 景観形成住民協定

(飯山市資料)

通し番号	協定の名称	決定年月日	面積 ha	期限	協定内容
1	小菅の里景観形成住民協定	H7.12		締結された日から10年 (申し出ない場合はさらに10年)	建築物の位置、形態、色彩の統一、水の保全と道路の景観美化
2	松倉区景観形成住民協定	H8.12		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	雪国に適した住まいづくり (隣地、道路境界線より1.5m以上離す 屋根雪の処理は隣地、道路境界線よりより3.5m以上離す)
3	愛宕寺町まちづくり協定	H9.6		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	緑化、道路、水路の美化、雁木の形態、色彩の統一
4	中央通り線(北町、田町地区) 景観形成住民協定	H11.7		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	建築物の外観、色、階数の統一、屋根雪の自己敷地内処理、 屋外広告物、緑化・美化、自動販売機の規制
5	太田 瀬木景観形成住民協定	H13.3		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	建築物の外観、屋根雪の自己敷地内処理、屋外広告物 緑化・美化、自動販売機の規制
6	太田 五荷景観形成住民協定	H13.3		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	建築物の外観、屋根雪の自己敷地内処理、屋外広告物 緑化・美化、自動販売機の規制
7	広小路界隈まちづくり協定	H30.3.16		締結された日から5年 (申し出ない場合はさらに5年)	建物の位置及び規模、建物の意匠及び形態、工作物等及び外構の規定 広告物、自動販売機の規制

C0308-③ 地区計画等

飯山駅周辺地区において、北信州の玄関口にふさわしい土地利用と建築物を誘導する目的から、平成23年度末に地区計画が決定されている。

C0308-④ 地域地区

飯山市は、非線引き都市計画区域で、都市計画区域面積は1,272ha、うち用途地域面積は318haとなっている。

用途地域の構成は、住居系が245ha(77.0%)、商業系33ha(10.4%)、工業系が40ha(12.6%)となっている。

その他、特別用途地区として「愛宕町仏壇街特別工業地区」が7.2ha、準防火地域が98ha指定されている。

表 3-6 用途地域（飯山市都市計画図：令和4年3月）

区分	面積
用途地域	318 ha
第一種低層住居専用地域	93 ha
第一種中高層住居専用地域	17 ha
第一種住居地域	135 ha
近隣商業地域	23 ha
商業地域	10 ha
準工業地域	22 ha
工業専用地域	18 ha
用途地域外	954 ha
都市計画区域	1,272 ha

表 3-7 特別工業地区（飯山市都市計画図：令和4年3月）

区分	面積
愛宕町仏壇街特別工業地区	7.2 ha

表 3-8 防火地域・準防火地域（飯山市都市計画図：令和4年3月）

区分	面積
準防火地域	98 ha