

3. 土地利用

CO302 土地利用現況

土地利用の状況を土地利用区分別にみると、行政区域面積 7,500.1ha のうち山林 45.3%、農地 28.4%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は 82.0%である。残りの 18.0%は宅地等の都市的土地利用である。

都市計画区域における土地利用の状況は、区域面積 7,090.1ha の 81.8%が自然的土地利用で、残りの 18.2%が都市的土地利用となっている。自然的土地利用の内訳は山林 43.1%、農地 30.0%などとなっており、行政区域と同様に山林の占める割合が多くなっている。

用途地域指定区域においては、区域面積 32.4ha のうち自然的土地利用は 52.2%、都市的土地利用は 47.8%であり、そのうち住宅用地が 26.5%で最も多くなっている。

表 3-2-1 土地利用別面積

(単位:ha)

市街地区分	用途地域 指定区域	用途地域 指定外区域	都市計画区域 合計	都市計画区域 外	行政区域	
自然的 土地 利用	田	3.3	1,028.1	1,031.4	-	1,031.4
	畑	9.0	1,086.8	1,095.8	1.3	1,097.1
	農地計	12.3	2,114.9	2,127.2	1.3	2,128.5
	山林	3.1	3,049.4	3,052.5	346.7	3,399.2
	水面	0.9	151.1	152.0	-	152.0
	その他自然地	0.6	468.9	469.5	-	469.5
	計	16.9	5,784.3	5,801.2	348.0	6,149.2
都市的 土地 利用	住宅用地	8.6	453.6	462.2	-	462.2
	商業用地	0.7	32.8	33.5	-	33.5
	工業用地	1.6	101.9	103.5	-	103.5
	宅地計	10.9	588.3	599.2	-	599.2
	公共・公益用地	1.4	96.5	97.9	-	97.9
	道路用地	2.7	388.7	391.4	-	391.4
	交通施設用地	0.5	17.6	18.1	-	18.1
	その他公的施設用地	-	-	-	-	-
	その他空地	-	182.3	182.3	62.0	244.3
計	15.5	1,273.4	1,288.9	62.0	1,350.9	
合計	32.4	7,057.7	7,090.1	410.0	7,500.1	
可住地	26.3	5,934.9	5,961.2	410.0	6,371.2	
非可住地	6.1	1,122.8	1,128.9	-	1,128.9	

注 1. 「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計。

資料:「土地利用現況図」

2. 非可住地域は、以下の通りとする。

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内で敷地面積 1ha 以上の大規模施設用地、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」。

これらのほか、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

表 3-2-2 土地利用別面積(行政区域)

利用区分	行政区域 (ha)	構成比 (%)
A 田	1,031.4	13.8
B 畑	1,097.1	14.6
C 山林	3,399.2	45.3
D 水面	152.0	2.0
E その他自然地	469.5	6.3
F 住宅用地	462.2	6.2
G 商業用地	33.5	0.4
H 工業用地	103.5	1.4
I 公共・公益用地	97.9	1.3
J 道路用地	391.4	5.2
K 交通施設用地	18.1	0.2
L その他公的用地	-	-
M その他空地	244.3	3.3
合計	7,500.1	100.0

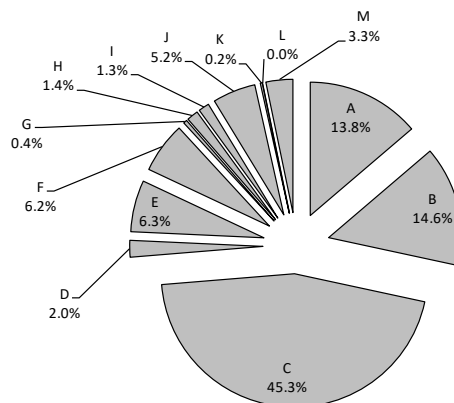


図 3-2-1 土地利用別面積(行政区域)

表 3-2-3 土地利用別面積(都市計画区域)

利用区分	都市計画区域 (ha)	構成比 (%)
A 田	1,031.4	14.5
B 畑	1,095.8	15.5
C 山林	3,052.5	43.1
D 水面	152.0	2.1
E その他自然地	469.5	6.6
F 住宅用地	462.2	6.5
G 商業用地	33.5	0.5
H 工業用地	103.5	1.5
I 公共・公益用地	97.9	1.4
J 道路用地	391.4	5.5
K 交通施設用地	18.1	0.3
L その他公的用地	-	-
M その他空地	182.3	2.6
合計	7,090.1	100.1

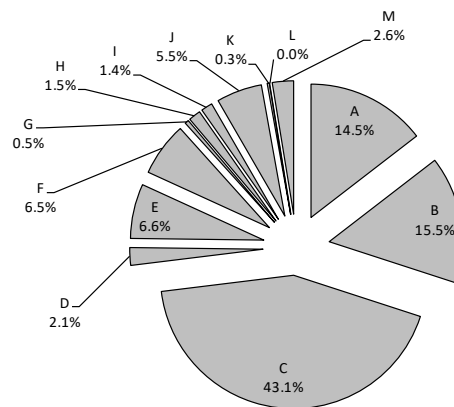


図 3-2-2 土地利用別面積(都市計画区域)

表 3-2-4 土地利用別面積(用途地域指定区域)

利用区分	用途地域指定区域 (ha)	構成比 (%)
A 田	3.3	10.2
B 畑	9.0	27.8
C 山林	3.1	9.6
D 水面	0.9	2.8
E その他自然地	0.6	1.9
F 住宅用地	8.6	26.5
G 商業用地	0.7	2.2
H 工業用地	1.6	4.9
I 公共・公益用地	1.4	4.3
J 道路用地	2.7	8.3
K 交通施設用地	0.5	1.5
L その他公的用地	-	-
M その他空地	-	-
合計	32.4	100.0

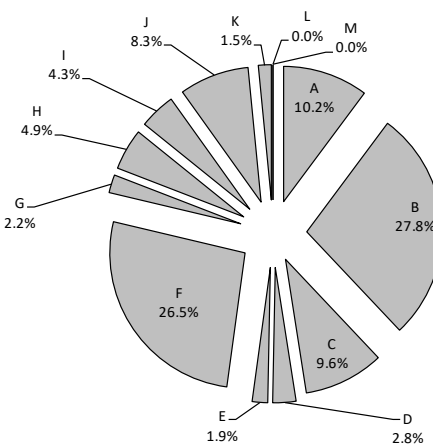


図 3-2-3 土地利用別面積(用途地域指定区域)

CO304 宅地開発状況

本町における宅地開発行為は平成 1 年以降 53 件あり、面積の合計は 7,267,430 m²となっている。

平成 26 年から平成 30 年までの 5 年間については 2 件あり、面積の合計は 15,272 m²となっている。開発用途の内訳は商業 2 件となっている。

表 3-4 宅地開発状況

年次	住宅		商業		工業		農林漁業		その他		合計	
	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)
平成 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	2	28,930	2	28,930
平成 3 年	1	14,184	-	-	1	2,323	-	-	-	-	2	16,507
平成 4 年	-	-	1	1,975	1	2,978	-	-	-	-	2	4,953
平成 5 年	1	1,566	-	-	2	3,793	-	-	1	23,143	4	28,502
平成 6 年	-	-	-	-	1	1,082	-	-	1	1,055,133	2	1,056,215
平成 7 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成 8 年	-	-	-	-	2	793	-	-	1	5,871,400	3	5,872,193
平成 9 年	1	58,000	-	-	1	4,914	1	9,915	-	-	3	72,829
平成 10 年	-	-	-	-	1	411	-	-	2	961	3	1,372
平成 11 年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,002	1	1,002
平成 12 年	-	-	-	-	1	3,736	1	11,650	3	33,129	5	48,515
平成 13 年	-	-	-	-	-	-	3	10,153	1	2,386	4	12,539
平成 14 年	1	420	1	3,552	-	-	-	-	2	2,127	4	6,099
平成 15 年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9,700	1	9,700
平成 16 年	-	-	-	-	-	-	1	3,947	1	8,000	2	11,947
平成 17 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成 18 年	-	-	-	-	-	-	1	1,124	1	7,973	2	9,097
平成 19 年	1	2,048	-	-	-	-	1	6,243	-	-	2	8,291
平成 20 年	-	-	-	-	-	-	1	40,881	-	-	1	40,881
平成 21 年	-	-	-	-	-	-	1	1,081	-	-	1	1,081
平成 22 年	-	-	-	-	-	-	1	1,800	-	-	1	1,800
平成 23 年	-	-	1	5,347	-	-	-	-	2	4,680	3	10,027
平成 24 年	-	-	-	-	-	-	1	1,042	-	-	1	1,042
平成 25 年	-	-	1	7,538	-	-	1	1,098	-	-	2	8,636
平成 26 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成 27 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成 28 年	-	-	1	14,310	-	-	-	-	-	-	1	14,310
平成 29 年	-	-	1	962	-	-	-	-	-	-	1	962
平成 30 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	5	76,218	6	33,684	10	20,030	13	88,934	19	7,048,564	53	7,267,430

※三水地区は、平成 17 年以前条例化されていないため不明、牟礼地区のみの数値

資料:「住民税務課」

※平成 28 年に都市計画区域が拡大したため、それ以降の年次には三水地区も都市計画区域に含まれている

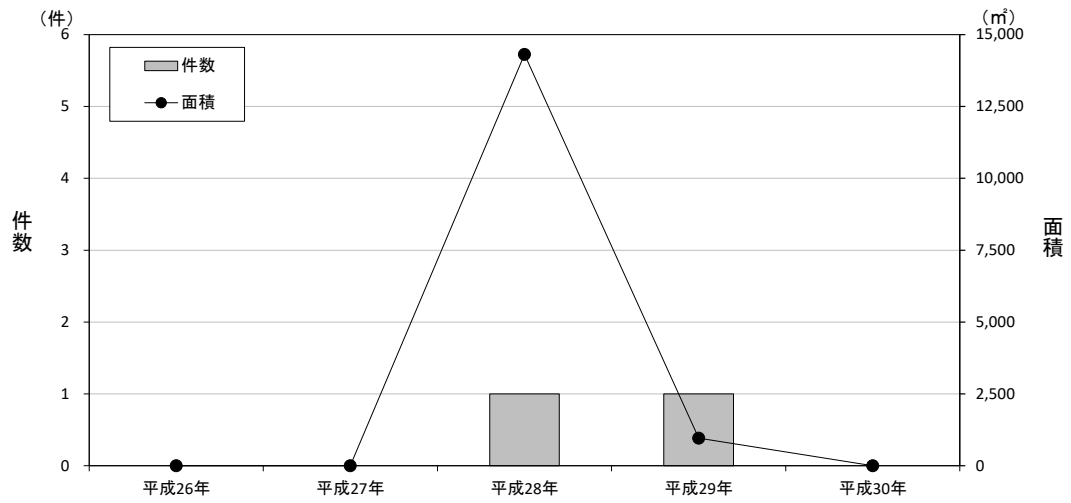


图 3-4 宅地開発状況

資料:「住民稅務課」

CO305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用状況は、平成 25 年から平成 30 年までの 6 年間で住宅用地 38 件 9,552 ㎡となっている。住宅用地については、用途地域指定区域が 9 件 2,180 ㎡、用途地域指定外区域が 29 件 7,342 ㎡となっている。転用の目的では、用途地域指定区域、用途地域指定外区域ともに住宅用地およびその他への転用件数が多くなっている。

表 3-5 農地転用状況

区域区分	転用用地	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
		件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
用途地域 指定区域	H25	2	496	-	-	-	-	-	-	2	496
	H26	-	-	-	-	-	-	1	951	1	951
	H27	2	364	2	405	-	-	6	3,885	10	4,654
	H28	-	-	-	-	1	842	3	238	4	1,080
	H29	4	1,283	-	-	-	-	-	-	4	1,283
	H30	1	37	-	-	1	2,405	-	-	2	2,442
	合計	9	2,180	2	405	2	3,247	10	5,074	23	10,906
用途地域 指定外区域	H25	-	-	-	-	-	-	3	2,504	3	2,504
	H26	3	1,044	-	-	-	-	8	4,191	11	5,235
	H27	4	439	-	-	-	-	2	728	6	1,167
	H28	7	1,563	-	-	5	4,394	10	4,172	22	10,129
	H29	3	1,016	-	-	-	-	1	1,427	4	2,443
	H30	12	3,280	-	-	-	-	5	728	17	4,008
	合計	29	7,342	-	-	5	4,394	29	13,750	63	25,486
都市計画 区域	H25	2	496	-	-	-	-	3	2,504	5	3,000
	H26	3	1,044	-	-	-	-	9	5,142	12	6,186
	H27	6	803	2	405	-	-	8	4,613	16	5,821
	H28	7	1,563	-	-	6	5,236	13	4,410	26	11,209
	H29	7	2,299	-	-	-	-	1	1,427	8	3,726
	H30	13	3,317	-	-	1	2,405	5	728	19	6,450
	合計	38	9,552	2	405	7	7,641	39	18,824	86	36,392

資料：「農業委員会事務局」

※平成 28 年に都市計画区域が拡大したため、それ以降の年次には三水地区も都市計画区域に含まれている

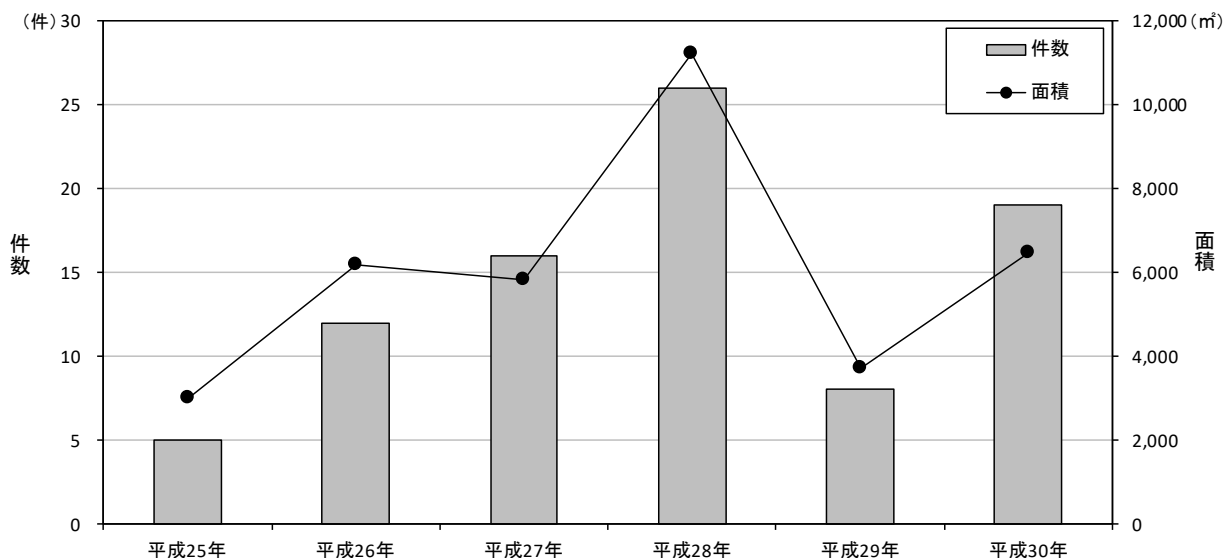


図 3-5 農地転用状況

CO307 新築動向

都市計画区域における過去5年間の新築件数は、217件で敷地面積合計が194,794.00㎡、
建築面積合計16,164.17㎡、延床面積合計21,591.86㎡である。用途別件数の比率は住宅
70.0%、商業3.2%、工業9.2%、その他17.5%となっている。

表3-7 新築動向

地区名	新築件数					敷地面積 合計 (㎡)	平均 敷地面積 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	平均 建ぺい 率 (%)	延床面積 合計 (㎡)	平均 容積率 (%)
	合計 (件)	住宅 (件)	商業 (件)	工業 (件)	その他 (件)						
福井団地-1	23	21	2	-	-	14,740.31	640.88	1,281.19	8.7	1,976.95	13.4
福井	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四ツ屋-1	8	3	-	4	1	19,753.98	2,469.25	1,446.23	7.3	1,565.80	7.9
坂上	1	-	1	-	-	345.73	345.73	84.18	24.3	84.18	24.3
栄町	11	6	-	4	1	2,951.61	268.33	801.99	27.2	1,197.16	40.6
牟礼	5	5	-	-	-	3,264.75	652.95	399.12	12.2	725.27	22.2
小玉-1	2	2	-	-	-	1,022.90	511.45	146.52	14.3	184.61	18.0
普光寺-1	3	2	-	-	1	625.27	208.42	173.11	27.7	295.10	47.2
普光寺-2	4	1	-	2	1	2,154.86	538.72	422.45	19.6	422.45	19.6
赤塩-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
用途地域指定区域	57	40	3	10	4	44,859.41	5,635.73	4,754.79	141.4	6,451.52	14.4
平出	10	9	-	-	1	6,067.45	606.75	706.92	11.7	1,020.27	16.8
番匠	2	2	-	-	-	13,218.72	6,609.36	100.77	0.8	186.02	1.4
福井団地-2	3	1	-	2	-	350.14	116.71	66.05	18.9	66.05	18.9
四ツ屋-2	1	-	-	-	1	902.00	902.00	63.77	7.1	63.77	7.1
小玉-2	2	2	-	-	-	448.13	224.07	102.49	22.9	202.45	45.2
西黒川	8	6	-	-	2	5,633.60	704.20	427.53	7.6	272.73	4.8
東黒川	5	4	-	-	1	3,664.20	732.84	362.26	9.9	447.57	12.2
袖之山	5	3	-	-	2	3,971.23	794.25	382.92	9.6	452.95	11.4
地藏久保	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
坂口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高坂	3	3	-	-	-	2,891.35	963.78	173.06	6.0	282.36	9.8
野村上	9	8	-	-	1	3,727.51	414.17	454.26	12.2	666.43	17.9
北川	2	2	-	-	-	558.83	279.42	143.25	25.6	164.36	29.4
夏川	1	1	-	-	-	113.00	113.00	36.15	32.0	36.15	32.0
上村	1	1	-	-	-	2,077.14	2,077.14	70.19	3.4	112.42	5.4
東高原-1	11	9	-	1	1	15,170.63	1,379.15	544.09	3.6	850.67	5.6
横手	6	4	-	1	1	3,753.86	625.64	423.12	11.3	629.30	16.8
中宿	4	2	-	1	1	8,717.90	2,179.48	255.93	2.9	308.92	3.5
古町	3	1	1	-	1	1,448.20	482.73	105.75	7.3	155.43	10.7
普光寺-3	17	12	1	1	3	10,176.18	598.60	1,402.89	13.8	2,059.24	20.2
芋川	13	7	1	1	4	14,654.68	1,127.28	919.51	6.3	1,149.28	7.8
倉井	31	18	1	2	10	37,893.77	1,222.38	3,018.85	8.0	3,756.78	9.9
赤塩-2	19	13	-	1	5	2,220.38	116.86	273.94	12.3	494.88	22.3
川谷	3	3	-	-	-	11,361.26	3,787.09	1,253.83	11.0	1,640.46	14.4
東柏原	1	1	-	-	-	914.43	914.43	121.85	13.3	121.85	13.3
用途地域指定外区域	160	112	4	10	34	149,934.59	937.09	11,409.38	7.6	15,140.34	10.1
合計	217	152	7	20	38	194,794.00	897.67	16,164.17	8.3	21,591.86	11.1

資料:「固定資産課税台帳」

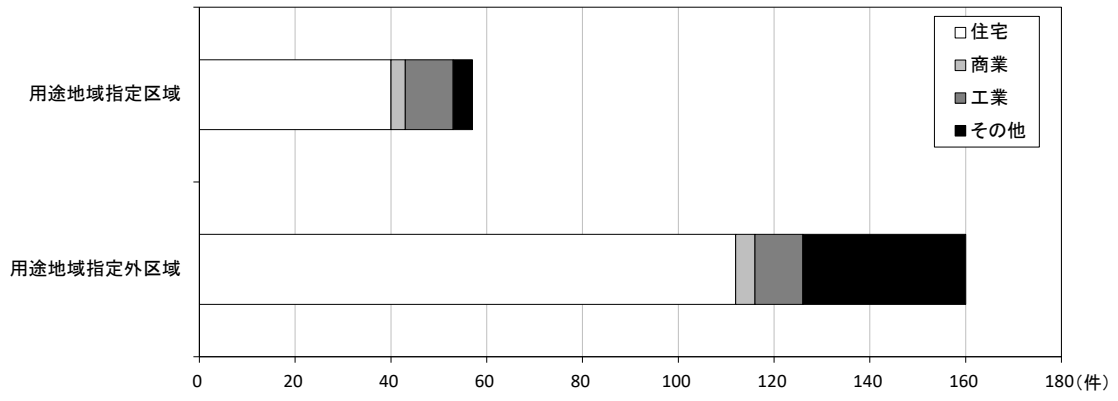


図 3-7 新築動向

資料:「固定資産課税台帳」

CO308 条例・協定

1) 都市計画に関する条例・要綱等

都市計画関連の条例等として、都市計画審議会条例、都市計画審議会運営規則、都市計画公聴会規則、新たな開発行為に対する周辺への影響回避などを目的とした、飯綱町環境基本条例、飯綱町自然環境保全条例、飯綱町自然環境保全条例施行規則がある。

表 3-8 都市計画に関する条例・要綱等

(*) 決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		概要・主旨等
		当初	最終変更	
県	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	H16.3.29	H19.10.22	都市計画法の規定に基づき開発許可等の基準
県	長野県景観条例	H4.3.19	H29.3.23	景観法の規定に基づき規定
県	長野県景観育成住民協定認定要綱	H4.8.17	H18.3.13	長野県景観条例に規定される規定景観育成住民協定の認定に関し必要な事項
県	屋外広告物条例	H5.10.18	R1.7.16	屋外広告物法に基づき規定
町	都市計画審議会条例	H17.10.1	H22.3.17	都市計画に関する事項の調査・審議
町	飯綱町環境基本条例	H18.3.24	H24.9.25	良好な環境の保全と創造に関する施策 環境の保全等に関する施策の基本となる事項を定める
町	飯綱町自然環境保全条例	H18.9.29	H24.9.25	自然・生活環境の保全
町	飯綱町自然環境保全条例施行規則	H18.10.5	H30.12.21	条例の施行、開発行為について等
町	都市計画審議会運営規則	H17.10.1		審議会の運営
町	都市計画公聴会規則	H17.10.1		公聴会の運営

※県条例が市町村条例かを区分するために決定主体を示す。
※条例が適用される区域を示す。

資料:「庁内資料・長野県法規集」

2) 建築協定・緑地協定

現段階では、建築協定・緑地協定について該当はない。

3) 地区計画等

現段階では、地区計画等について該当はない。

4) 地域地区

都市計画区域での地域地区制を現段階では行っていない。地域地区を定めない根拠としては、近年の人口伸び率の停滞や、長期に渡る景気の低迷により宅地化傾向が少なく、急激な人口増加に伴う市街地拡大の傾向が見られないことによる。また、これまでも条例により開発行為の量的規制や、環境保全への配慮等、無秩序な開発抑制、計画的な土地利用を前提に一定の成果をあげてきていることから、当面は区域区分を定めないものとしている。

今後も「飯綱町環境基本条例」、「飯綱町自然環境保全条例」等に基づいた自然環境保全に努めることにより、自然と調和した土地利用を維持していく。