

③ 土地利用

C0302 土地利用現況

都市計画区域における土地利用別現況は、自然的土地利用が 1,141.6ha（54.9%）であり、そのうち農地が 917.5ha（44.1%）を占めている。都市的土地利用は 936.4ha（45.0%）であり、そのうち宅地は 413.0ha（19.9%）である。

また、用途地域指定区域 637.0ha のうち 393.9ha（61.8%）が都市的土地利用であり、208.9ha（32.8%）が宅地である。農地は用途地域指定区域内に 115.3ha（18.1%）残存している。用途地域指定外区域は 1,442.0ha のうち 898.5ha（62.3%）が自然的土地利用であり、農地が 802.2ha（55.6%）を占めている。

表 3 - 1 土地利用別面積

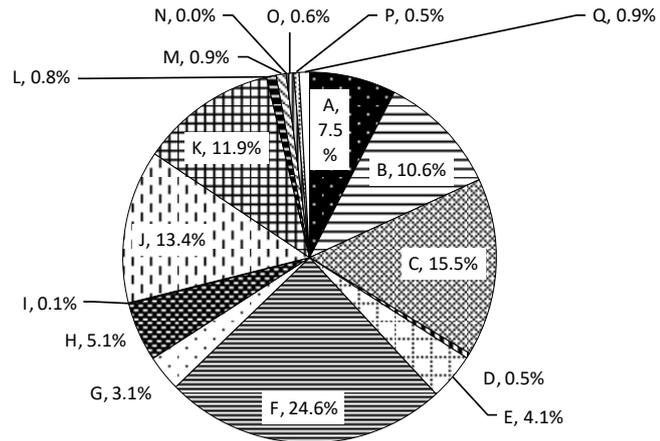
(南箕輪村調査(令和 5 年 3 月 31 日現在))

土地利用区分		用途地域指定区域		用途地域指定外区域		都市計画区域		
		面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	
		自然的 土地 利用	農地	田	47.8	7.5%	413.4	28.7%
畑	67.5			10.6%	388.8	27.0%	456.3	21.9%
小計	115.3			18.1%	802.2	55.6%	917.5	44.1%
山林	99.0		15.5%	29.6	2.1%	128.6	6.2%	
水面	2.9		0.5%	16.5	1.1%	19.4	0.9%	
その他の自然地	25.9		4.1%	50.2	3.5%	76.1	3.7%	
小計	243.1		38.2%	898.5	62.3%	1,141.6	54.9%	
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	156.4	24.6%	126.4	8.8%	282.8	13.6%
		商業用地	19.9	3.1%	23.1	1.6%	43.0	2.1%
		工業用地	32.6	5.1%	54.6	3.8%	87.2	4.2%
		小計	208.9	32.8%	204.1	14.2%	413.0	19.9%
	農林漁業施設用地	0.7	0.1%	6.7	0.5%	7.4	0.4%	
	公益施設用地	85.2	13.4%	16.1	1.1%	101.3	4.9%	
	道路用地	75.5	11.9%	149.1	10.3%	224.6	10.8%	
	交通施設用地	5.3	0.8%	13.7	1.0%	19.0	0.9%	
	公共空地	5.5	0.9%	90.7	6.3%	96.2	4.6%	
	その他の空地①	0.0	0.0%	43.5	3.0%	43.5	2.1%	
	その他の空地②	4.1	0.6%	9.7	0.7%	13.8	0.7%	
	その他の空地③	3.0	0.5%	3.8	0.3%	6.8	0.3%	
	その他の空地④	5.7	0.9%	6.1	0.4%	11.8	0.6%	
小計	393.9	61.8%	542.5	37.6%	936.4	45.0%		
合計	637.0	100.0%	1,442.0	100.0%	2,079.0	100.0%		
可住地	425.8	66.8%	1,105.7	76.7%	1,531.5	73.7%		
非可住地	211.2	33.2%	336.3	23.3%	547.5	26.3%		

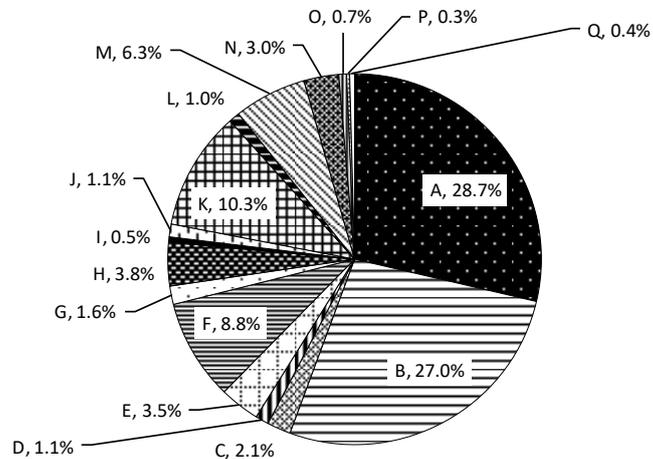
注 1) 非可住地は、以下の通りとする

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内敷地面積 1 ha 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

用途地域指定区域	面積(ha)	構成比
A 田	47.8	7.5%
B 畑	67.5	10.6%
C 山林	99.0	15.5%
D 水面	2.9	0.5%
E その他の自然地	25.9	4.1%
F 住宅用地	156.4	24.6%
G 商業用地	19.9	3.1%
H 工業用地	32.6	5.1%
I 農林漁業施設用地	0.7	0.1%
J 公益施設用地	85.2	13.4%
K 道路用地	75.5	11.9%
L 交通施設用地	5.3	0.8%
M 公共空地	5.5	0.9%
N その他の空地①	0.0	0.0%
O その他の空地②	4.1	0.6%
P その他の空地③	3.0	0.5%
Q その他の空地④	5.7	0.9%
合計	637.0	100.0%



用途地域指定外区域	面積(ha)	構成比
A 田	413.4	28.7%
B 畑	388.8	27.0%
C 山林	29.6	2.1%
D 水面	16.5	1.1%
E その他の自然地	50.2	3.5%
F 住宅用地	126.4	8.8%
G 商業用地	23.1	1.6%
H 工業用地	54.6	3.8%
I 農林漁業施設用地	6.7	0.5%
J 公益施設用地	16.1	1.1%
K 道路用地	149.1	10.3%
L 交通施設用地	13.7	1.0%
M 公共空地	90.7	6.3%
N その他の空地①	43.5	3.0%
O その他の空地②	9.7	0.7%
P その他の空地③	3.8	0.3%
Q その他の空地④	6.1	0.4%
合計	1,442.0	100.0%



都市計画区域	面積(ha)	構成比
A 田	461.2	22.2%
B 畑	456.3	21.9%
C 山林	128.6	6.2%
D 水面	19.4	0.9%
E その他の自然地	76.1	3.7%
F 住宅用地	282.8	13.6%
G 商業用地	43.0	2.1%
H 工業用地	87.2	4.2%
I 農林漁業施設用地	7.4	0.4%
J 公益施設用地	101.3	4.9%
K 道路用地	224.6	10.8%
L 交通施設用地	19.0	0.9%
M 公共空地	96.2	4.6%
N その他の空地①	43.5	2.1%
O その他の空地②	13.8	0.7%
P その他の空地③	6.8	0.3%
Q その他の空地④	11.8	0.6%
合計	2,079.0	100.0%

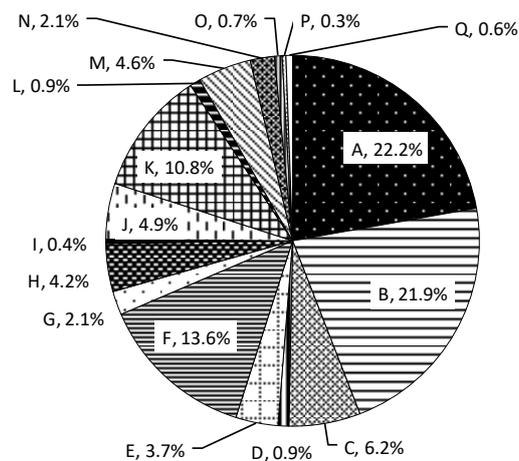


図3-1 土地利用別面積構成比

C0304 宅地開発状況

平成30年から令和4年の過去5年間の宅地開発状況は、開発許可による開発行為が5件(4.2ha)となっており、用途は工業が3件、住宅、その他がそれぞれ1件ずつとなっている。

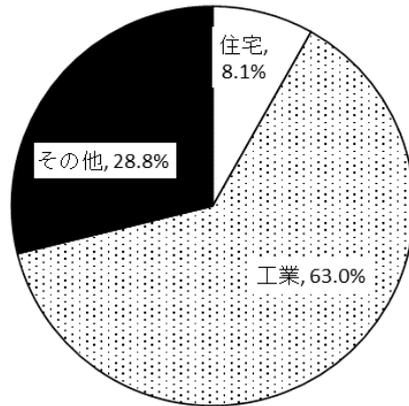
また、令和4年までの面整備実績の累計は43.1haで、そのうち平成9年以前が20.7haと約半数を占めている。

表3-2 開発行為許可状況

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

年次	都市計画区域					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
	m ² (件)					
平成7年			7,974.49 (1)			7,974.49 (1)
平成8年	8,818.28 (2)					8,818.28 (2)
平成9年			9,576.45 (1)			9,576.45 (1)
平成10年			4,348.25 (1)			4,348.25 (1)
平成11年						
平成12年			24,865.40 (2)			24,865.40 (2)
平成13年		11,351.10 (1)				11,351.10 (1)
平成14年	9,700.12 (1)		9,917.36 (1)			19,617.48 (2)
平成15年						
平成16年		13,364.44 (1)				13,364.44 (1)
平成17年	10,131.45 (1)					10,131.45 (1)
平成18年		11,731.86 (1)				11,731.86 (1)
平成19年		3,572.34 (1)	43,073.14 (4)			46,645.48 (5)
平成20年						
平成21年	5,017.42 (1)					5,017.42 (1)
平成22年		4,110.99 (1)			6,599.91 (1)	10,710.90 (2)
平成23年						
平成24年			5,644.81 (1)			5,644.81 (1)
平成25年						
平成26年						
平成27年			9,542.78 (1)			9,542.78 (1)
平成28年					4,687.40 (1)	4,687.40 (1)
平成29年		3,916.48 (1)				3,916.48 (1)
平成30年						
令和元年			4,721.94 (1)		12,232.55 (1)	16,954.49 (2)
令和2年	3,450.62 (1)		6,090.41 (1)			9,541.03 (2)
令和3年			15,927.54 (1)			15,927.54 (1)
令和4年						
合計	37,117.89 (6)	48,047.21 (6)	141,682.57 (15)		23,519.86 (3)	250,367.53 (30)
H30~R4 合計	3,450.62 (1)		26,739.89 (3)		12,232.55 (1)	42,423.06 (5)

注) 3,000 m²以上の開発行為について集計



注) 平成30年から令和4年までの合計面積割合

図3-2 用途別開発許可状況構成比

表3-3 面整備実績

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

完了年次	市街地開発事業等 (注1) ha	公的宅地開発 (注2) ha	開発許可等 (注3) ha	合計 ha	累計 ha
平成9年以前			20.7	20.7	20.7
平成10年～14年			6.0	6.0	26.7
平成15年～19年			8.2	8.2	34.9
平成20年～24年			2.1	2.1	37.0
平成25年～29年			1.8	1.8	38.9
平成30年～令和4年			4.2	4.2	43.1

注1) 「公的宅地開発」「開発許可」以外のもの

注2) 市街地開発事業によらない、公団・公社・市町村等の公的住宅造成

注3) 開発許可による開発行為(3,000㎡以上のもの)、及び「(旧)住宅地造成事業に関する法律」により許可された宅地造成

注4) 「市街地開発事業等」「公的宅地開発」の面整備実績はない

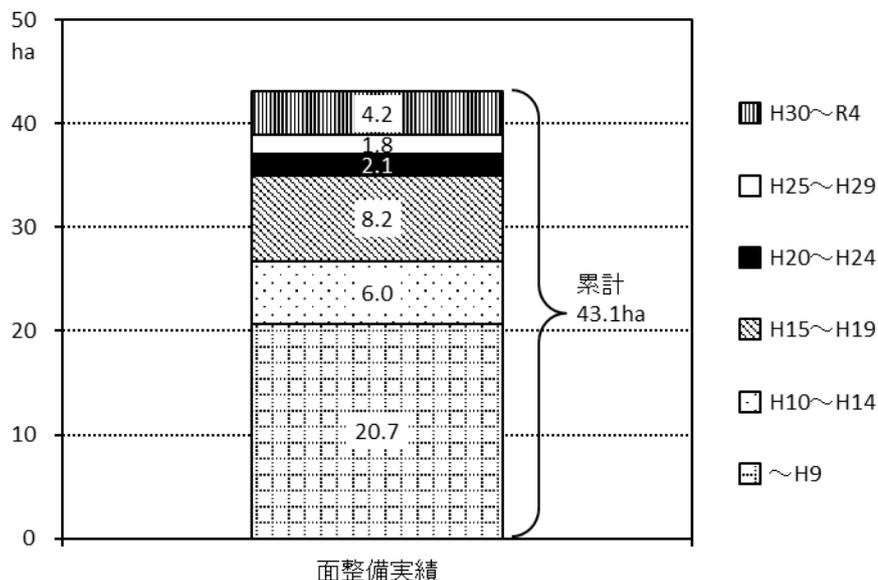


図3-3 面整備実績の累計

C0305 農地転用状況

平成30年から令和4年までの過去5年間の農地転用面積は、用途地域指定区域では約9.2ha、用途地域指定外区域では約13.5haの合計22.7haである。また、5年間の農地面積における転用率は用途地域指定区域が14.8%、用途地域指定外区域が3.1%となっており、用途地域指定区域における転用率の方が高い。

転用用途別にみると、用途地域指定区域、用途地域指定外区域でともに住宅用地への転用が過半数を占め、次いでその他への転用が多い。

表3-4 農地転用推移

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

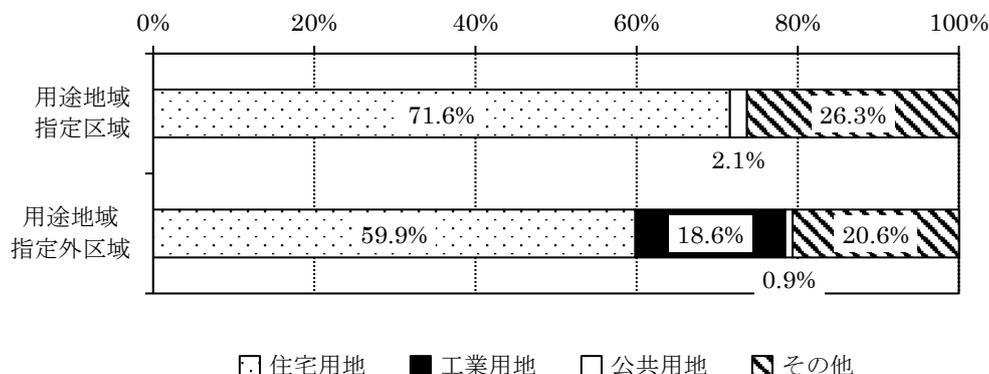
		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年度の農地面積 m ²	転用率 %
		件数	面積 m ²	件数	面積 m ²	件数	面積 m ²	件数	面積 m ²	件数	面積 m ²		
用途地域指定区域	平成30年	35	12,562.23					21	9,124.31	56	21,686.54	620,350.21	3.5
	令和元年	44	22,945.86					9	7,312.00	53	30,257.86	598,663.67	5.1
	令和2年	16	6,439.00			2	1,959.00	4	1,376.00	22	9,774.00	568,405.81	1.7
	令和3年	22	11,916.55					11	2,515.11	33	14,431.66	558,631.81	2.6
	令和4年	27	12,016.01					12	3,879.04	39	15,895.05	544,200.15	2.9
	合計	144	65,879.65			2	1,959.00	57	24,206.46	203	92,045.11		14.8
用途地域指定外区域	平成30年	50	25,602.11	4	3,763.00	1	480.00	14	7,178.00	69	37,023.11	4,321,991.60	0.9
	令和元年	30	11,225.00	2	6,090.00	2	780.00	10	4,007.72	44	22,102.72	4,284,968.49	0.5
	令和2年	25	10,768.00					14	4,162.00	39	14,930.00	4,262,865.77	0.4
	令和3年	41	20,013.03	16	15,273.00			11	8,265.00	68	43,551.03	4,247,935.77	1.0
	令和4年	30	13,213.71					10	4,219.89	40	17,433.60	4,204,384.74	0.4
	合計	176	80,821.85	22	25,126.00	3	1,260.00	59	27,832.61	260	135,040.46		3.1
合計	平成30年	85	38,164.34	4	3,763.00	1	480.00	35	16,302.31	125	58,709.65	4,942,341.80	1.2
	令和元年	74	34,170.86	2	6,090.00	2	780.00	19	11,319.72	97	52,360.58	4,883,632.15	1.1
	令和2年	41	17,207.00			2	1,959.00	18	5,538.00	61	24,704.00	4,831,271.57	0.5
	令和3年	63	31,929.58	16	15,273.00			22	10,780.11	101	57,982.69	4,806,567.57	1.2
	令和4年	57	25,229.72					22	8,098.93	79	33,328.65	4,748,584.88	0.7
	合計	320	146,701.50	22	25,126.00	5	3,219.00	116	52,039.07	463	227,085.57		4.6

注1) 転用率=過去1年間の農地転用面積/前年の農地面積×100

=5年間の農地転用面積/5年前の農地面積×100

注2) 農地面積は、前回基礎調査調書の平成29年の面積をもとに算出した

注3) 一時転用についても含まれる



注) 平成30年から令和4年の合計面積割合

図3-4 農地転用面積構成比

C0307 新築動向

平成30年から令和4年までの過去5年間における都市計画区域の新築状況は525件で、そのうち用途地域指定区域の件数は267件で全新築件数の50.9%を占めている。

建物の用途別にみると、住宅が458件であり全体の87.2%を占めている。用途地域指定区域では住宅が90.3%、その他が4.1%、商業施設が3.0%となっている。

地区別にみると、北殿が101件と最も多く、19.2%を占めており、次いで大泉が84件で16.0%となっている。また、分布状況をみると、村北部では国道153号や一般県道吹上北殿線の周辺で、村南部では主要地方道伊那インター線の周辺や南原で比較的新築が集積している。

表3-5 地区別新築状況（用途地域指定区域・用途地域指定外区域別）

（南箕輪村調査(令和5年3月31日現在)）

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
久保	7	3,073								
中込	5	1,780								
塩ノ井	3	2,411								
北殿	61	20,552								
南殿	52	14,800							2	689
田畑	55	22,977	2	3,122	3	4,180			5	4,541
神子柴	28	14,201	6	5,856			3	289,947	2	1,759
沢尻	21	7,782					1	1,500	2	925
南原	9	3,392								
用途地域指定区域計	241	90,968	8	8,978	3	4,180	4	291,447	11	7,914
久保	11	4,183	2	2,008					1	1,669
中込										
塩ノ井	8	4,707								
北殿	32	13,271	2	3,297	2	6,774			4	1,470
南殿	9	4,745							1	2,416
田畑	9	4,365	1	1,814					1	228
神子柴	4	1,630								
沢尻	7	2,806								
南原	48	16,040	2	5,765	1	6,071	1	356	3	12,379
大芝	8	3,310			1	4,721	2	8,019	2	12,578
大泉	76	28,351	1	2,712	1	2,971			6	4,552
北原	5	1,984	2	780	2	15,850			3	54,678
用途地域指定外区域計	217	85,392	10	16,376	7	36,387	3	8,375	21	89,970
都市計画区域計	458	176,360	18	25,354	10	40,567	7	299,822	32	97,884

C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・要綱のうち県決定は、屋外広告物条例、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例等がある。南箕輪村では、南箕輪村都市公園条例や南箕輪村都市計画審議会条例、南箕輪村景観条例等を定めている。

また、1地区で景観に関する住民協定が締結されている。

地域地区は用途地域が637ha指定されており、防火地域、準防火地域、高度利用地区、風致地区等の指定はない。

表3-7 都市計画に関する条例・要綱

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

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		
長野県	屋外広告物条例	H5. 10. 18	R4. 3. 24	長野県	屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物の表示、設置、維持並びに屋外広告業の規制に関する必要な事項を定めるもの
〃	屋外広告物条例施行規則	H6. 5. 26	R4. 3. 31	〃	屋外広告物条例の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるもの
〃	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	R3. 12. 20	〃	開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるもの
〃	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則	H16. 6. 28		〃	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の施行に関し必要な事項を定めるもの
〃	都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則	S46. 1. 28	R4. 3. 24	〃	開発行為等の規制に関し必要な事項を定めるもの
南箕輪村	南箕輪村都市公園条例	S60. 9. 30	H29. 6. 19	南箕輪村	南箕輪村都市公園の設置、管理等に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村都市公園規則	S61. 2. 1	H28. 7. 25	〃	南箕輪村都市公園条例の規定に基づき、南箕輪村都市公園の管理等に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村都市計画審議会条例	S46. 12. 23	H17. 3. 22	〃	都市計画審議会設置に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村建築協定条例	H14. 12. 25		〃	建築基準法に規定する建築物に関する協定の実施に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村建築協定条例施行規則	H14. 12. 25		〃	南箕輪村建築協定条例の施行に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村公園条例	H17. 12. 20	R1. 9. 30	南箕輪村	南箕輪村公園の設置及び管理に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村信州大芝高原みんなの森設置条例	H17. 12. 20	H24. 3. 16	〃	南箕輪村信州大芝高原みんなの森の設置及び管理に関する必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村信州大芝高原みんなの森管理規則	H17. 12. 20	H24. 3. 30	〃	南箕輪村信州大芝高原みんなの森の管理に関する必要な事項を定めるもの
〃	森の交流施設設置条例	H23. 9. 16		〃	地方自治法の規定に基づき、森の交流施設の設置及び管理について必要な事項を定めるもの
〃	森の交流施設管理規則	H23. 9. 16		〃	森の交流施設設置条例の規定に基づき、森の交流施設の管理に関し必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村高齢者、障がい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規則	H25. 3. 15		〃	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する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
〃	南箕輪村景観条例	H26. 12. 12		〃	景観法の規定に基づき景観計画の策定、行為の規制、景観重要建造物等の指定等に関し、必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村景観条例施行規則	H26. 12. 12	R1. 7. 1	〃	景観法、景観法施行令、景観法施行規則及び南箕輪村景観条例の施行に関し、必要な事項を定めるもの

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		
〃	南箕輪村屋外広告物に関する規則	H12.3.21	H29.9.26	〃	屋外広告物条例等の施行について必要な事項を定めるもの
〃	南箕輪村屋外広告物違反処理要綱	H29.10.1		〃	屋外広告物法及び屋外広告物条例の規定に基づき、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し、必要な事項を定めるもの

注) 交付金、補助金等に関する条例・要綱は除く

表3-8 住民協定一覧

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容
南原地区まちづくり景観形成住民協定	H9.3.19認定	5年間 ^注	南原地区における環境整備と景観形成に必要な事項について定め、安全で住みやすい美しいまちづくりを進めるための協定

注) 有効期間満了前に協定者の過半数に廃止の意思がないときは、さらに5年間延長し、以後も同様とする

表3-9 都市地域(用途地域)

(南箕輪村調査(令和5年3月31日現在))

用途地域指定外区域(ha)	用途地域指定区域(ha)													備考	
	総積	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	田園住居地域	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
1,442	637	124		115		264		17		11		93		13	用途地域決定年月日 最終平成29年3月6日 人口総数 15,797人 (令和2年国勢調査)

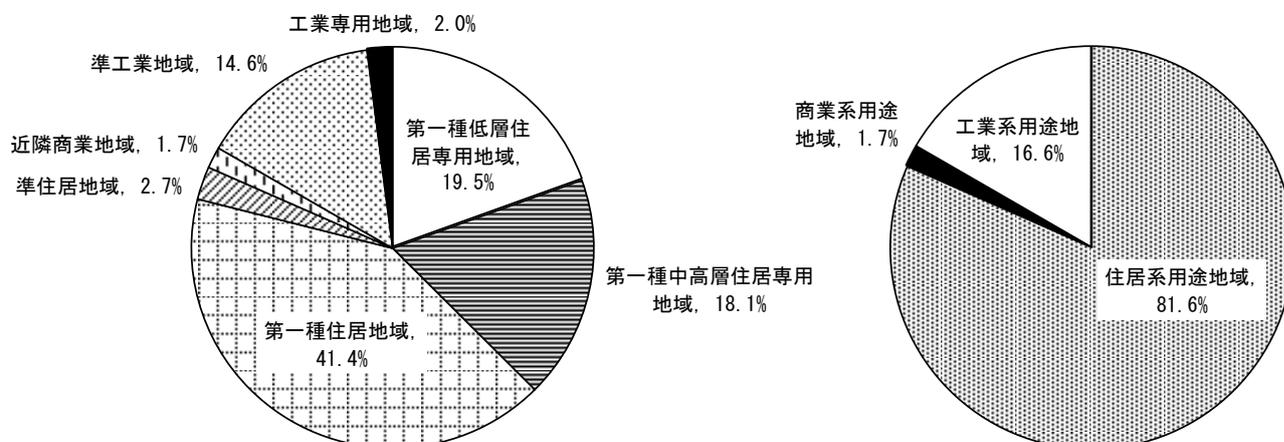


図3-7 用途地域指定区域面積構成比