

### 3. 土地利用

#### C0302 土地利用現況

土地利用の状況を土地利用区別にみると、行政区域面積5,450haのうち山林80.3%、農地9.0%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は90.7%である。残りの9.3%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1,542haの69.1%が自然的土地利用で、残りの30.9%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農地31.5%、山林34.5%などとなっており、山林の占める割合が多くなっている。

非線引き用途地域においては、面積134haのうち自然的土地利用は16.6%、都市的土地利用は83.4%であり、そのうち住宅用地が37.7%で最も多く、工業用地の11.6%、商業用地の3.2%を併せた宅地全体では52.5%を占めている。また、可住地面積は区域面積の72.3%にあたる96.9haである。

表3-1 土地利用別面積

(宮田村調査(基準日:令和5年3月31日現在))

区	分	非線引き用途地域	非線引き用途白地	都市計画区域	都市計画区域外	行政区域
		ha	ha	ha	ha	ha
自然的 土地 利用	田	8.4	349.1	357.5	0.0	357.5
	畑	8.6	119.6	128.2	0.0	128.2
	農地計	17.0	468.7	485.7	0.0	485.7
	山林	3.1	529.5	532.6	3,843.1	4,375.7
	水面	1.2	12.1	13.3	18.2	31.5
	その他の自然地	0.9	32.8	33.7	16.1	49.8
	計	22.2	1,043.1	1,065.3	3,877.4	4,942.7
都市 的 土 地 利 用	住宅用地	50.5	135.5	186.0	0.0	186.0
	商業用地	4.3	9.6	13.9	0.0	13.9
	工業用地	15.5	51.4	66.9	0.2	67.1
	宅地計	70.3	196.5	266.8	0.2	267.0
	農林漁業施設用地	0.0	11.6	11.6	0.0	11.6
	公共・公益用地	11.9	38.8	50.7	1.0	51.7
	道路用地	21.9	86.2	108.1	16.9	125.0
	交通施設用地	1.2	2.6	3.8	0.1	3.9
	その他公的用地	—	—	—	—	—
	その他の空地①	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地②	0.4	4.3	4.7	0.0	4.7
	その他の空地③	3.7	6.1	9.8	9.6	19.4
	その他の空地④	2.4	18.8	21.2	2.8	24.0
計	111.8	364.9	476.7	30.6	507.3	
合計	134.0	1,408.0	1,542.0	3,908.0	5,450.0	
可住地	96.9	1,243.6	1,340.5	3,855.7	5,196.2	
非可住地	37.1	164.4	201.5	52.3	253.8	

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

面積:都市計画基本図計測値

・非可住地は以下のとおりとする。

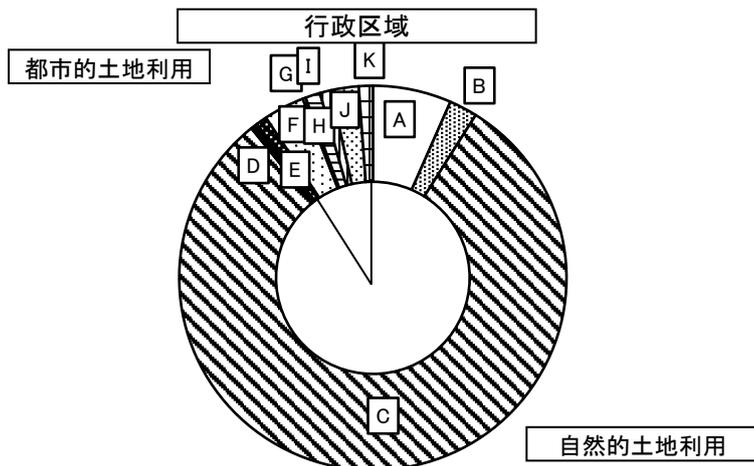
「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」のうち敷地面積が1ha以上の大規模施設用地、「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「公共空地」、「その他公的施設用地」、これらのほか、土地利用状況に関係なくすべての工業専用地域。

図3-1 土地利用別面積

■土地利用別面積(行政区域)

利用区分	行政区域	構成比
A-田	357.5	6.6
B-畑	128.2	2.4
C-山林	4,375.7	80.3
D-水面	31.5	0.6
E-その他自然地	49.8	0.9
F-住宅用地	186.0	3.4
G-商業用地	13.9	0.3
H-工業用地	67.1	1.2
I-公共・公益用地	51.7	0.9
J-道路用地	125.0	2.3
K-その他都市的土地利用	63.6	1.2
合計	5,450.0	100.0

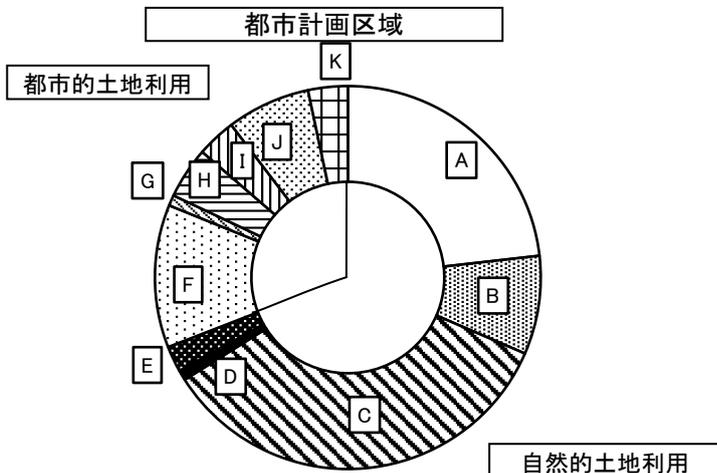
(単位: ha、%)



■土地利用別面積(都市計画区域)

利用区分	都市計画区域	構成比
A-田	357.5	23.2
B-畑	128.2	8.3
C-山林	532.6	34.5
D-水面	13.3	0.9
E-その他自然地	33.7	2.2
F-住宅用地	186.0	12.1
G-商業用地	13.9	0.9
H-工業用地	66.9	4.3
I-公共・公益用地	50.7	3.3
J-道路用地	108.1	7.0
K-その他都市的土地利用	51.1	3.3
合計	1,542.0	100.0

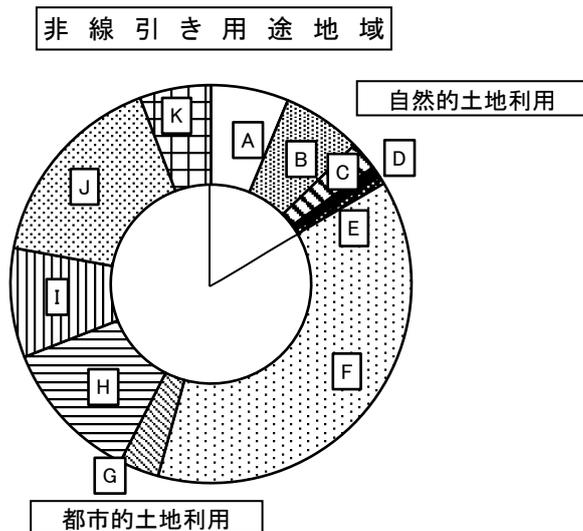
(単位: ha、%)



■土地利用別面積(非線引き用途地域)

利用区分	用途地域指定区域	構成比
A-田	8.4	6.3
B-畑	8.6	6.4
C-山林	3.1	2.3
D-水面	1.2	0.9
E-その他自然地	0.9	0.7
F-住宅用地	50.5	37.7
G-商業用地	4.3	3.2
H-工業用地	15.5	11.6
I-公共・公益用地	11.9	8.9
J-道路用地	21.9	16.3
K-その他都市的土地利用	7.7	5.7
合計	134.0	100.0

(単位: ha、%)



注:構成比は、小数点第1位で四捨五入したため、合計と内容の計が一致しない場合がある。

### C0304 宅地開発状況

平成30年度から令和4年度の都市計画区域における宅地開発の状況は、市街地開発事業、開発許可(3,000㎡以上)による開発は行われていない。

### C0305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用の状況は、平成30年度から令和4年度までの5年間で86件、面積75,310㎡であり、そのうち非線引き用途地域が31件、面積が14,332㎡、非線引き用途白地が55件、面積が60,978㎡となっている。転用の目的別では、非線引き用途地域、非線引き用途白地ともに住宅用地への転用件数が多くなっており、非線引き用途地域では16件、7,148㎡、非線引き用途白地では37件、31,147㎡となっている。住宅用地以外の転用をみると、近年、その他(太陽光発電設備等)への転用が多い状況となっている。

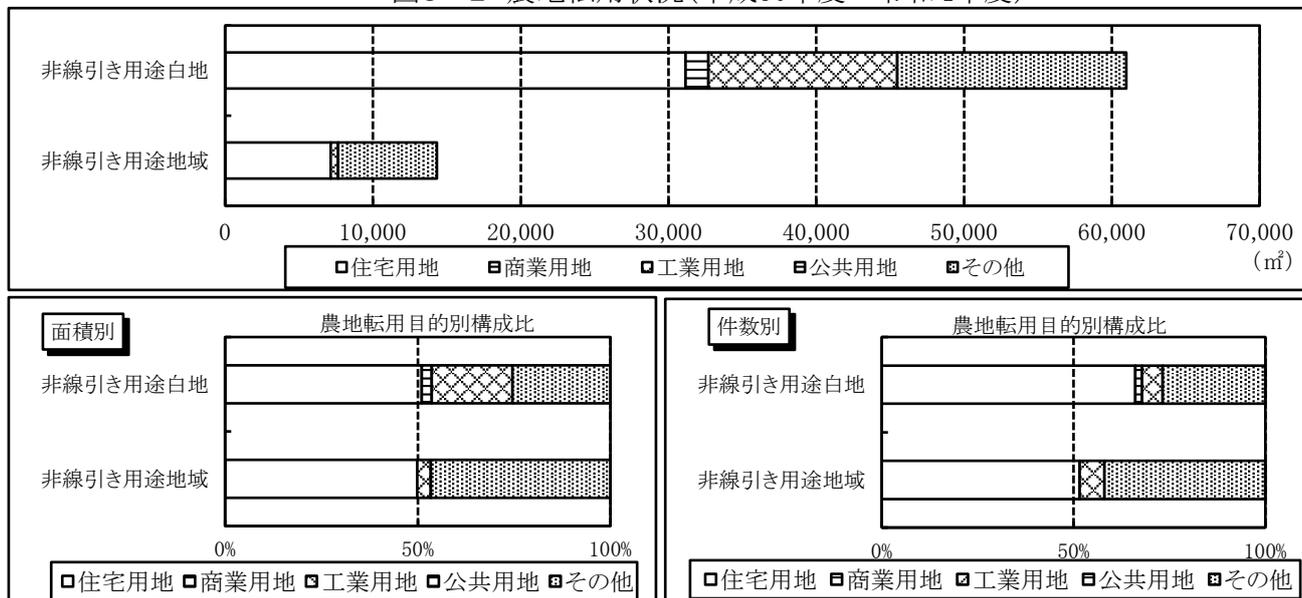
表3-2 農地転用状況

(宮田村調査(基準日:令和5年3月31日現在))

		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		合計		前年度の農地面積)
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	
		件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	
非線引き用途地域	平成30年度	1	107	0	0	0	0	0	0	1	1,285	2	1,392	184,332
	令和元年度	1	271	0	0	0	0	0	0	1	150	2	421	182,940
	令和2年度	6	4,299	0	0	0	0	0	0	1	1,052	7	5,351	182,519
	令和3年度	8	2,471	0	0	2	500	0	0	8	3,162	18	6,133	177,168
	令和4年度	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,035	2	1,035	171,035
	合計		16	7,148	0	0	2	500	0	0	13	6,684	31	14,332
非線引き用途白地	平成30年度	3	2,142	0	0	1	6,173	0	0	1	196	5	8,511	282,978
	令和元年度	8	11,052	0	0	0	0	0	0	2	2,327	10	13,379	274,467
	令和2年度	8	3,438	1	1,554	0	0	0	0	3	2,522	11	7,514	261,088
	令和3年度	8	5,223	0	0	0	0	0	0	7	8,601	15	13,824	253,574
	令和4年度	10	9,292	0	0	2	6,593	0	0	2	1,865	14	17,750	239,750
	合計		37	31,147	1	1,554	3	12,766	0	0	15	15,511	55	60,978
都市計画区域	平成30年度	4	2,249	0	0	1	6,173	0	0	2	1,481	7	9,903	467,310
	令和元年度	9	11,323	0	0	0	0	0	0	3	2,477	12	13,800	457,407
	令和2年度	14	7,737	1	1,554	0	0	0	0	4	3,574	18	12,865	443,607
	令和3年度	16	7,694	0	0	2	500	0	0	15	11,763	33	19,957	430,742
	令和4年度	10	9,292	0	0	2	6,593	0	0	4	2,900	16	18,785	410,785
	合計		53	38,295	1	1,554	5	13,266	0	0	28	22,195	86	75,310

(注) 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

図3-2 農地転用状況(平成30年度～令和4年度)



### C0307 新築動向

平成30年から令和4年にかけての都市計画区域における新築件数は230件、敷地面積が196,319㎡である。用途別の件数の比率は、住宅が84.8%、商業が3.5%、工業が4.8%となっており、住宅の占める割合が高い。

非線引き用途地域の新築状況については、件数69件のうち住宅が62件(89.9%)を占めている。非線引き用途白地においても、新築件数161件のうち住宅が133件(82.6%)を占めている。

新築件数を地区別にみると、非線引き用途地域、非線引き用途白地ともに町三区が最も多くなっている。また、非線引き用途白地への新築は、全新築件数のうち70.0%を占めている。

表3-3-1 地区別新築状況(非線引き用途地域)

(宮田村調査(基準日: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		合 計	
	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積
町一區	10	3,101	1	266	1	1,367	1	305	1	114	14	5,153
町二區	8	2,684	1	1,885	0	0	0	0	0	0	9	4,569
町三區	24	8,381	0	0	0	0	0	0	2	517	26	8,898
北 割	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南 割	2	2,006	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2,006
大久保	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中 越	11	3,611	0	0	0	0	0	0	0	0	11	3,611
つつじが丘	1	267	0	0	0	0	0	0	0	0	1	267
大 原	6	2,260	0	0	0	0	0	0	0	0	6	2,260
非線引き用途地域	62	22,310	2	2,151	1	1,367	1	305	3	631	69	26,764

資料: 固定資産土地・家屋データ

図3-3-1 地区別新築状況(非線引き用途地域)

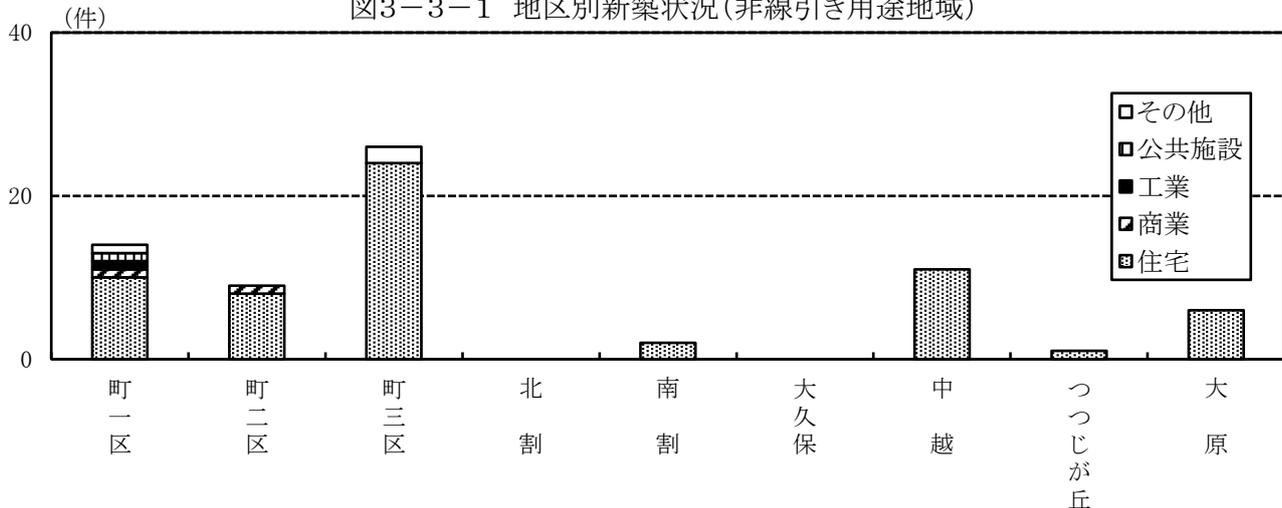


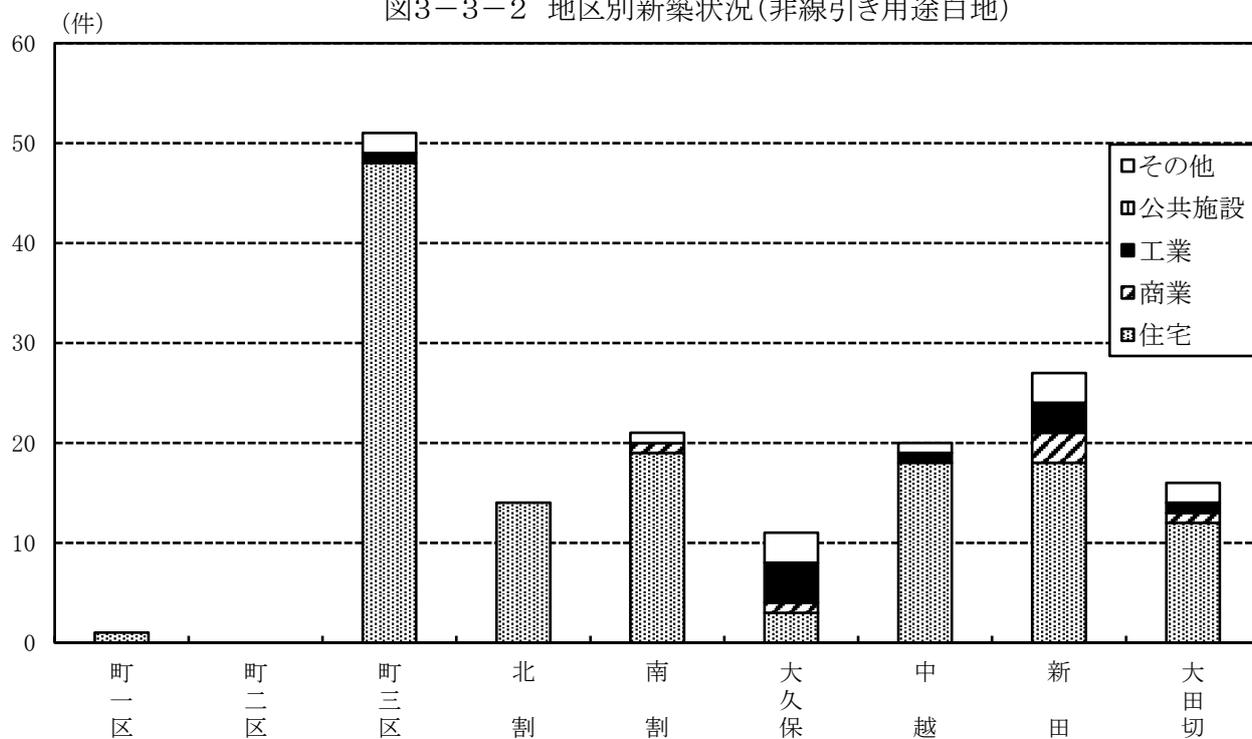
表3-3-2 地区別新築状況(非線引き用途白地)

(宮田村調査(基準日: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		合 計	
	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積
町一区	1	344	0	0	0	0	0	0	0	0	1	344
町二区	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
町三区	48	15,385	0	0	1	2,848	0	0	2	580	51	18,813
北 割	14	7,817	0	0	0	0	0	0	0	0	14	7,817
南 割	19	11,054	1	944	0	0	0	0	1	1,249	21	13,247
大久保	3	934	1	17,046	4	0	0	0	3	1,098	11	19,078
中 越	18	6,225	0	0	1	3,054	0	0	1	0	20	9,279
新 田	18	12,635	3	7,931	3	65,527	0	0	3	1,402	27	87,495
大田切	12	7,656	1	3,046	1	2,128	0	0	2	652	16	13,482
非線引き用途白地	133	62,050	6	28,967	10	73,557	0	0	12	4,981	161	169,555
都市計画区域	195	84,360	8	31,118	11	74,924	1	305	15	5,612	230	196,319

資料:固定資産土地・家屋データ

図3-3-2 地区別新築状況(非線引き用途白地)



C0308 条例・協定

表3-5 都市計画に関する条例・要綱等

(宮田村調査(基準日: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		概要・趣旨等
		当初	最終	
宮田村	宮田村都市計画審議会条例	S54.3.16	H24.12.19	都市計画審議会設置の事項
〃	駒ヶ根都市計画事業西原土地区画整理事業施行条例	S54.3.16	H20.3.12	西原土地区画整理事業に関する必要な事項
〃	宮田村公園条例	H3.6.19	H25.4.1	都市公園及び公園の設置及び管理に関する必要な事項
〃	宮田村営駐車場の設置及び管理に関する条例	H4.3.1	H23.12.15	宮田村営駐車場の設置及び管理について必要な事項
〃	宮田村都市計画マスタープラン策定委員会設置に関する条例	R2.9.16		宮田村都市計画マスタープラン策定委員会設置に関する必要な事項
〃	宮田村景観条例	H28.9.16	H29.4.1	宮田村の景観の維持等に必要な事項及び景観計画の策定、景観の形成に関する施策の基本となる事項
〃	宮田村公共下水道条例	H15.12.22	R4.6.14	公共下水道の管理及び使用について必要な事項
〃	宮田村都市計画下水道事業受益者負担に関する条例	H4.6.18	H29.10.1	受益者負担金を徴収することについて必要な事項
〃	宮田村営住宅の設置及び管理に関する条例	R1.9.18	R1.10.1	村営住宅の設置及び管理について必要な事項
〃	宮田村営単独住宅の設置及び管理に関する条例	H8.9.19	R1.10.1	住宅以外の村営住宅の設置及び管理に関する必要な事項
〃	伊駒アルプスロード宮田村活性化協議会条例	H28.3.14		伊駒アルプスロード宮田村活性化協議会設置に関する必要な事項
長野県	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	R3.12.20	開発許可等の基準に関する必要な事項
〃	屋外広告物条例	H5.10.18	R4.3.24	屋外広告物の規制に関する必要な事項
〃	長野県建築基準条例	S46.7.13	R2.3.19	建築基準法規定により、必要な事項
〃	県営住宅等に関する条例	S35.10.13	R4.12.26	県営住宅等の設置及びその管理等に関する必要な事項

資料:宮田村例規集、長野県法規集

表3-6 建築協定・緑化協定

(宮田村調査(基準日:令和5年3月31日現在))

協定の名称	決定年月日	期限	概要・趣旨等
うるおいとせせらぎの河原町通り住民協定	H9.6.30	締結後10年間(廃止についての申出書がなかった場合は、さらに10年延長)	河原町通りを緑と川とせせらぎが調和した、うるおいのある住環境ときれいな水環境を守り育て、21世紀の子供たちに手渡すことを目的とする。 道路、河川、公園:景観事業導入、環境美化/建築物:屋根形態、階数≤2、色相を例示/広告物:自己用のみ、色相を例示。