

3. 土地利用

C0302-2 土地利用別面積

土地利用の状況を土地利用区別にみると、行政区域面積5,879haのうち山林57.5%、農地14.6%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は77.3%である。残りの22.7%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1,933haの59.5%が自然的土地利用で、残りの40.5%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33.1%、山林15.8%などとなっており、農地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、面積704.0haのうち自然的土地利用は36.8%、都市的土地利用は63.2%であり、そのうち住宅用地が31.7%で最も多く、工業用地の5.4%、商業用地の3.9%を併せた宅地全体では41.0%を占めている。また、可住地面積は区域面積の76.8%にあたる540.6haである。(図3-1)

表3-1 土地利用別面積

(単位:ha)

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	都市計画区域外	行政区域	
自然的土地利用	田	7.8	162.6	170.4	29.2	199.6
	畑	79.8	390.0	469.8	189.6	659.4
	農地計	87.6	552.6	640.2	218.8	859.0
	山林	110.5	195.6	306.1	3,077.2	3,383.3
	水面	4.4	8.0	12.4	19.5	31.9
	その他自然地	56.7	135.5	192.2	77.4	269.6
	計	259.2	891.7	1,150.9	3,392.9	4,543.8
都市的土地利用	住宅用地	223.4	119.5	342.9	199.7	542.6
	商業用地	27.5	16.7	44.2	11.4	55.6
	工業用地	37.8	26.3	64.1	2.7	66.8
	宅地計	288.7	162.5	451.2	213.8	665.0
	公共・公益用地	46.1	24.8	70.9	120.4	191.3
	道路用地	73.7	86.1	159.8	77.3	237.1
	交通施設用地	6.9	6.6	13.5	3.1	16.6
	その他公的用地	-	-	-	-	-
	その他の空地	29.4	57.3	86.7	138.5	225.2
計	444.8	337.3	782.1	553.1	1,335.2	
合計	704.0	1,229.0	1,933.0	3,946.0	5,879.0	
可住地	540.6	1,089.5	1,629.0	634.0	2,253.0	
非可住地	163.4	139.5	304.0	3,312.0	3,626.0	

御代田町都市計画基本図計測値

注1. 「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。

注2. 非可住地は以下の通りとする。

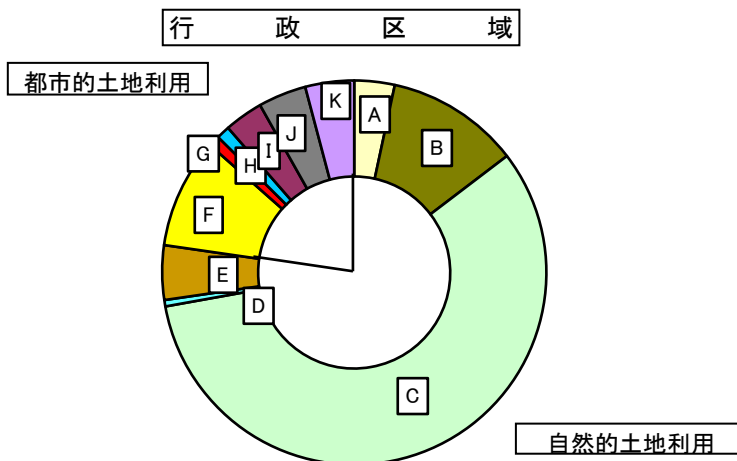
「水面」、「その他の自然地」(耕作放棄地は除く)、「商業・工業用地」の内で大規模施設用地、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」、都市計画区域外の「山林」。

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	199.6	3.4
B-畑	659.4	11.2
C-山林	3,383.3	57.5
D-水面	31.9	0.5
E-その他自然地	269.6	4.6
F-住宅用地	542.6	9.2
G-商業用地	55.6	0.9
H-工業用地	66.8	1.1
I-公共・公益用地	191.3	3.3
J-道路用地	237.1	4.0
K-その他都市的土地利用	241.8	4.1
合計	5,879.0	100.0

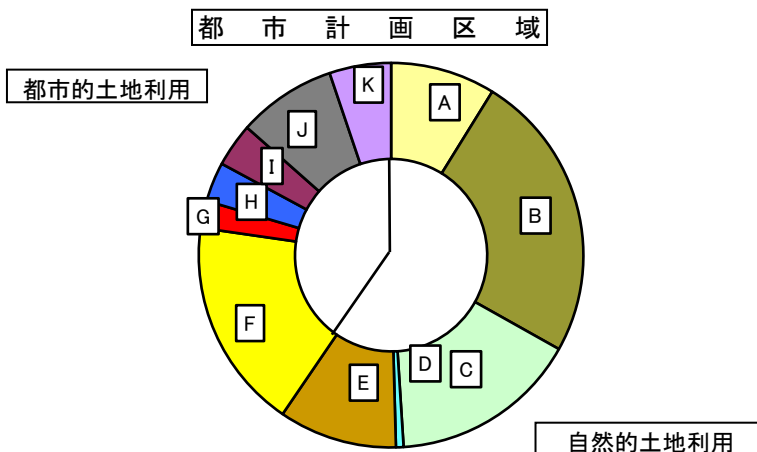
(単位:ha、%)



■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	170.4	8.8
B-畑	469.8	24.3
C-山林	306.1	15.8
D-水面	12.4	0.6
E-その他自然地	192.2	9.9
F-住宅用地	342.9	17.7
G-商業用地	44.2	2.3
H-工業用地	64.1	3.3
I-公共・公益用地	70.9	3.7
J-道路用地	159.8	8.3
K-その他都市的土地利用	100.2	5.2
合計	1,933.0	100.0

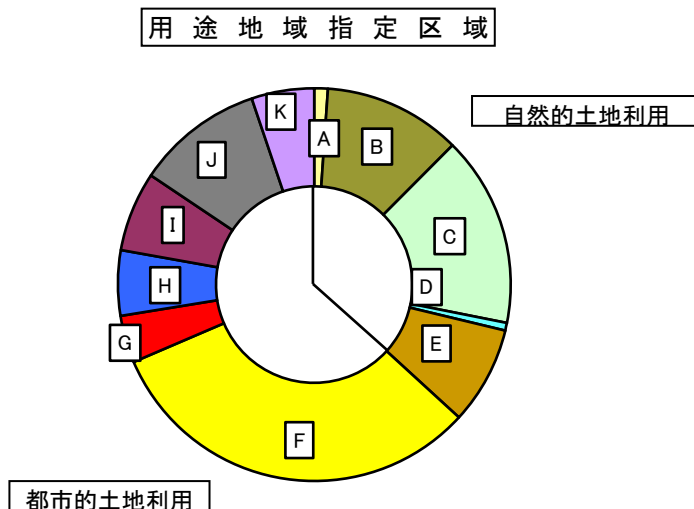
(単位:ha、%)



■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	構成比
A-田	7.8	1.1
B-畑	79.8	11.3
C-山林	110.5	15.7
D-水面	4.4	0.6
E-その他自然地	56.7	8.1
F-住宅用地	223.4	31.7
G-商業用地	27.5	3.9
H-工業用地	37.8	5.4
I-公共・公益用地	46.1	6.5
J-道路用地	73.7	10.5
K-その他都市的土地利用	36.3	5.2
合計	704.0	100.0

(単位:ha、%)



注:構成比は、小数点第2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もある。

C0304 宅地開発状況

昭和58年以降の都市計画法による開発行為許可は、145件あり、開発区域の面積は1,335,934㎡である。その内訳は、住宅46件(開発区域面積327,370㎡)、商業19件(開発区域面積186,462㎡)、工業11件(開発区域面積171,758㎡)、農林漁業1件(開発区域面積4,632㎡)、その他68件(開発区域面積645,712㎡)である。

表3-2 宅地開発状況

年次	都 市 計 画 区 域										合 計	
	住 宅		商 業		工 業		農 林 漁 業		そ の 他		件数	面積(㎡)
	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)		
平成2年以前	11	108,855	3	11,909	3	42,369			1	3,650	18	166,783
平成3年	6	49,074			1	19,513					7	68,587
平成4年	1	3,060	1	4,031							2	7,091
平成5年	1	5,092	4	41,461	1	4,323					6	50,876
平成6年			2	8,030							2	8,030
平成7年												
平成8年	1	10,437	1	13,860							2	24,297
平成9年	1	4,052			1	54,539					2	58,591
平成10年			1	9,014							1	9,014
平成11年	2	12,877									2	12,877
平成12年									2	20,645	2	20,645
平成13年	1	5,072	1	3,867							2	8,939
平成14年	2	10,784									2	10,784
平成15年			1	8,879							1	8,879
平成16年												
平成17年	1	3,692	1	4,047							2	7,739
平成18年	1	18,316									1	18,316
平成19年												
平成20年			1	4,635	1	20,323			1	5,947	3	30,905
平成21年												
平成22年												
平成23年	1	3,143							4	27,058	5	30,201
平成24年	2	7,104							3	23,759	5	30,863
平成25年	5	26,064							2	39,085	7	65,149
平成26年	2	20,426							10	62,148	12	82,573
平成27年	1	3,073							8	61,921	9	64,994
平成28年	2	9,329							5	44,318	7	53,647
平成29年	3	12,879			1	3,065			9	140,334	13	156,278
平成30年	1	4,518	3	76,729	2	20,401			10	78,312	16	179,961
令和元年	1	9,523			1	7,225			6	106,056	8	122,805
令和2年							1	4,632	7	32,478	8	37,110
合 計	46	327,370	19	186,462	11	171,758	1	4,632	68	645,712	145	1,335,934

注:3,000㎡以上の開発

資料:開発行為(許可)データ

C0305 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28年から令和2年までの5年間で291件、面積192,589.11㎡であり、そのうち用途地域指定区域が183件、面積が102,910.91㎡、用途地域指定外区域が108件、面積が89,678.20㎡となっている。転用の目的別では、用途地域指定区域は住宅用地への転用件数が最も多く、用途地域指定外区域ではその他への転用件数が最も多くなっている。都市計画区域全体で見ると、住宅用地の転用件数は全体の51%、転用面積では全体の38%となっている。

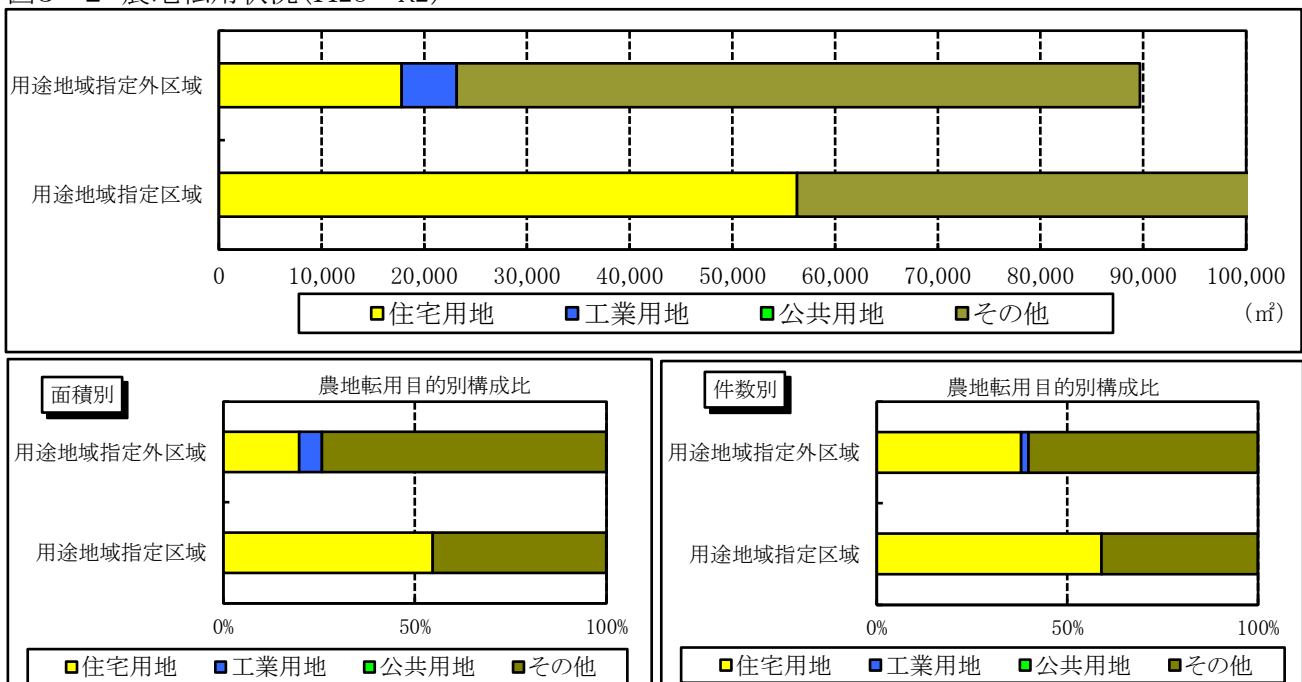
表3-3 農地転用状況

(単位:件、㎡)

		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(ha)	転用率(%)
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
指用途地域	H28	16	9,379.00	0	0.00	0	0.00	8	6,996.00	24	16,375.00	97.72	1.7
	H29	22	9,521.00	0	0.00	0	0.00	4	6,338.00	26	15,859.00	96.08	1.7
	H30	20	7,614.00	0	0.00	0	0.00	34	13,337.81	54	20,951.81	94.49	2.2
	R1	28	16,560.00	0	0.00	0	0.00	13	7,422.50	41	23,982.50	92.40	2.6
	R2	22	13,225.00	0	0.00	0	0.00	16	12,517.60	38	25,742.60	90.00	2.9
	合計	108	56,299.00	0	0.00	0	0.00	75	46,611.91	183	102,910.91		10.5
	指用途外区域	H28	5	2,619.00	1	3,218.00	0	0.00	10	8,145.78	16	13,982.78	562.46
H29	6	2,124.11	1	2,142.00	0	0.00	14	18,609.00	21	22,875.11	561.06	0.4	
H30	12	5,893.00	0	0.00	0	0.00	21	23,276.00	33	29,169.00	558.77	0.5	
R1	6	2,834.00	0	0.00	0	0.00	14	13,434.00	20	16,268.00	555.85	0.3	
R2	12	4,331.31	0	0.00	0	0.00	6	3,052.00	18	7,383.31	554.23	0.1	
合計	41	17,801.42	2	5,360.00	0	0.00	65	66,516.78	108	89,678.20		1.6	
都市計画区域	H28	21	11,998.00	1	3,218.00	0	0.00	18	15,141.78	40	30,357.78	702.60	0.4
	H29	28	11,645.11	1	2,142.00	0	0.00	18	24,947.00	47	38,734.11	699.56	0.6
	H30	32	13,507.00	0	0.00	0	0.00	55	36,613.81	87	50,120.81	695.69	0.7
	R1	34	19,394.00	0	0.00	0	0.00	27	20,856.50	61	40,250.50	690.68	0.6
	R2	34	17,556.31	0	0.00	0	0.00	22	15,569.60	56	33,125.91	686.65	0.5
	合計	149	74,100.42	2	5,360.00	0	0.00	140	113,128.69	291	192,589.11		2.7

資料:農地転用受付簿(農業委員会)

図3-2 農地転用状況(H28~R2)



C0307 新築動向

平成28年度から令和2年度にかけての都市計画区域における新築件数(表3-4-2)は393件で、敷地面積が263,729.41㎡、建築面積が47,098.22㎡、延べ床面積が69,105.27㎡である。用途別の件数の比率は住宅が88.3%、商業が3.8%、工業が0.3%、その他が7.6%となっている。用途地域指定区域の新築状況については、件数302件のうち住宅が277件(91.7%)を占めている。敷地面積は153,907.24㎡、建築面積は35,456.98㎡、延べ床面積は50,579.05㎡であり、平均建蔽率、容積率はそれぞれ23.0%、32.9%になっている。

用途地域指定区域の新築件数を地区別にみると、西軽井沢が85件で最も多く、次いで向原84件、児玉38件、栄町37件であり、住宅団地の造成が行われている地区での新築件数が多くなっている。建物の用途別の比率は、全ての地区において住宅の占める割合が高くなっている。

表3-4-1 地区別新築状況(用途地域指定区域)

(単位:㎡、%)

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	平均建蔽率	延床面積合計	平均容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
旭町	2	0	0	0	2	9,828.62	4,914.31	2,743.13	27.9	5,019.05	51.1
三ツ谷	8	6	2	0	0	7,733.30	966.66	5,578.23	72.1	5,812.87	75.2
栄町	37	32	1	0	4	17,108.24	462.38	3,914.50	22.9	6,183.89	36.1
西軽井沢	85	85	0	0	0	40,900.36	481.18	8,757.34	21.4	12,949.84	31.7
向原	84	79	1	0	4	38,931.86	463.47	7,062.52	18.1	10,113.03	26.0
平和台	11	10	0	0	1	4,481.30	407.39	878.01	19.6	1,329.35	29.7
児玉	38	33	2	0	3	15,011.54	395.04	2,797.62	18.6	4,122.85	27.5
上宿	5	5	0	0	0	2,875.88	575.18	480.62	16.7	590.04	20.5
小田井	3	3	0	0	0	1,177.87	392.62	308.98	26.2	392.52	33.3
馬瀬口	11	11	0	0	0	4,123.49	374.86	822.72	20.0	1,104.22	26.8
一里塚	4	3	0	0	1	3,827.94	956.99	523.63	13.7	736.32	19.2
荒町	14	10	3	0	1	7,906.84	564.77	1,589.68	20.1	2,225.07	28.1
用途地域指定区域	302	277	9	0	16	153,907.24	509.63	35,456.98	23.0	50,579.05	32.9

資料:建築確認申請(平成28年度~令和2年度)

図3-3-1 地区別新築状況(用途地域指定区域)
(件)

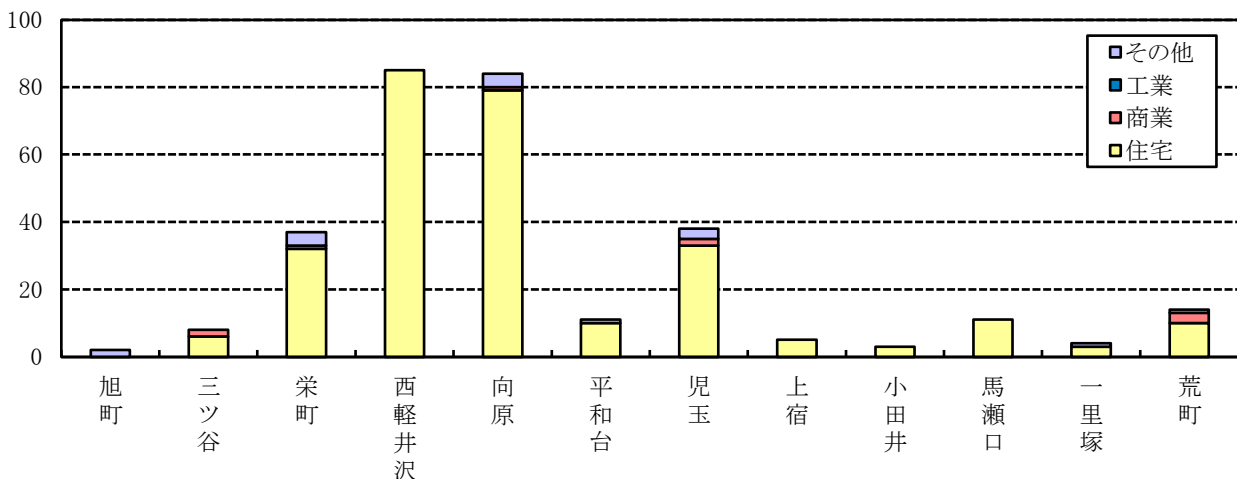


表3-4-2 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

(単位:㎡、%)

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 建蔽率	延床面積 合計	平均 容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
旭町	0	0	0	0	0	0.00	-	0.00	-	0.00	-
三ツ谷	2	2	0	0	0	1,487.98	743.99	330.98	22.2	318.37	21.4
児玉	6	3	3	0	0	3,047.95	507.99	529.56	17.4	711.93	23.4
上宿	1	1	0	0	0	494.12	494.12	57.31	11.6	105.18	21.3
小田井	4	1	1	0	2	3,568.13	892.03	321.02	9.0	369.32	10.4
馬瀬口	18	14	1	0	3	9,077.02	504.28	1,627.03	17.9	2,412.70	26.6
塩野	24	17	1	1	5	68,992.03	2,874.67	5,287.01	7.7	10,724.75	15.5
清万	9	6	0	0	3	5,565.29	618.37	677.79	12.2	705.33	12.7
一里塚	27	26	0	0	1	17,589.65	651.47	2,810.54	16.0	3,178.64	18.1
草越	0	0	0	0	0	0.00	-	0.00	-	0.00	-
用途地域 指定外区域	91	70	6	1	14	109,822.17	1,206.84	11,641.24	10.6	18,526.22	16.9
都市計画区域	393	347	15	1	30	263,729.41	671.07	47,098.22	17.9	69,105.27	26.2

資料:建築確認申請(平成28年度~令和2年度)

図3-3-2 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

(件)

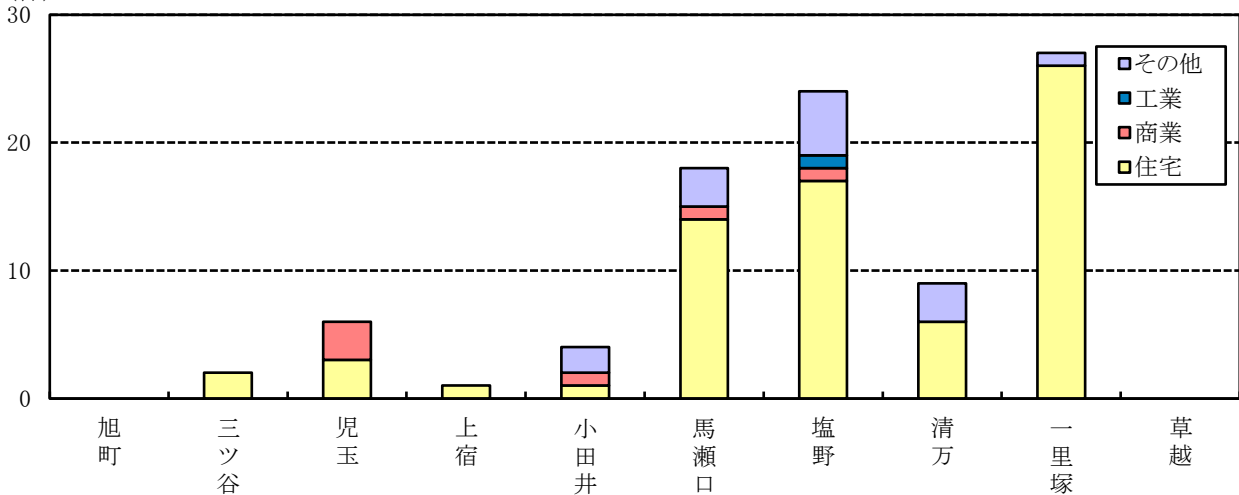
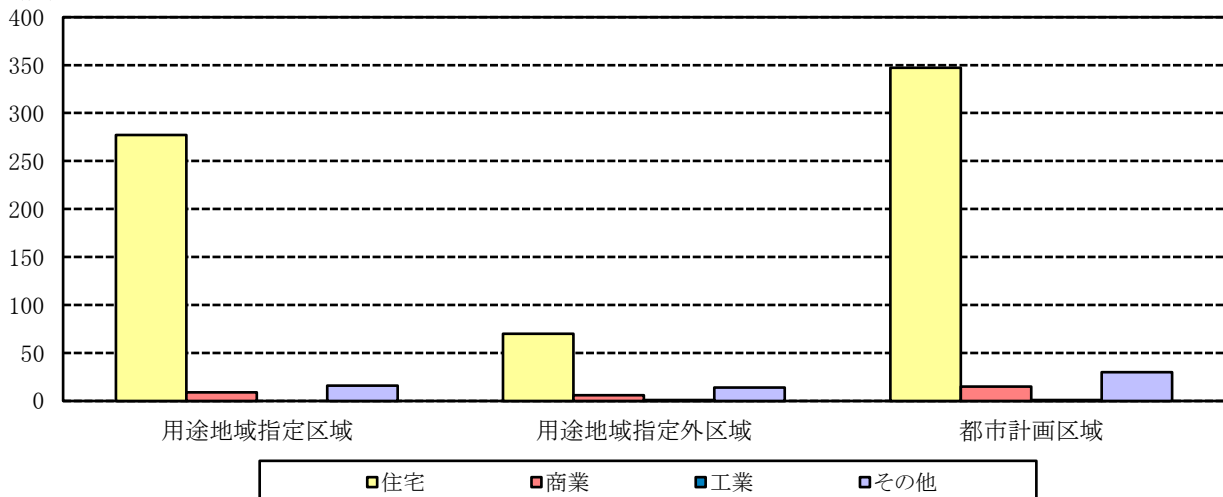


図3-4 区域別新築件数

(件)



C0308 条例・協定

表3-5-1 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		対象範囲	概要・趣旨等
		当初	最終		
御代田町	御代田町環境保全条例	H元.3.31	H24.9.21	行政区域	良好な自然環境及び生活環境を保全すると共に住民の健康で快適な生活を確保し、住み良い郷土の実現を期する。
御代田町	御代田町開発指導要綱	H2.4.10	R2.11.20	行政区域	宅地造成、別荘分譲、建築等の開発行為に対し、自然保護、生活環境の保全、災害防止を基本とした指導を行い、節度ある開発により健全な発展を期する。
御代田町	御代田町都市計画審議会条例	S44.12.13	H25.12.27	行政区域	都市計画行政の円滑な運営をはかるために御代田町都市計画審議会組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。
御代田町	御代田町公園条例	H11.3.30	R3.9.24	行政区域	住民の福祉の増進に寄与することを目的として、公園の設置および管理について必要な事項を定める。
御代田町	御代田町営駐車場条例	H17.6.13	H28.3.14	御代田駅西駐車場 御代田駅北駐車場	御代田町営駐車場の設置及びその管理等に関し必要な事項を定めるものとする。
御代田町	御代田町都市再生整備計画事業評価委員会設置要綱	H25.3.21		行政区域	都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第47条第2項の規定に基づく交付金の対象事業について、事後評価に関する審議を行うため、御代田町都市再生整備計画事業評価委員会を設置する。
御代田町	御代田町立地適正化計画策定アドバイザー会議設置要綱	R3.5.28		行政区域	立地適正化計画の策定のため、御代田町立地適正化計画策定アドバイザー会議を設置する。
御代田町	御代田町立地適正化計画策定委員会設置要綱	R3.5.28		行政区域	立地適正化計画の策定に当り、当町の良好なまちづくりに資するよう、幅広い視点からの意見を反映させるため、御代田町立地適正化計画策定委員会を設置する。
御代田町	御代田町風致地区内における建築等の規制に関する条例	H26.12.16	H27.3.17	風致地区	風致地区内における建築等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。
御代田町	御代田町地区計画等の案の作成手続きに関する条例	H26.12.16		地区整備計画区域	地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法に関し必要な事項を定めるものとする。
御代田町	御代田町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	H27.9.14		地区整備計画区域	地区計画において地区整備計画が定められている区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全かつ良好な都市環境を確保することを目的とする。
長野県	長野県附属機関条例	R2.3.19	R3.3.25	行政区域	長野県都市計画審議会:執行機関の附属機関の設置並びにその組織及び運営に関し必要な事項を定める組織及び運営に関し必要な事項を定める。
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	H19.10.22	行政区域	道路法(昭和27年法律第180号)第44条の規定に基づく国道及び県道の沿道区域の基準を定める。
長野県	国道及び県道の沿道区域決定の基準に関する条例	S28.6.10	-	行政区域	国道及び県道の沿道区域の基準を定める。
長野県	長野県建築基準条例	S46.7.13	R2.3.23	行政区域	建築基準法規定により、必要な事項を定める。
長野県	長野県景観条例	H4.3.19	H29.3.23	浅間山麓景観形成重点地域	浅間山の雄大な景観を守り、その山麓・高原域との景観的な一体性の確保を最重要視しながら景観づくりを進める。
				A. 都市地域	街並みとしての連続性を確保しつつ、良好な都市景観が形成されるように配慮する。
				B. 沿道地域	浅間山、佐久平方面への眺望の維持と、山麓部の自然景観との調和を図る。
				C. 田園地域	浅間山を背景とする伝統的な田園景観を維持していく。
				D. 山地高原地域	浅間山の優れた景観を阻害しないよう務める。他の地域からの眺望の対象であることに留意して景観の形成に配慮する。
				大規模行為届出地域	山並みへの眺望に配慮し、周辺の街並みとの調和や緑化を図る。

資料:例規集

表3-5-1 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		対象範囲	概要・趣旨等
		当初	最終		
長野県	長野県景観育成住民協定認定要綱	H4.8.17	R2.2.21	行政区域	景観育成住民協定の認定に関し必要な事項を定める。
長野県	長野県屋外広告物条例	H5.10.18	R2.12.21	禁止地域 国道18号、浅間サンライン、高速自動車道、しなの鉄道、沿線地域。風致地区内、住居専用地域内 許可地域 高速自動車道沿線地域(禁止地域を除く)。御代田駅前広場及び周辺地域	美しい自然環境を保全し、美観を保つため、屋外広告等を規制し、他に誇れる美しい街並みをつくる。
長野県	長野県自然環境保全条例	S46.7.13	H24.3.22	行政区域	自然環境の保全に関する施策を総合的に推進するために必要な事項を定めることにより、現在及び将来の県民の良好な生活環境の保全を図り、もって住みよい県土の実現に資する。

資料:例規集

表3-5-2 建築協定・緑地協定

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容	備考
建築協定・緑地協定(該当なし)				
大林地区景観形成住民協定	H14.7.10		御代田町大林地区(面積44ha) ・建築物に関する事 ・屋外広告物に関する事 ・緑化に関する事	大林地区景観形成委員会 8企業

資料:建設水道課資料

表3-5-3 地区計画等決定状況

地区計画等の名称	決定年月日	計画の内容	備考
雪窓地区地区計画	H27.7.1	町民の学校教育の振興や福祉の増進に寄与する「文教厚生核」の形成とその機能の充実に資する地区 地区整備計画:建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、現に存する樹木等の保全	

資料:建設水道課資料

表3-5-4 都市地域(用途地域指定区域・用途地域指定外区域面積)

用途地域指定外区域(ha)	用途地域指定区域(ha)													
	総面積	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2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
1,229	704	285	—	39	—	262	24	20	—	5	—	69	—	—

資料:建設水道課資料

表3-5-5 都市地域(風致地区)

風致地区名称	風致地区別面積(ha)								備考
	指定年月日	最終決定年月日	小計	第1種	第2種	第3種	第4種		
久保沢風致地区	S47.12.25	H16.5.18	176.9	103.9	73.0	—	—		
一里塚風致地区	S47.12.25	H16.5.18	116.2	—	116.2	—	—		
雪窓風致地区	S47.12.25	H16.5.18	59.5	19.0	40.5	—	—		
十二の森風致地区	S47.12.25	H16.5.18	15.8	15.8	—	—	—		

資料:建設水道課資料