

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分別にみると、行政区域面積11,979haのうち山林57.3%、農地16.1%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は79.0%である。残りの21.0%は宅地等の都市的土地利用である。

都市計画区域内における土地利用の状況は、区域面積5,900haの61.4%が自然的土地利用で、残りの38.6%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30.2%、山林20.6%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1,452haのうち自然的土地利用は23.6%、都市的土地利用は76.4%であり、そのうち住宅用地が36.1%で最も多く、工業用地の6.7%、商業用地の5.9%を併せた宅地全体では48.7%を占めている。また、可住地面積は区域面積の70.4%にあたる1,022.8haである。

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	111.2	615.9	727.1	51.6	778.7
	畑	199.0	856.6	1,055.6	94.1	1,149.7
	農地小計	310.2	1,472.5	1,782.7	145.7	1,928.4
	山 林	6.4	1,210.3	1,216.7	5,643.9	6,860.6
	水 面	11.8	163.0	174.8	22.5	197.3
	そ の 他 自 然 地	14.6	435.9	450.5	29.9	480.4
	小 計	343.0	3,281.7	3,624.7	5,842.0	9,466.7
都 市 的 土 地 利 用	住 宅 用 地	523.6	413.5	937.1	14.0	951.1
	商 業 用 地	85.9	23.9	109.8	0.0	109.8
	工 業 用 地	97.0	106.5	203.5	2.2	205.7
	宅地小計	706.5	543.9	1,250.4	16.2	1,266.6
	公共・公益用地	117.3	143.6	260.9	19.9	280.8
	道 路 用 地	203.5	416.7	620.2	145.7	765.9
	交通施設用地	13.7	16.4	30.1	1.7	31.8
	その他公的用地	-	-	-	-	-
	そ の 他 の 空 地	68.0	45.7	113.7	53.5	167.2
小 計		1,109.0	1,166.3	2,275.3	237.0	2,512.3
合 計		1,452.0	4,448.0	5,900.0	6,079.0	11,979.0
可 住 地		1,022.8	3,311.3	4,334.1	237.0	4,571.1
非 可 住 地		429.2	1,136.7	1,565.9	5,842.0	7,407.9

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。

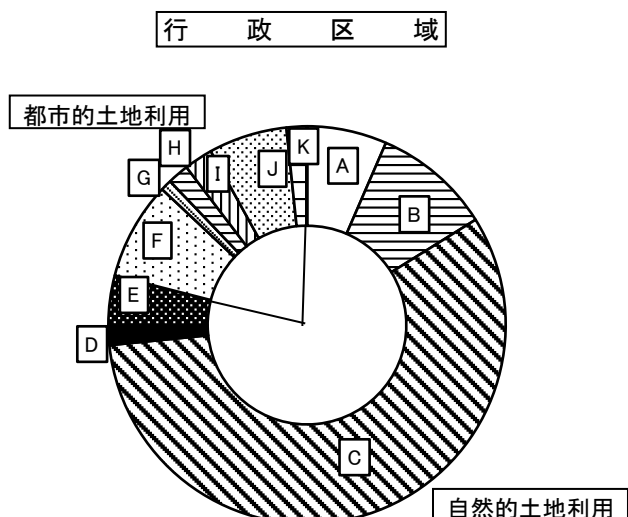
「水面」、「その他の自然地(耕作放棄地は含まない)」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」のほか大規模商業、工業用地、土地利用に関係なく都市計画区域外の山林も非可住地とした。

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	778.7	6.5
B-畑	1,149.7	9.6
C-山林	6,860.6	57.3
D-水面	197.3	1.6
E-その他自然地	480.4	4.0
F-住宅用地	951.1	7.9
G-商業用地	109.8	0.9
H-工業用地	205.7	1.7
I-公共・公益用地	280.8	2.3
J-道路用地	765.9	6.4
K-その他都市的土地利用	199.0	1.7
合 計	11,979.0	100.0

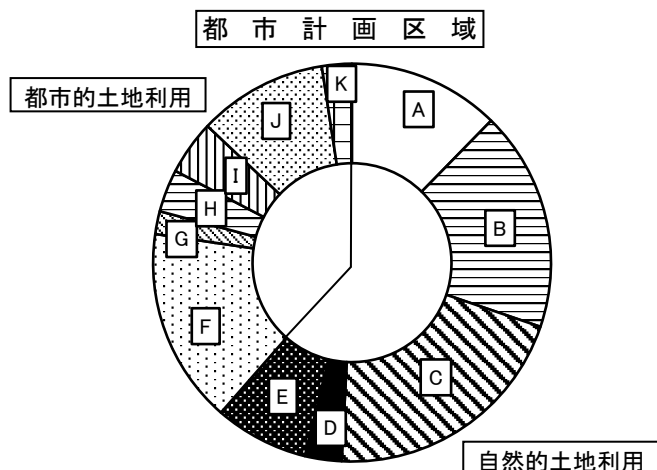
(単位:ha、%)



■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	727.1	12.3
B-畑	1,055.6	17.9
C-山林	1,216.7	20.6
D-水面	174.8	3.0
E-その他自然地	450.5	7.6
F-住宅用地	937.1	15.9
G-商業用地	109.8	1.9
H-工業用地	203.5	3.4
I-公共・公益用地	260.9	4.4
J-道路用地	620.2	10.5
K-その他都市的土地利用	143.8	2.4
合 計	5,900.0	100.0

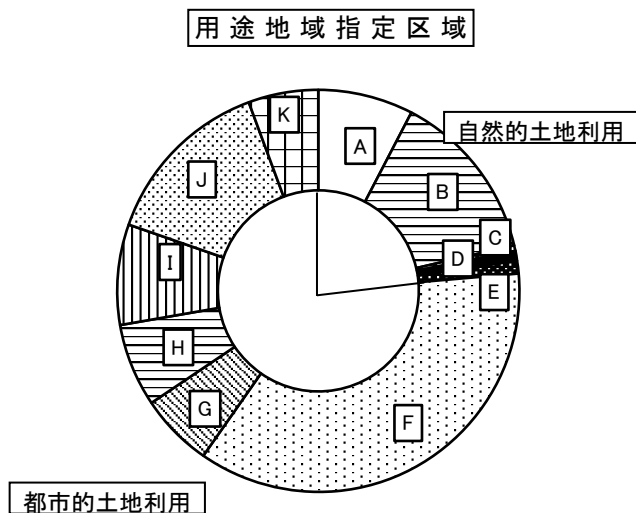
(単位:ha、%)



■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	111.2	7.7
B-畑	199.0	13.7
C-山林	6.4	0.4
D-水面	11.8	0.8
E-その他自然地	14.6	1.0
F-住宅用地	523.6	36.1
G-商業用地	85.9	5.9
H-工業用地	97.0	6.7
I-公共・公益用地	117.3	8.1
J-道路用地	203.5	14.0
K-その他都市的土地利用	81.7	5.6
合 計	1,452.0	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

都市計画区域内の主な宅地開発は、土地区画整理事業が3件、約79ha、工業団地造成事業が2件、約79haが行われている。

3,000㎡以上の開発許可(10年間)は50件あり、面積の合計は581,209.2㎡となっている。開発用途の内訳は住宅5件、商業11件、工業22件、その他12件となっている。

表3-2 宅地開発等個別調書

事業方法	事業主体	事業面積 ㎡	事業期間	主な用途	人口		農地等残存面積				
					現在 人	計画 人	田 ㎡	畑 ㎡	山林 ㎡	その他 ㎡	合計 ㎡
土地区画整理	杭瀬下土地区画整理組合	365,000.0	昭和58年～平成3年	住宅	1,139	2,788	17,400	86,100			103,500
工業団地造成	長野県	204,646.0	昭和63年～平成4年	工業							
工業団地造成	旧更埴市	582,000.0	平成2年～平成3年	工業							
土地区画整理	旧上山田町	222,908.2	昭和31年～昭和50年	住宅地域	611	2,100	0	4,400	0	400	4,800
土地区画整理	旧上山田町	199,058.7	昭和57年～平成2年	住宅地域	943	1,600	8,400	2,100	0	700	11,200

表3-3 開発許可状況

年次	都市計画区域										
	住宅		商業		工業		農林漁業		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(㎡)
平成22年	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0 0.0
平成23年	0	0.0	0	0.0	1	12,308.2	0	0.0	0	0.0	1 12,308.2
平成24年	0	0.0	1	3,320.5	1	5,019.1	0	0.0	1	5,912.7	3 14,252.3
平成25年	2	9,270.5	3	21,288.7	0	0.0	0	0.0	1	4,930.5	6 35,489.7
平成26年	0	0.0	0	0.0	1	7,057.0	0	0.0	0	0.0	1 7,057.0
平成27年	0	0.0	4	37,201.2	5	54,098.6	0	0.0	2	3,950.6	11 95,250.4
平成28年	0	0.0	1	5,035.7	2	18,185.6	0	0.0	4	65,244.2	7 88,465.5
平成29年	1	3,076.9	2	8,463.9	4	29,882.5	0	0.0	3	54,071.8	10 95,495.1
平成30年	2	15,756.2	0	0.0	5	184,109.1	0	0.0	0	0.0	7 199,865.4
令和元年	0	0.0	0	0.0	3	23,066.8	0	0.0	1	9,958.8	4 33,025.6
合計	5	28,103.6	11	75,310.0	22	333,726.9	0	0.0	12	144,068.6	50 581,209.2

資料:開発許可申請書

C0305 農地転用状況

都市計画区域内における農地転用状況は平成27年から令和元年までの5年間で671件、510,354.18㎡発生している。このうち用途地域指定区域内は409件(61%)、面積で229,033.97㎡(45%)、用途地域指定外区域では262件(39%)、面積で281,320.21㎡(55%)発生している。用途地域指定区域では年間平均82件、4.6ha、用途地域指定外区域では年間平均52件、5.6ha程度で推移している。

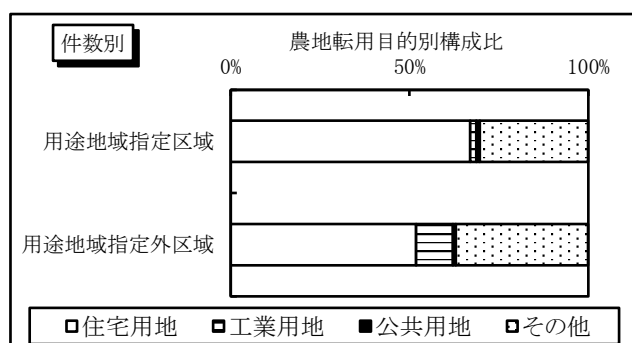
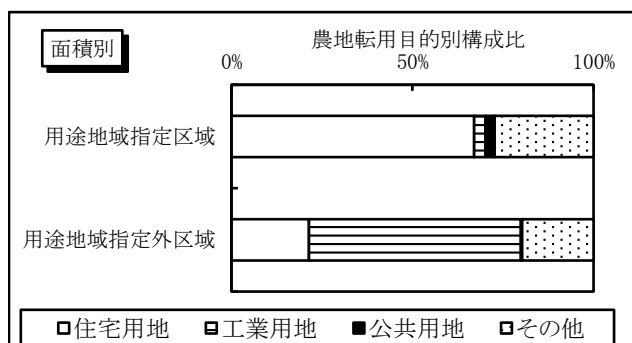
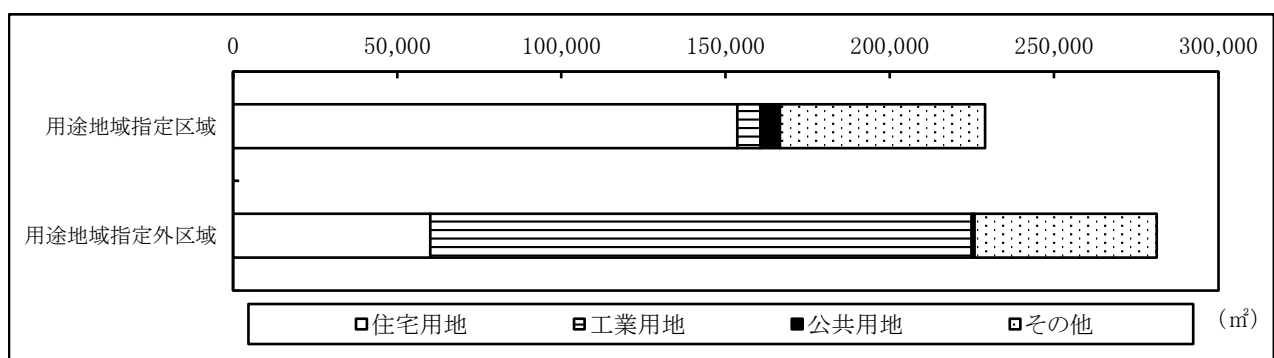
表 3 - 4 農地転用状況

(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 定 途 区 地 域 域	平成27年	44	17,707.52	0	0.00	0	0.0	25	13,397.22	69	31,104.74	22.9	13.6
	平成28年	57	26,733.04	5	5,588.00	2	1,754.0	23	9,369.69	87	43,444.73	19.8	21.9
	平成29年	70	37,103.57	1	1,326.00	1	300.0	28	13,093.03	100	51,822.60	15.5	33.5
	平成30年	47	33,161.77	1	98.21	1	3,904.0	28	17,388.26	77	54,552.24	10.3	53.0
	令和元年	56	38,842.94	0	0.00	0	0.0	20	9,266.72	76	48,109.66	4.8	99.4
	合 計	274	153,548.84	7	7,012.21	4	5,958.0	124	62,514.92	409	229,033.97		99.9
指 用 定 途 外 区 域 域	平成27年	28	10,827.05	4	4,966.00	0	0.0	28	13,148.62	60	28,941.67	28.3	10.2
	平成28年	26	11,334.00	3	1,585.00	0	0.0	15	18,897.31	44	31,816.31	25.4	12.5
	平成29年	28	12,268.00	9	12,905.00	2	932.0	21	6,566.65	60	32,671.65	22.2	14.7
	平成30年	29	14,762.39	6	5,694.49	0	0.0	19	7,154.81	54	27,611.69	18.9	14.6
	令和元年	25	10,927.50	5	139,629.34	0	0.0	14	9,722.05	44	160,278.89	16.2	99.1
	合 計	136	60,118.94	27	164,779.83	2	932.0	97	55,489.44	262	281,320.21		99.5
都 市 計 画 区 域	平成27年	72	28,534.57	4	4,966.00	0	0.0	53	26,545.84	129	60,046.41	51.2	11.7
	平成28年	83	38,067.04	8	7,173.00	2	1,754.0	38	28,267.00	131	75,261.04	45.2	16.6
	平成29年	98	49,371.57	10	14,231.00	3	1,232.0	49	19,659.68	160	84,494.25	37.7	22.4
	平成30年	76	47,924.16	7	5,792.70	1	3,904.0	47	24,543.07	131	82,163.93	29.2	28.1
	令和元年	81	49,770.44	5	139,629.34	0	0.0	34	18,988.77	120	208,388.55	21.0	99.1
	合 計	410	213,667.78	34	171,792.04	6	6,890	221	118,004.36	671	510,354.18		99.6

資料:農地転用受付簿

図3-2 農地転用状況(平成27年～令和元年)



C0307 新築動向

平成27年から令和元年にかけての都市計画区域内における新築件数は1,965件で、敷地面積が551,808.46㎡、建築面積が135,428.22㎡、延べ床面積が211,015.08㎡である。用途別の件数の比率は住宅が69.0%、商業が4.3%、工業が3.5%、その他が23.2%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1,342件のうち住宅が994件(74.1%)を占めている。敷地面積は361,425.64㎡、建築面積は93,575.79㎡、延べ床面積は149,875.11㎡であり、平均建蔽率、容積率はそれぞれ25.9%、41.5%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、屋代が176件で最も多く次いで杭瀬下が135件、内川が94件などとなっている。

表3-5-1 地区別新築状況

(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						
寂 蒔	74	66	0	0	8	14,733.72	199.10	4,262.33	28.9	7,585.13	51.5
鋳物師屋	51	35	8	0	8	16,043.69	314.58	3,911.96	24.4	5,620.71	35.0
打 沢	10	10	0	0	0	3,330.09	333.01	846.67	25.4	1,590.99	47.8
小 島	69	57	0	0	12	13,997.03	202.86	3,671.85	26.2	6,382.05	45.6
桜 堂	57	38	0	3	16	10,599.68	185.96	3,464.78	32.7	6,314.66	59.6
新 田	82	54	10	6	12	29,375.27	358.24	6,807.20	23.2	9,255.60	31.5
杭 瀬 下	135	109	6	0	20	27,812.49	206.02	7,390.72	26.6	13,338.50	48.0
屋 代	176	131	10	3	32	47,782.25	271.49	11,300.82	23.7	19,573.12	41.0
栗 佐	57	46	0	3	8	12,598.92	221.03	3,422.25	27.2	5,925.94	47.0
雨 宮	16	6	0	6	4	4,991.69	311.98	1,248.58	25.0	1,861.83	37.3
稲 荷 山	60	40	8	0	12	14,969.42	249.49	3,755.10	25.1	6,026.57	40.3
野 高 場	9	9	0	0	0	2,605.64	289.52	705.95	27.1	1,276.87	49.0
八 幡	67	53	2	0	12	18,605.54	277.69	4,145.90	22.3	7,045.06	37.9
磯 部	71	60	0	3	8	20,697.30	291.51	5,374.85	26.0	8,446.24	40.8
戸 倉	78	62	4	0	12	22,929.81	293.97	7,015.72	30.6	9,958.99	43.4
若 宮	10	6	0	0	4	2,529.70	252.97	506.09	20.0	755.00	29.8
上 徳 間	78	54	4	0	20	24,411.82	312.97	4,500.53	18.4	7,722.27	31.6
内 川	94	71	8	3	12	25,169.65	267.76	5,786.80	23.0	10,469.06	41.6
千 本 柳	46	34	0	0	12	21,068.54	458.01	8,325.62	39.5	9,918.79	47.1
戸倉温泉	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
新 山	14	2	0	0	12	1,864.64	133.19	306.31	16.4	438.59	23.5
上 山 田	34	19	4	3	8	14,140.30	415.89	3,558.03	25.2	4,625.73	32.7
上山田温泉 1 丁 目	18	6	0	0	12	1,857.58	103.20	532.50	28.7	757.39	40.8
上山田温泉 2 丁 目	9	5	4	0	0	3,571.97	396.89	931.10	26.1	2,382.46	66.7
上山田温泉 3 丁 目	6	6	0	0	0	1,925.86	320.98	524.19	27.2	743.59	38.6
上山田温泉 4 丁 目	21	15	2	0	4	3,813.04	181.57	1,279.94	33.6	1,859.97	48.8
用途地域 指定区域	1,342	994	70	30	248	361,425.64	269.32	93,575.79	25.9	149,875.11	41.5

資料: 固定資産課税データ

表3-5-2 地区別新築状況

(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						
寂 蒔	15	7	2	6		3,088.75	205.92	884.30	28.6	1,238.28	40.1
鋳物師屋	29	15	2		12	6,995.10	241.21	1,349.23	19.3	2,154.40	30.8
打 沢	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
小 島	1	1	0	0	0	178.93	178.93	65.63	36.7	116.95	65.4
新 田	3	0	0	3	0	1,663.64	554.55	711.50	42.8	1,052.80	63.3
杭瀬下	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中	35	19	0	0	16	8,201.32	234.32	1,557.99	19.0	2,389.19	29.1
屋 代	12	8	0	0	4	3,392.96	282.75	686.33	20.2	1,088.37	32.1
栗 佐	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
雨 宮	93	45	4	12	32	33,690.89	362.27	7,827.79	23.2	9,922.76	29.5
土 口	21	17	0	0	4	5,836.62	277.93	1,271.39	21.8	2,214.02	37.9
生 萱	19	7	0	0	12	4,461.38	234.81	1,183.29	26.5	1,465.51	32.8
倉 科	41	17	0	0	24	9,719.96	237.07	1,771.40	18.2	2,510.32	25.8
森	42	35	0	3	4	13,668.97	325.45	3,130.97	22.9	5,379.52	39.4
桑 原	41	22	0	3	16	10,039.50	244.87	2,041.71	20.3	3,033.56	30.2
稲 荷 山	54	34	4	0	16	27,253.92	504.70	7,068.76	25.9	9,837.55	36.1
野 高 場	2	2	0	0	0	864.69	432.35	204.91	23.7	254.18	29.4
八 幡	55	23	2	6	24	17,806.23	323.75	3,363.43	18.9	4,776.78	26.8
磯 部	1	1	0	0	0	128.78	128.78	67.07	52.1	141.59	109.9
戸 倉	13	5	0	0	8	2,293.34	176.41	504.64	22.0	709.76	30.9
若 宮	17	13	0	0	4	4,933.51	290.21	1,109.97	22.5	1,582.08	32.1
羽 尾	31	24	0	3	4	10,040.97	323.90	1,799.76	17.9	2,760.06	27.5
須 坂	11	0	0	3	8	1,966.47	178.77	369.91	18.8	369.91	18.8
上 徳 間	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
内 川	4	4	0	0	0	992.86	248.22	225.62	22.7	422.67	42.6
千 本 柳	9	9	0	0	0	4,231.49	470.17	569.40	13.5	1,060.65	25.1
小 舟 山	31	31	0	0	0	7,213.55	232.70	1,903.81	26.4	3,434.23	47.6
戸倉温泉	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
力 石	9	9	0	0	0	2,999.42	333.27	699.09	23.3	1,056.80	35.2
新 山	25	9	0	0	16	7,126.58	285.06	1,037.71	14.6	1,468.39	20.6
上 山 田	9	5	0	0	4	1,592.99	177.00	446.82	28.0	699.64	43.9
上山田温泉 1 丁 目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上山田温泉 2 丁 目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上山田温泉 3 丁 目	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
用途地域 指定外区域	623	362	14	39	208	190,382.82	305.59	41,852.43	22.0	61,139.97	32.1
都市計画 区 域	1,965	1,356	84	69	456	551,808.46	280.82	135,428.22	24.5	211,015.08	38.2

資料: 固定資産課税データ

C0308 条例・協定

本市の都市計画関連の条例・要綱等は、条例・要綱が18件、建築協定等は該当がない。

表3-6 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・趣旨等
		当初	最終	
千曲市	千曲市国土利用計画審議会条例	平成19年6月28日 条例第16号	平成27年4月1日 条例第5号	地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定に基づき、千曲市国土利用計画審議会を設置する
〃	千曲市都市計画審議会条例	平成15年9月1日 条例第192号		都市計画に関する事項を調査審議するため千曲市都市計画審議会を設置する
〃	千曲市土地区画整理事業補助金交付要綱	平成15年9月1日 告示第130号		土地区画整理事業を施行しようとするもの及びその施行者に対し、千曲市補助金等交付規則に定めるもののほか、必要な事項を定める
〃	千曲市土地区画整理事業の技術的援助に関する要綱	平成29年8月30日 告示第95号		土地区画整理事業を施行しようとする者若しくは第9条第5項に規定する個人施行者又は第3条第2項に規定する土地区画整理組合を設立しようとする者若しくは組合が、土地区画整理法第75条の規定に基づき市長に技術的援助を求める場合に市が技術的援助を行うことに関し必要な事項を定める
〃	千曲市公有地の拡大の推進に関する法律施行令第3条第3項ただし書に規定する区域及び規模を定める条例	平成24年3月28日 条例第20号		公有地拡大の推進に関する法律施行令(昭和47年政令第284号)第3条第3項ただし書の規定による規模は、都市計画区域及び都市計画区域外に定められた都市計画施設の区域について、100平方メートルとする
〃	千曲市まちづくり交付金評価委員会設置要綱	平成21年9月30日 告示第71号		まちづくり交付金事業の終了年度に、その成果を検証し、その後のまちづくりに活かすために行う事後評価の合理性・客観性を担保するため、千曲市まちづくり交付金評価委員会を設置する
〃	千曲市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	平成15年9月1日 条例第193号	平成19年4月1日 条例第3号	建築物又はその建築物の敷地内における自動車の駐車のための施設の附置、管理等について必要な事項を定める
〃	千曲市屋外広告物違反処理要綱	平成15年9月1日 告示第131号		屋外広告物条例規定に基づき、違反広告物に対する除却その他必要な措置に係る手続に関し必要な事項を定める
〃	千曲市電線共同溝整備事業補助金交付要綱	平成15年9月1日 告示第132号		景観整備のため実施する電線共同溝整備事業、通信事業者が負担する費用に対し事業の促進を図るため必要な事項を定める
〃	千曲市都市公園条例	平成15年9月1日 条例第194号	令和2年6月26日 条例第26号	都市公園の設置及び管理に関し必要な事項を定める
〃	千曲市高齢者、障害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条例	平成24年12月28日 条例第54号		高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第13条第1項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
〃	千曲市科野の里ふれあい公園条例	平成15年9月1日 条例第195号		公共の福祉の増進を図るため、科野の里ふれあい公園を設置する
〃	千曲市水と緑と潤いのある公園条例	平成15年9月1日 条例第196号		市民や来訪者の交流の拠点及び癒しの広場として活用を図るため水と緑と潤いのある公園を設置する
〃	千曲市宅地開発等指導要綱	平成15年9月1日 告示第136号		宅地等の開発行為を行う者に対し、調和のとれた明るく住みよいまちづくりに寄与することを目的とする
〃	千曲市美しいまちづくり景観条例	平成18年9月28日 条例第33号	平成21年3月30日 条例第3号	景観法(平成16年法律第110号)に基づく事項を定めることにより、千曲市における景観の形成及び保全に関する施策の基本を明らかにし、もって地域の特性を生かした潤いのある美しいまちの実現に資することを目的とする
〃	千曲市歴史的風致維持向上協議会設置要綱	平成27年12月16日 条例第62号		歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)第5条第1項に規定する歴史的風致維持向上計画の作成及び変更に関する協議並びに計画の円滑な実施に係る連絡調整を行うため、同法第11条第1項の規定に基づき曲市歴史的風致維持向上協議会を設置する。
〃	千曲市まちづくり基本条例	平成18年12月27日 条例第36号		千曲市のまちづくりに関する基本的な事項を定める
〃	千曲市環境基本条例	平成15年9月1日 条例第155号		環境の保全及び創造について、基本理念を定め、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、環境の保全に関する施策の基本となる事項を定める

資料: 条例集

表3-7 用途地域指定区域の指定状況

(単位: ha)

指定用途区域外	用途地域別面積														備考
	総面積	住居第1種低層専用地域	住居第2種低層専用地域	住居第1種中層専用地域	住居第2種中層専用地域	住居第1種地域	住居第2種地域	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	
4,448	1,452	230	-	109	137	489	35	82	-	45.0	89	130	86	20	用途地域決定年月日: 当初平成16年10月7日 最終用途地域決定年月日: 平成27年6月1日 人口総数 60,298人(平成27年国勢調査)