

③ 土地利用

C0302 土地利用現況

C0302-2 土地利用別面積

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 3,783.0ha (82.1%) であり、そのうち山林が 2,282.1ha (49.5%)、農地が 1,302.5ha (28.3%) を占めている。都市的土地利用は 825.0ha (17.9%) であり、そのうち宅地は 384.9ha (8.4%) である。

また、用途地域指定区域 218.0ha のうち 167.2ha (76.7%) が都市的土地利用であり、100.5ha (46.1%) が宅地である。農地は用途地域指定区域内に 43.9ha (20.1%) 残存している。用途地域指定外区域は 4,390.0ha のうち 3,732.2ha (85.0%) が自然的土地利用であり、山林が 2,279.1ha (51.9%)、農地が 1,258.6ha (28.7%) を占めている。

表 3-1 土地利用別面積

市街地区区分	自然的土地利用							都市的土地利用										合計	可住地	非可住地
	農地			山林	水面	その他の自然	小計	宅地				(注1)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	その他の空地	小計			
	田	畑	小計					住宅用地	商業用地	工業用地	小計									
				ha	ha	ha	ha					ha	ha	ha	ha	ha	ha			
用途地域指定区域	23.0	20.9	43.9	3.0	0.5	3.4	50.8	59.5	8.7	32.3	100.5	8.3	40.4	2.3		15.7	167.2	218.0	163.1	54.9
用途地域指定外区域	907.6	351.0	1,258.6	2,279.1	65.0	129.5	3,732.2	218.5	17.7	48.2	284.4	38.8	250.0	14.1		70.5	657.8	4,390.0	3,892.6	497.4
都市計画区域計	930.6	371.9	1,302.5	2,282.1	65.5	132.9	3,783.0	278.0	26.4	80.5	384.9	47.1	290.4	16.4		86.2	825.0	4,608.0	4,055.7	552.3
都市計画区域外計				4,062.1	5.5	7.6	4,075.2					0.6	12.2			12.8	4,088.0	4,062.1		25.9
合計	930.6	371.9	1,302.5	6,344.2	71.0	140.5	7,858.2	278.0	26.4	80.5	384.9	47.7	302.6	16.4		86.2	837.8	8,696.0	8,117.8	578.2

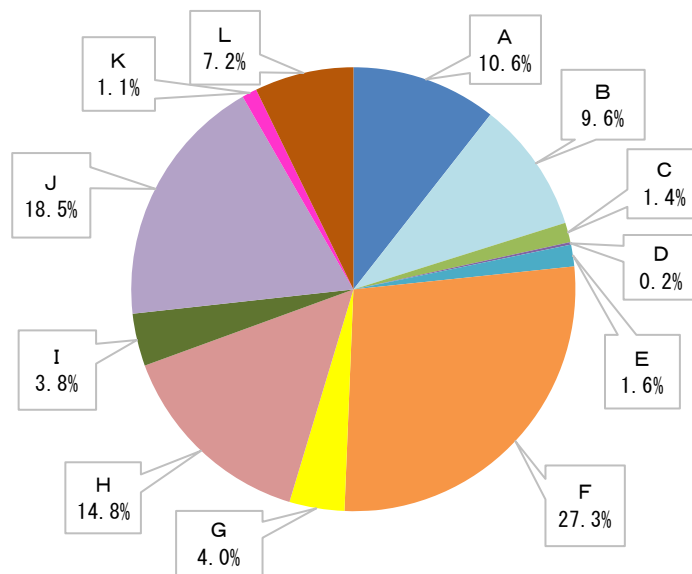
資料：土地利用現況図

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

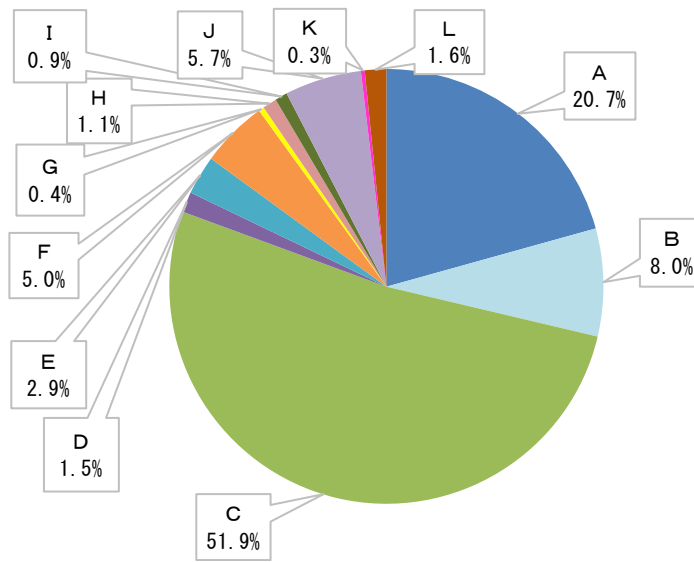
注 2) 非可住地は、以下の通りとする

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内敷地面積 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すべての工業専用地域

用途地域指定区域	面積ha	構成比
A田	23.0	10.6%
B畑	20.9	9.6%
C山林	3.0	1.4%
D水面	0.5	0.2%
Eその他の自然地	3.4	1.6%
F住宅用地	59.5	27.3%
G商業用地	8.7	4.0%
H工業用地	32.3	14.8%
I公共・公益用地	8.3	3.8%
J道路用地	40.4	18.5%
K交通施設用地	2.3	1.1%
Lその他の空地	15.7	7.2%
合計	218.0	100.0%



用途地域指定外区域	面積ha	構成比
A田	907.6	20.7%
B畑	351.0	8.0%
C山林	2279.1	51.9%
D水面	65.0	1.5%
Eその他の自然地	129.5	2.9%
F住宅用地	218.5	5.0%
G商業用地	17.7	0.4%
H工業用地	48.2	1.1%
I公共・公益用地	38.8	0.9%
J道路用地	250.0	5.7%
K交通施設用地	14.1	0.3%
Lその他の空地	70.5	1.6%
合計	4390.0	100.0%



都市計画区域	面積ha	構成比
A田	930.6	20.2%
B畑	371.9	8.1%
C山林	2282.1	49.5%
D水面	65.5	1.4%
Eその他の自然地	132.9	2.9%
F住宅用地	278.0	6.0%
G商業用地	26.4	0.6%
H工業用地	80.5	1.7%
I公共・公益用地	47.1	1.0%
J道路用地	290.4	6.3%
K交通施設用地	16.4	0.4%
Lその他の空地	86.2	1.9%
合計	4608.0	100.0%

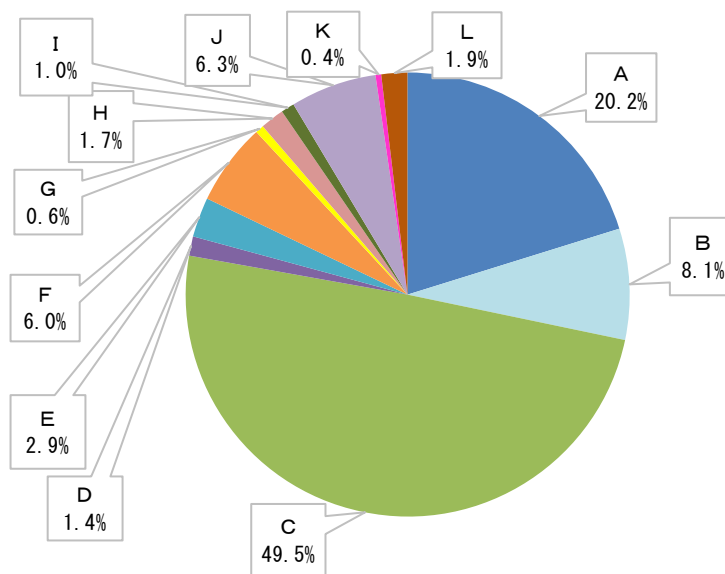


図3-1 土地利用別面積構成比

C0304 宅地開発状況

平成 27 年から令和元年の過去 5 年間の開発行為の許可状況は、工業系が 2 件、その他が 2 件の合計 4 件であり、総面積は約 5.5ha になる。

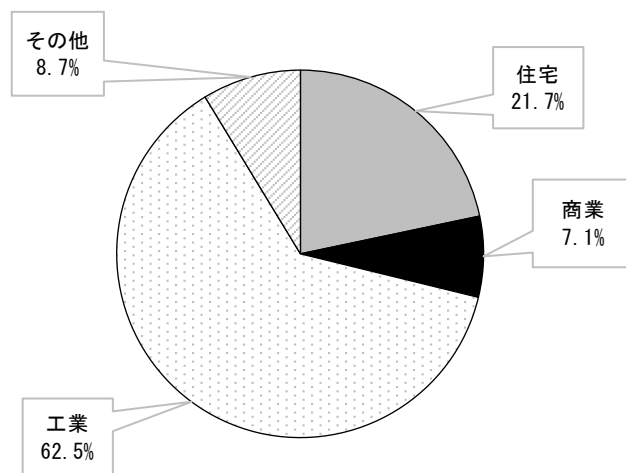
また、令和元年までの面整備実績は累計 53.75ha で、そのうち平成 26 年以前は 48.28ha、平成 27 年から令和元年が 5.47ha となっている。

表 3-2 開発行為許可状況

年次	都市計画区域									
	住宅		商業		工業		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 ㎡
平成22年										
平成23年										
平成24年										
平成25年							2	2,785.84	2	2,785.84
平成26年					2	57,291.09	6	31,477.93	8	88,769.02
平成27年										
平成28年							1	4,684.60	1	4,684.60
平成29年					1	9,542.63	1	3,190.26	2	12,732.89
平成30年										
令和元年					1	37,243.69			1	37,243.69
小計 (平成26年)	16	116,880.00	4	37,981.00	21	289,180.28	9	38,776.06	50	482,817.34
小計 (平成27年～令和元年)					2	46,786.32	2	7,874.86	4	54,661.18
合計 (平成26年～令和元年)	16	116,880.00	4	37,981.00	23	335,966.60	11	46,650.92	54	537,478.52

資料：開発行為許可申請書、発電施設等の設置（変更）計画書

注）平成 26 年 2 月以降は「発電施設等の設置（変更）計画書」の 1,000 ㎡以上のものを含む



注) 令和元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

資料：開発行為許可申請書、発電施設等の設置（変更）計画書

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、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) 平成 26 年 2 月以降は「発電施設等の設置（変更）計画書」の 1,000 m²以上のものを含む

注 5) 「市街地開発事業等」及び「公的宅地開発」の面整備実績はない

完了年次	市街地開発事業等 (注 1)	公的宅地開発 (注 2)	開発許可等 (注 3、4)	合計	累計
	ha	ha	ha	ha	ha
平成 6 年以前			31.34	31.34	31.34
平成 7 年～11 年			4.37	4.37	35.71
平成 12 年～16 年			2.47	2.47	38.18
平成 17 年～21 年			0.94	0.94	39.12
平成 22 年～26 年			9.16	9.16	48.28
平成 27 年～令和元年			5.47	5.47	53.75

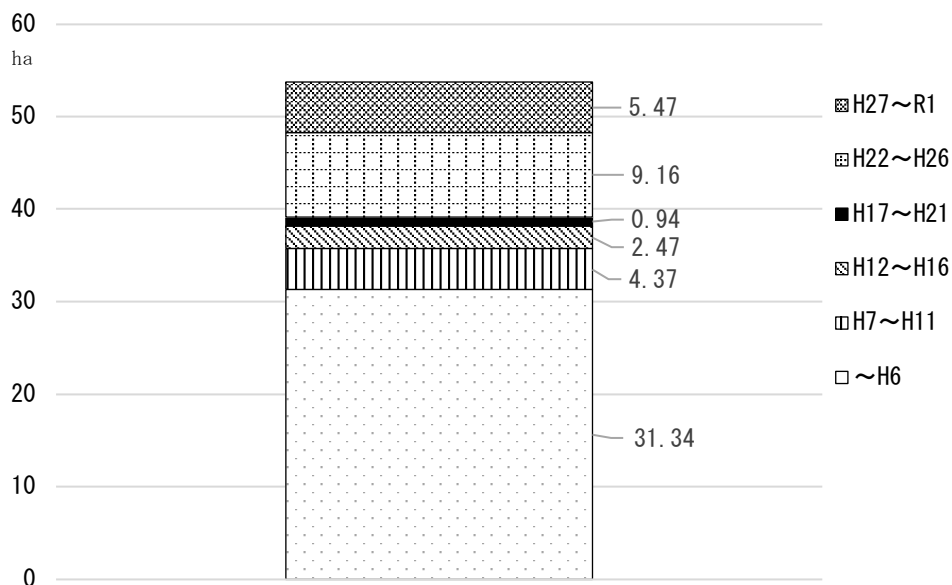


図 3 - 3 面整備実績の累計

C0305 農地転用状況

平成 27 年から令和元年までの過去 5 年間の農地転用面積は、用途地域指定区域では約 3.6ha、用途地域指定外区域では約 15.2ha の合計 18.7ha である。用途地域指定外区域の方が農地転用面積は多いが、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 10.9%、用途地域指定外区域が 1.5%となっており、用途地域指定区域の方が高い。

転用用途別にみると、用途地域指定区域ではその他用地への転用が 74.5%と最も多く、用途地域指定外区域もその他用地への転用が 44.6%と最も多い。その他用地への転用は主に太陽光発電施設用地への転用となっている。

表 3-4 農地転用推移

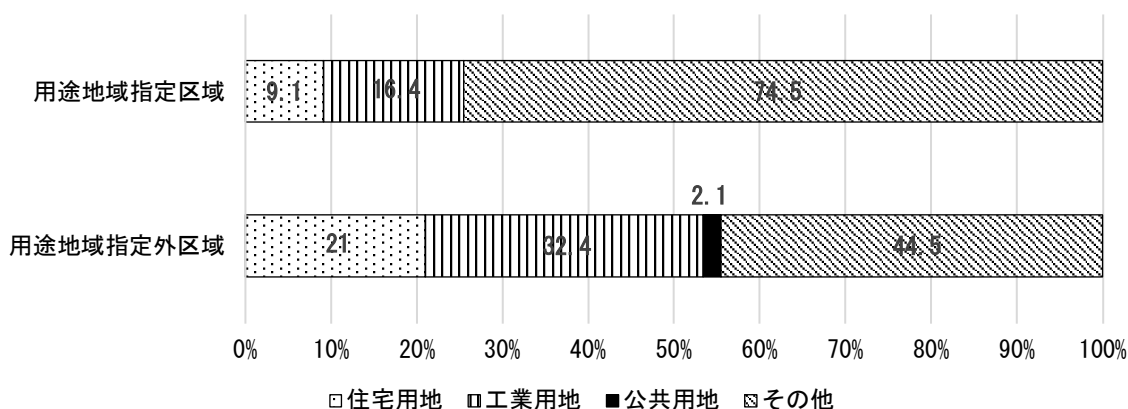
区域区分	転用用途	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の農地面積 ㎡	注1) 転用率 %
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡		
用途地域指定区域	平成27年	1	365.00					8	9,848.00	9	10,213.00	327,832.21	3.1
	平成28年	1	329.00	1	1,983.00			2	3,742.00	4	6,054.00	321,778.21	1.9
	平成29年	2	831.00	2	3,884.00			5	4,333.00	9	9,048.00	312,730.21	2.9
	平成30年	3	1,260.00					5	5,972.00	8	7,232.00	305,498.21	2.4
	令和元年	1	463.00					4	2,713.00	5	3,176.00	302,322.21	1.1
	合計	8	3,248.00	3	5,867.00			24	26,608.00	35	35,723.00		10.9
用途地域指定外区域	平成27年	12	7,001.84	1	4,681.00			7	4,613.00	20	16,295.84	9,830,453.94	0.2
	平成28年	17	7,886.00					10	8,907.65	27	16,793.65	9,813,660.29	0.2
	平成29年	14	6,120.00	1	1,611.00	1	3,138.00	9	40,057.03	25	50,926.03	9,762,734.26	0.5
	平成30年	13	5,712.00	2	4,190.00			5	4,819.98	20	14,721.98	9,748,012.28	0.2
	令和元年	17	5,102.00	3	38,602.00			6	9,222.00	26	52,926.00	9,695,086.28	0.5
	合計	73	31,821.84	7	49,084.00	1	3,138.00	37	67,619.66	118	151,663.50		1.5
合計	平成27年	13	7,366.84	1	4,681.00			15	14,461.00	29	26,508.84	10,158,286.15	0.3
	平成28年	18	8,215.00	1	1,983.00			12	12,649.65	31	22,847.65	10,135,438.50	0.2
	平成29年	16	6,951.00	3	5,495.00	1	3,138.00	14	44,390.03	34	59,974.03	10,075,464.47	0.6
	平成30年	16	6,972.00	2	4,190.00			10	10,791.98	28	21,953.98	10,053,510.49	0.2
	令和元年	18	5,565.00	3	38,602.00			10	11,935.00	31	56,102.00	9,997,408.49	0.6
	合計	81	35,069.84	10	54,951.00	1	3,138.00	61	94,227.66	153	187,386.50		1.8

資料：農地転用申請書（4条・5条）、2010年世界農林業センサス

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) 一時転用についても含まれる

注3) 農地面積は、2010年世界農林業センサスの経営耕地面積をもとに、C0302-2土地利用別面積による農地面積割合を採用し算出した



注) 平成 27 年から令和元年の合計面積割合

図 3-4 農地転用面積構成比

C0307 新築状況

平成 27 年から令和元年までの 5 年間に於ける都市計画区域の新築状況は、件数が 165 件、平均敷地面積が 1,072.44 m² (約 324 坪)、平均建ぺい率が 21.3%、平均容積率が 23.4%である。

そのうち用途地域指定区域の件数は 22 件で全新築件数の 13.3%を占め、平均建ぺい率、平均容積率はそれぞれ 31.8%、36.6%である。

建物の用途別にみると、住宅が 126 件であり全体の 76.4%を占めている。用途地域指定区域では住宅が 86.4%、工業が 4.5%、その他が 9.1%となっている。

大字別にみると、飯島が 70 件と最も多く、全体の約 4 割を占めている。また、分布状況をみると、既存住宅地内の農地及び既存住宅地周辺部の主要道路にアクセスが容易な場所への新築が多く見られる。

表 3-5 用途地域内外別新築建物状況

	新築件数(件)					敷地面積合計 (m ²)	平均敷地面積 (m ²)	建築面積合計 (m ²)	平均 建ぺい率(%)	延床面積合計 (m ²)	平均 容積率(%)
	合計	住宅	商業	工業	その他						
用途地域指定区域	22	19		1	2	20,596.40	936.20	6,547.01	31.8	7,533.84	36.6
用途地域指定外区域	143	107	3	3	30	156,356.34	1,093.40	31,118.91	19.9	33,881.82	21.7
都市計画区域	165	126	3	4	32	176,952.74	1,072.44	37,665.92	21.3	41,415.66	23.4

資料：建築確認申請書、建築計画概要書 (H27～R1)

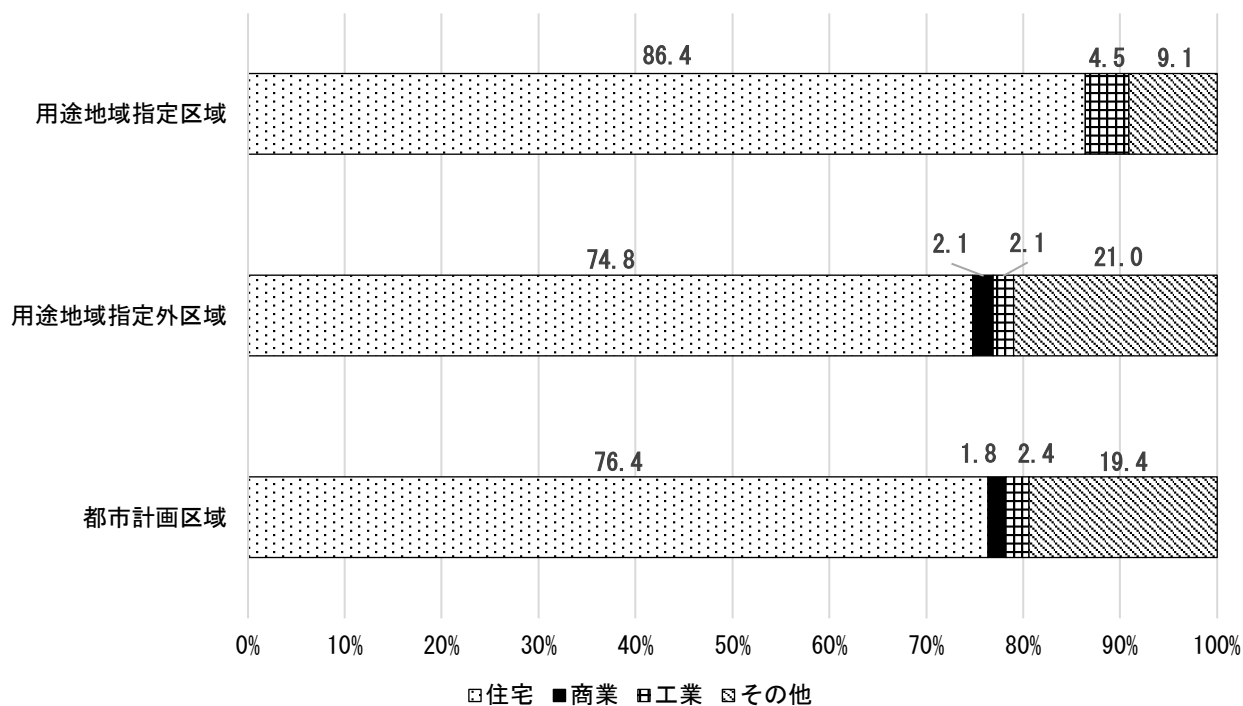


図 3-5 用途別新築建物件数構成比

表3-6 大字別新築状況

	新築件数(件)					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	住宅	商業	工業	その他						
飯島	70	57	1		12	36,700.37	524.29	7,610.78	20.7	9,068.69	24.7
田切	24	15	2	1	6	28,761.66	1,198.40	3,985.50	13.9	4,495.98	15.6
本郷	14	8		1	5	14,565.11	1,040.37	1,852.75	12.7	2,092.85	14.4
七久保	57	46		2	9	96,925.60	1,700.45	24,216.89	25.0	25,758.14	26.6
都市計画区域	165	126	3	4	32	176,952.74	1,072.44	37,665.92	21.3	41,415.66	23.4

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（H27～R1）

表3-7 地区別新築状況（用途地域指定区域）

地区名	新築件数(件)					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	住宅	商業	工業	その他						
赤坂	4	2			2	4,611.05	1,152.76	843.34	18.3	884.41	19.2
北町	2	2				864.85	432.43	187.53	21.7	254.53	29.4
上ノ原											
中町											
南仲町	2	2				679.41	339.71	202.39	29.8	350.36	51.6
南町	4	4				2,442.00	610.50	539.33	22.1	564.58	23.1
親町	2	2				688.53	344.27	147.86	21.5	264.78	38.5
豊岡											
山久											
鳥居原											
舟久保											
北梅戸											
春日平											
追引											
中平											
北河原											
本郷第六											
新屋敷	2	2				911.90	455.95	165.62	18.2	226.28	24.8
上通り	1	1				432.70	432.70	128.20	29.6	186.78	43.2
南街道	2	2				789.01	394.51	156.15	19.8	263.82	33.4
北街道	1	1				197.42	197.42	75.70	38.3	134.14	67.9
北村											
新田	2	1		1		8,979.53	4,489.77	4,100.89	45.7	4,404.16	49.0
用途地域指定区域計	22	19		1	2	20,596.40	936.20	6,547.01	31.8	7,533.84	36.6

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（H27～R1）

表3-8 地区別新築状況（用途地域指定外区域）

地区名	新築件数（件）					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	住宅	商業	工業	その他						
岩間	7	6			1	3,189.27	455.61	614.36	19.3	786.04	24.6
高尾	1	1				420.00	420.00	102.90	24.5	130.53	31.1
赤坂	7	4			3	2,279.73	325.68	453.68	19.9	637.06	27.9
北町	3	3				1,319.68	439.89	304.96	23.1	382.46	29.0
上ノ原	11	9	1		1	5,270.74	479.16	1,115.62	21.2	1,270.40	24.1
中町	2	1			1	965.46	482.73	222.49	23.0	271.12	28.1
親町	4	4				2,262.39	565.60	369.30	16.3	541.37	23.9
豊岡	5	4			1	1,849.82	369.96	367.57	19.9	543.85	29.4
山久	2	1			1	3,403.00	1,701.50	679.26	20.0	619.94	18.2
石曽根	1	1				453.10	453.10	93.35	20.6	125.40	27.7
鳥居原	12	10			2	5,515.14	459.60	1,300.18	23.6	1,361.87	24.7
日曽利											
美沢											
赤坂グリーンヒル	1	1				486.20	486.20	66.66	13.7	79.99	16.5
春日平	3	3				2,089.19	696.40	409.16	19.6	482.05	23.1
追引	4	3			1	3,088.15	772.04	420.83	13.6	506.13	16.4
南割	3	1	2			11,410.71	3,803.57	1,470.75	12.9	1,417.22	12.4
南田切	7	2			5	5,065.15	723.59	957.01	18.9	1,040.21	20.5
中平	4	4				1,879.56	469.89	392.24	20.9	633.03	33.7
北河原	3	2		1		5,228.90	1,742.97	335.51	6.4	417.34	8.0
本郷第一	2	1			1	2,070.20	1,035.10	283.22	13.7	278.02	13.4
本郷第二	4	2			2	7,222.01	1,805.50	253.95	3.5	349.99	4.8
本郷第三	1	1				135.84	135.84	76.11	56.0	134.60	99.1
本郷第四	4	2			2	2,503.54	625.89	852.33	34.0	878.95	35.1
本郷第五	1	1				291.34	291.34	71.73	24.6	120.83	41.5
本郷第六	2	1		1		2,342.18	1,171.09	315.41	13.5	330.46	14.1
高遠原	3	3				1,622.27	540.76	198.03	12.2	272.97	16.8
新屋敷	9	8			1	6,013.41	668.16	752.53	12.5	844.73	14.0
上通り	2	2				417.03	208.52	150.04	36.0	253.45	60.8
南街道	1				1	4,184.60	4,184.60	1,374.94	32.9	1,238.60	29.6
北街道											
北村	5	4			1	5,571.04	1,114.21	695.16	12.5	759.39	13.6
柏木	11	8		1	2	54,680.13	4,970.92	14,850.65	27.2	15,256.62	27.9
荒田	6	4			2	5,128.14	854.69	702.71	13.7	763.82	14.9
新田	12	10			2	7,998.42	666.54	866.27	10.8	1,153.38	14.4
針ヶ平											
用途地域指定外区域計	143	107	3	3	30	156,356.34	1,093.40	31,118.91	19.9	33,881.82	21.7
都市計画区域計	165	126	3	4	32	176,952.74	1,072.44	37,665.92	21.3	41,415.66	23.4

資料：建築確認申請書、建築計画概要書（H27～R1）

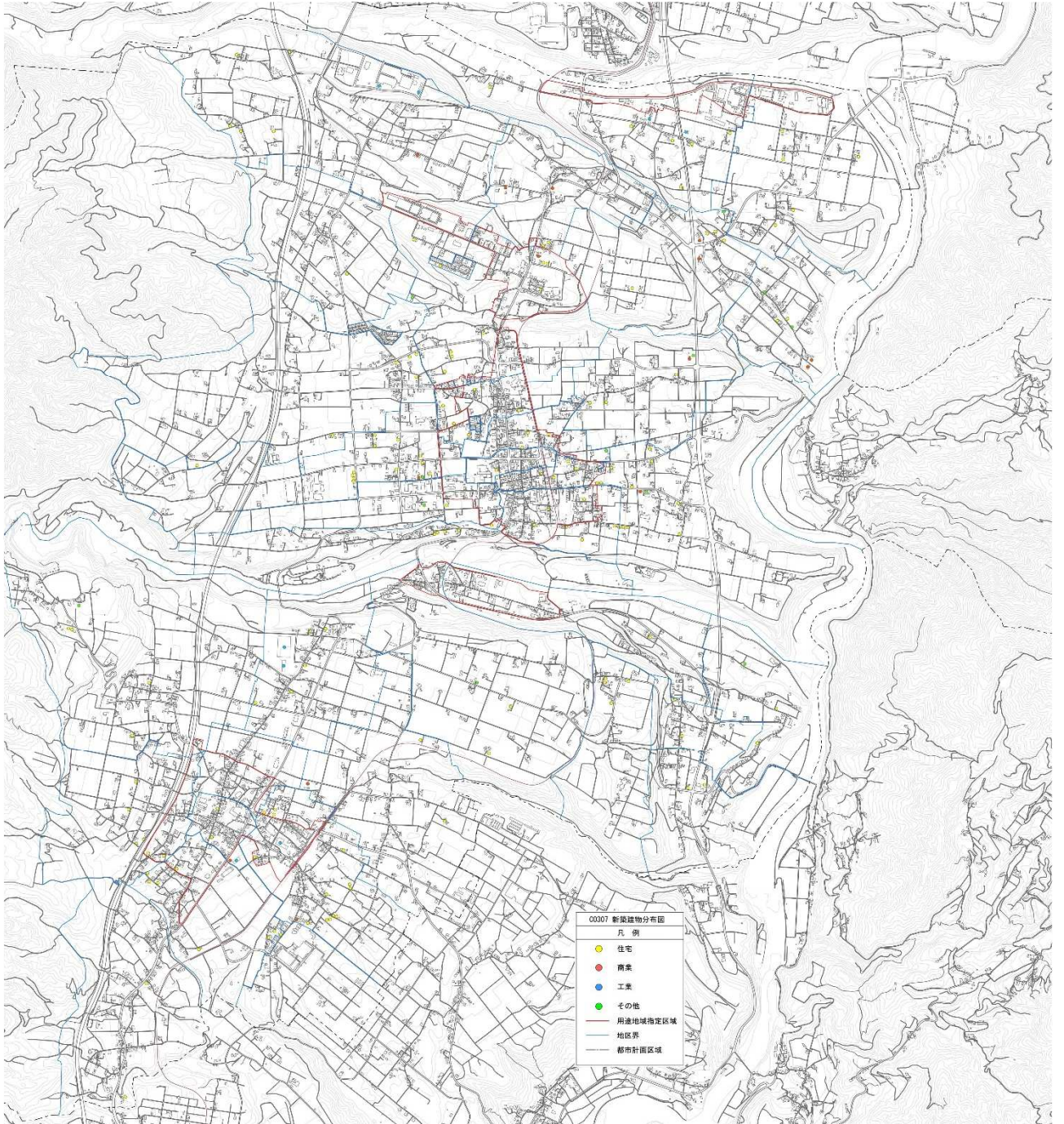


图 3-6 新築建物分布图

C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・要綱のうち、飯島町では飯島町都市計画審議会条例、飯島町都市公園条例等を定めている。

また、長野県景観育成住民協定認定要綱に基づき、4地区において景観育成住民協定の締結がなされている。

地域地区は用途地域が218ha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3-9 都市計画に関する条例・要綱

条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		対象範囲	決定主体	概要・主旨等
	当初	最終変更			
長野県景観育成住民協定認定要綱	平成4年8月17日	平成18年3月13日	長野県	長野県	長野県景観条例に規定する景観育成住民協定の認定に関し必要な事項を定めた条例
都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成16年3月29日	平成19年10月22日	〃	〃	都市計画法に基づく開発行為に関する基準について定めるもの。
長野県附属機関条例	令和2年3月19日	—	〃	〃	地方自治法の規定により、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もの。
飯島町都市計画審議会条例	昭和51年3月26日	平成17年4月1日	飯島町	飯島町	都市計画法規定により設置し都市計画に関する事項を調査審議する審議会に関し必要な事項を定めるもの。
飯島町景観条例	平成30年3月23日	—	〃	〃	景観計画の策定、行為の規制その他良好な景観の形成に関する施策の基本となる事項を定めるもの。
飯島町屋外広告物条例	平成31年3月22日	—	〃	〃	屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置並びにこれらの維持について、必要な規制の基準を定めるもの。
飯島町都市公園条例	昭和60年7月4日	平成30年4月1日	〃	〃	都市公園の設置及び管理等に関し必要な事項を定めるもの。
飯島町公共下水道条例	平成11年12月22日	令和元年公布日から施行	〃	〃	公共下水道の管理及び使用等に関し必要な事項を定めるもの。

資料：長野県例規集、飯島町例規集

表3-10 住民協定一覧

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容
飯島町中心商店街等街づくり協定	平成8年12月9日	10年	中心商店街におけるまちづくりに対する住民の意識の統一を図り、街並みの整備に関する事項を協定し、街並み景観の創出を図ることを目的とする。建築物、看板・広告物、駐車場等に関する基準を示す。(沿道約360m)
伊南バイパス飯島地区景観形成・土地利用住民協定	平成17年5月13日	20年	飯島町の自然豊かな田園風景と、みどり豊かな住み良い地域環境を後世に残すために、優良農地の保全と景観形成に務めることを目的とする。建築物、屋外広告物、自動販売機、土木構造物等に関する基準を示す。(沿道約1,600m)
伊南バイパス本郷地区景観形成・土地利用住民協定	平成18年7月11日	10年	飯島町の自然豊かな田園風景と、緑豊かな住み良い地域環境を後世に残すために、優良農地の保全と景観形成に努めることを目的とする。建築物、屋外広告物、自動販売機、土木構造物等に関する基準を示す。(沿道約680m)
伊南バイパス周辺田切地区景観形成・土地利用住民協定	平成25年3月25日	10年	飯島町の自然豊かな田園風景と、緑豊かな住み良い地域環境を後世に残すために、優良農地の保全と景観形成に努めることを目的とする。建築物、屋外広告物、自動販売機、土木構造物等に関する基準を示す。(沿道約800m)

資料：景観形成住民協定書

表 3-11 都市地域

用途地域 指定外区域 (ha)	用途地域指定区域 (ha)														備考
	総 面 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	
4,390	218	12		26		66				10	3	44	57		用途地域決定年月日 平成7年9月29日 人口総数 9,530人 (平成27年国勢調査)

資料：庁内資料

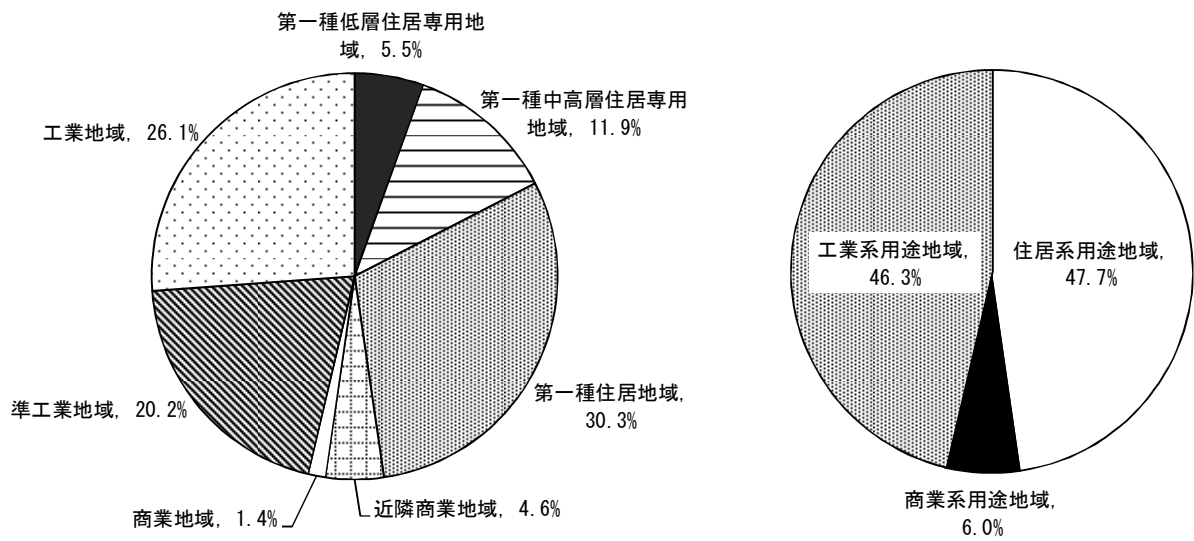


図 3-7 用途地域指定区域面積構成比