

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 1,876.9ha（80.1％）であり、そのうち山林が 890.7ha（38.0％）、農地が 779.0ha（33.2％）と、多くを占めている。都市的土地利用は 467.1ha（19.9％）であり、そのうち宅地は 248.8ha（10.6％）となっている。

行政区域で見ると、自然的土地利用が 3,473.7ha（86.5％）であり、そのうち山林が 2,382.3ha（59.3％）と、半数以上を占めている。都市的土地利用は 542.3ha（13.5％）であり、そのうち宅地は 274.9ha（6.8％）となっている。

表 3－1 土地利用別面積

土地利用区分			都市計画区域				行政区域	
			都市計画区域		都市計画区域外			
			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	607.1	25.9	3.6	0.2	610.7	15.2
		畑	171.9	7.3	27.5	1.6	199.4	5.0
		小計	779.0	33.2	31.1	1.9	810.1	20.2
	山林		890.7	38.0	1,491.6	89.2	2,382.3	59.3
	水面		17.0	0.7	2.6	0.2	19.6	0.5
	その他の自然地		190.2	8.1	71.5	4.3	261.7	6.5
	小計		1,876.9	80.1	1,596.8	95.5	3,473.7	86.5
都市的土地利用	宅地	住宅用地	208.7	8.9	23.2	1.4	231.9	5.8
		商業用地	14.1	0.6	2.9	0.2	17.0	0.4
		工業用地	26.0	1.1	0.0	0.0	26.0	0.6
		小計	248.8	10.6	26.1	1.6	274.9	6.8
	公共・公益用地		77.9	3.3	7.8	0.5	85.7	2.1
	道路用地		123.7	5.3	32.0	1.9	155.7	3.9
	交通施設用地		0.1	0.004	0.0	0.0	0.1	0.002
	その他公的施設用地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地		16.6	0.7	9.3	0.6	25.9	0.6
	小計		467.1	19.9	75.2	4.5	542.3	13.5
	合計		2,344.0	100.0	1,672.0	100.0	4,016.0	100.0
可住地		1,931.2	82.4	1,556.2	93.1	3,487.4	86.8	
非可住地		412.8	17.6	115.8	6.9	528.6	13.2	

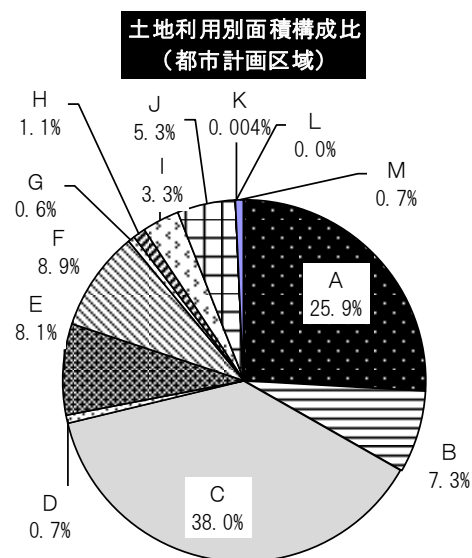
資料：土地利用現況図

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

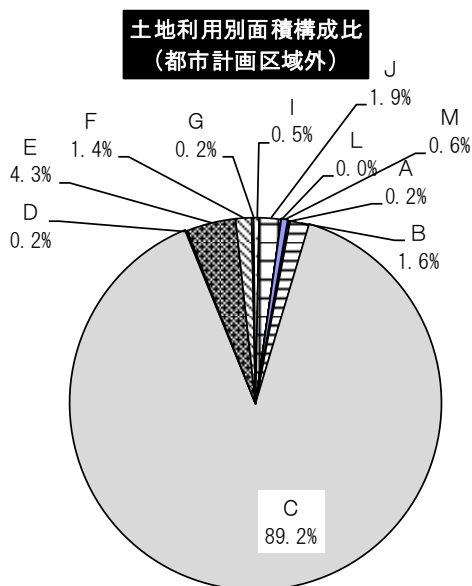
注 2) 非可住地は、以下の通りとする

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内で敷地面積 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

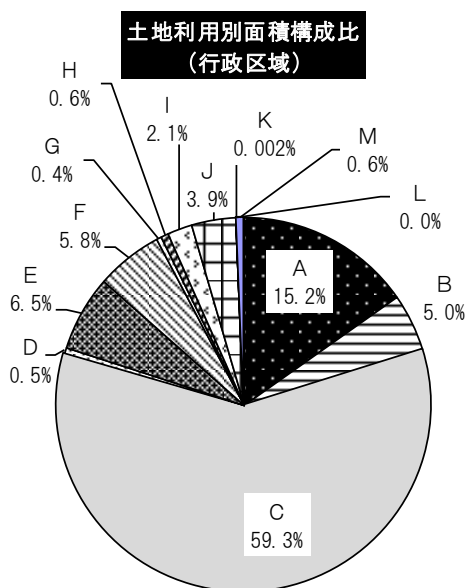
都市計画区域	面積 (ha)	構成比 (%)
A 田	607.1	25.9
B 畑	171.9	7.3
C 山林	890.7	38.0
D 水面	17.0	0.7
E その他の自然地	190.2	8.1
F 住宅用地	208.7	8.9
G 商業用地	14.1	0.6
H 工業用地	26.0	1.1
I 公共・公益用地	77.9	3.3
J 道 路 用 地	123.7	5.3
K 交通施設用地	0.1	0.004
L その他公的施設用地	0.0	0.0
M その他の空地	16.6	0.7
合 計	2,344.0	100.0



都市計画区域外	面積 (ha)	構成比 (%)
A 田	3.6	0.2
B 畑	27.5	1.6
C 山林	1,491.6	89.2
D 水面	2.6	0.2
E その他の自然地	71.5	4.3
F 住宅用地	23.2	1.4
G 商業用地	2.9	0.2
H 工業用地	0.0	0.0
I 公共・公益用地	7.8	0.5
J 道 路 用 地	32.0	1.9
K 交通施設用地	0.0	0.0
L その他公的施設用地	0.0	0.0
M その他の空地	9.3	0.6
合 計	1,672.0	100.0



行政区域	面積 (ha)	構成比 (%)
A 田	610.7	15.2
B 畑	199.4	5.0
C 山林	2,382.3	59.3
D 水面	19.6	0.5
E その他の自然地	261.7	6.5
F 住宅用地	231.9	5.8
G 商業用地	17.0	0.4
H 工業用地	26.0	0.6
I 公共・公益用地	85.7	2.1
J 道 路 用 地	155.7	3.9
K 交通施設用地	0.1	0.002
L その他公的施設用地	0.0	0.0
M その他の空地	25.9	0.6
合 計	4,016.0	100.0



C0304 宅地開発状況

平成 26 年から平成 30 年の過去 5 年間の宅地開発は 19 件あり、そのうちその他が 14 件と最も多く、次いで住宅が 4 件となっている。面積規模で見ると、平成 26 年に 21,832.43 m²の大規模な商業の開発行為があった。

平成 2 年から平成 30 年までの合計は、面積が 443,644.03 m²、152 件となっており、そのうち住宅が 183,154.38 m²、65 件を占めている。

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		農林漁業		その他		合 計	
	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)	面積 (m ²)	件数 (件)
H2	2,999.00	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	17,545.00	3	20,544.00	4
H3	15,711.00	4	1,063.00	1	0.00	0	0.00	0	1,116.00	2	17,890.00	7
H4	3,403.00	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0	592.00	1	3,995.00	4
H5	0.00	0	0.00	0	2,837.00	1	0.00	0	0.00	0	2,837.00	1
H6	19,381.75	1	21,911.91	2	1,160.00	1	0.00	0	11,924.69	3	54,378.35	7
H7	15,377.66	5	5,216.67	1	0.00	0	0.00	0	1,562.59	2	22,156.92	8
H8	16,537.89	6	1,598.02	1	0.00	0	3,309.00	2	559.95	1	22,004.86	10
H9	26,849.71	8	0.00	0	0.00	0	0.00	0	5,090.50	3	31,940.21	11
H10	14,815.12	6	0.00	0	5,706.04	1	0.00	0	0.00	0	20,521.16	7
H11	0.00	0	0.00	0	9,544.00	3	0.00	0	0.00	0	9,544.00	3
H12	12,886.13	3	1,040.00	1	18,906.08	3	0.00	0	0.00	0	32,832.21	7
H13	2,990.00	1	0.00	0	7,556.00	1	0.00	0	0.00	0	10,546.00	2
H14	10,832.00	4	2,044.00	1	9,039.06	3	0.00	0	0.00	0	21,915.06	8
H15	3,307.00	2	6,543.75	4	3,488.00	2	3,994.60	2	0.00	0	17,333.35	10
H16	3,048.23	2	2,400.00	1	1,855.94	2	1,302.00	1	0.00	0	8,606.17	6
H17	2,979.57	2	1,965.00	1	0.00	0	0.00	0	55.25	1	4,999.82	4
H18	0.00	0	3,797.44	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0	3,797.44	3
H19	2,263.00	2	235.86	2	401.72	1	0.00	0	88.50	1	2,989.08	6
H20	6,763.50	4	2,259.00	1	2,230.00	1	0.00	0	0.00	0	11,252.50	6
H21	5,433.49	2	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	5,433.49	2
H22	4,940.00	2	1,554.55	1	0.00	0	0.00	0	14,110.08	2	20,604.63	5
H23	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1,838.00	1	1,838.00	1
H24	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
H25	4,466.12	3	0.00	0	1,038.00	1	0.00	0	27,426.48	7	32,930.60	11
H26	4,027.00	1	21,832.43	1	0.00	0	0.00	0	5,639.99	2	31,499.42	4
H27	1,035.00	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	9,931.89	5	10,966.89	6
H28	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	7,189.81	3	7,189.81	3
H29	1,011.21	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2,737.00	2	3,748.21	3
H30	2,097.00	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	7,252.85	2	9,349.85	3
H26～H30計	8,170.21	4	21,832.43	1	0.00	0	0.00	0	32,751.54	14	62,754.18	19
総合計	183,154.38	65	73,461.63	21	63,761.84	20	8,605.60	5	114,660.58	41	443,644.03	152

資料：開発許可申請書、開発事業事前協議書

注）平成 23 年 9 月以前は 3,000 m²以上、10 月以降は 1,000 m²以上の開発行為等について集計

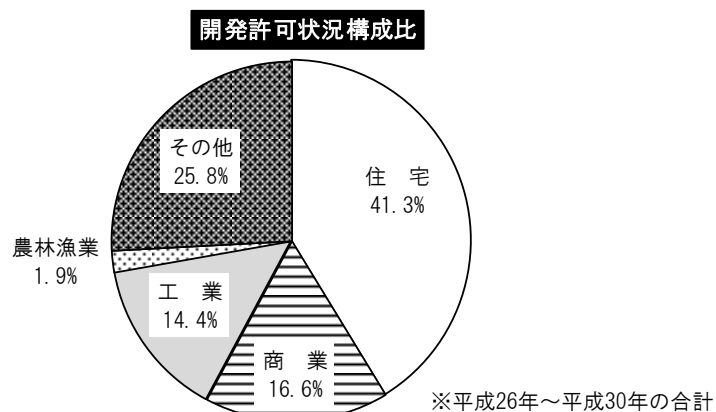


表 3 - 3 面整備実績

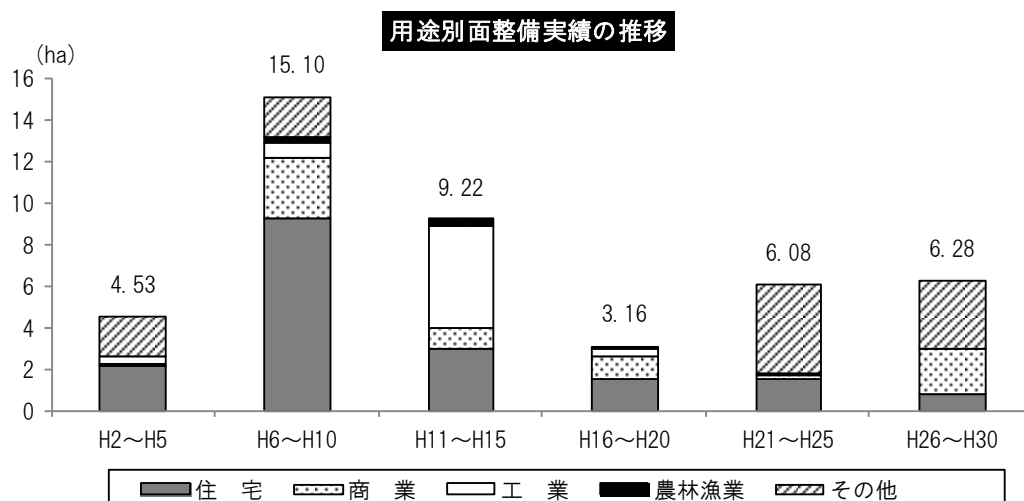
単位：ha

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)	合 計	累 計
平成 2 年～ 5 年	0.00	0.00	4.53	4.53	4.53
平成 6 年～10 年	0.00	0.00	15.10	15.10	19.63
平成11年～15年	0.00	0.00	9.22	9.22	28.85
平成16年～20年	0.00	0.00	3.16	3.16	32.01
平成21年～25年	0.00	0.00	6.08	6.08	38.09
平成26年～30年	0.00	0.00	6.28	6.28	44.37

資料：開発行為許可申請書、開発事業事前協議書

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、「(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及び平成 23 年 10 月以降は、開発事業事前協議書における 1,000 m²以上の行為

C0305 農地転用状況

都市計画区域における平成26年から平成30年までの5年間の農地転用面積は、72,559.71㎡、転用率は1.5%となっている。

転用目的別で見ると、件数では住宅用地が、面積規模ではその他への転用が最も多い。その他の多くは太陽光発電の設置によるものであるが、平成29年以降は減少している。

表3-4 農地転用推移

	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 (㎡)	転 用 率 (%)
	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 (㎡)		
H26	18	7,295.00	0	0.00	0	0.00	12	11,830.00	30	19,125.00	4,692,436.00	0.4
H27	13	9,460.00	0	0.00	0	0.00	8	2,976.00	21	12,436.00	4,680,000.00	0.3
H28	9	4,139.00	0	0.00	0	0.00	27	22,981.00	36	27,120.00	4,652,880.00	0.6
H29	11	3,996.00	0	0.00	0	0.00	3	609.00	14	4,605.00	4,648,275.00	0.1
H30	13	5,097.00	3	2,339.00	0	0.00	8	1,837.71	24	9,273.71	4,639,001.29	0.2
合計	64	29,987.00	3	2,339.00	0	0.00	58	40,233.71	125	72,559.71		1.5

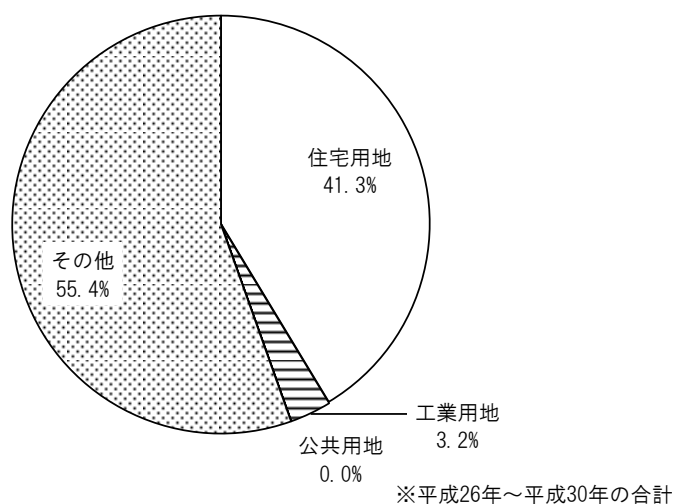
資料：農地転用申請書（4条・5条）、2015年世界農林業センサス

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

農地転用面積構成比



C0307 新築状況

平成 26 年から平成 30 年までの 5 年間における都市計画区域の新築状況は、件数が 125 件、平均敷地面積が 469.63 m²（約 142 坪）、平均建ぺい率が 22.8%、平均容積率が 28.5%である。

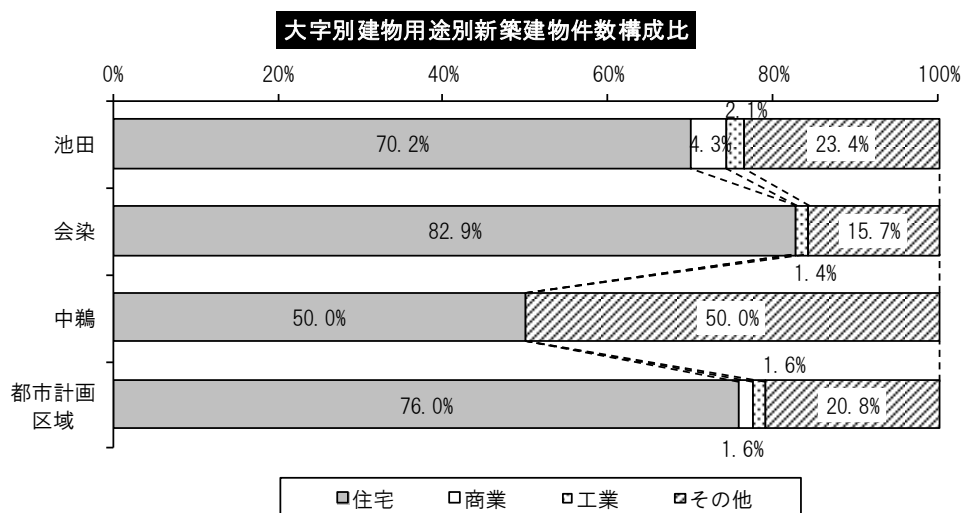
建物用途別にみると、住宅が 95 件であり全体の 76.0%を占めており、次いでそのほかが 20.8%と多くなっている。

大字別では会染が最も多く、地域別では内鎌や渋田見に分譲地への建築が目立つ。

表 3－5 大字別新築建物状況

大 字 名	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						
池 田	47	33	2	1	11	25,028.66	532.52	6,828.50	27.3	8,270.20	33.0
会 染	70	58	0	1	11	30,839.55	440.57	5,974.26	19.4	7,729.52	25.1
中 鵜	8	4	0	0	4	2,835.67	354.46	566.59	20.0	722.37	25.5
都 市 計 画 区 域	125	95	2	2	26	58,703.88	469.63	13,369.35	22.8	16,722.09	28.5

資料：建築確認申請書（平成 26 年度～平成 30 年度）



※平成26年～平成30年の合計

表 3－6 地区別新築状況

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						
豊 町	3	1	0	0	2	2,716.21	905.40	426.76	15.7	413.31	15.2
一 丁 目	12	9	1	0	2	10,109.02	842.42	3,555.47	35.2	3,918.65	38.8
吾 妻 町	3	3	0	0	0	1,243.94	414.65	263.99	21.2	457.48	36.8
東 町	3	2	0	0	1	459.38	153.13	259.32	56.4	248.08	54.0
二 丁 目	4	3	1	0	0	1,804.68	451.17	530.69	29.4	790.53	43.8
三 丁 目	8	6	0	1	1	2,589.11	323.64	659.49	25.5	842.69	32.5
四 丁 目	4	2	0	0	2	2,019.47	504.87	381.97	18.9	501.30	24.8
五 丁 目	3	3	0	0	0	1,565.26	521.75	331.87	21.2	421.50	26.9
堀 の 内	6	4	0	0	2	2,194.72	365.79	383.39	17.5	605.56	27.6
正 科	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
大 峰	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中 島	2	1	0	0	1	633.10	316.55	126.56	20.0	130.27	20.6
会 染 法 道	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
半 在 家	3	3	0	0	0	2,779.90	926.63	320.17	11.5	416.20	15.0
千 本 木 台	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
相 道 寺	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
花 見	4	1	0	0	3	1,600.49	400.12	360.21	22.5	426.16	26.6
滝 沢	8	6	0	0	2	4,574.74	571.84	839.26	18.3	987.54	21.6
滝 の 台	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
林 中	7	6	0	0	1	3,231.06	461.58	611.03	18.9	791.87	24.5
渋 田 見	13	9	0	1	3	5,079.78	390.75	966.14	19.0	1,275.34	25.1
内 鎌	24	23	0	0	1	9,844.99	410.21	2,033.84	20.7	2,805.90	28.5
和 合	2	2	0	0	0	619.57	309.79	135.45	21.9	197.68	31.9
十 日 市 場	4	4	0	0	0	1,295.34	323.84	342.36	26.4	381.74	29.5
高 瀬 橋 南	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
鵜 山	6	4	0	0	2	2,189.34	364.89	485.26	22.2	608.31	27.8
南 台	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中 之 郷	2	0	0	0	2	646.33	323.17	81.33	12.6	114.06	17.6
都市計画区域	125	95	2	2	26	58,703.88	469.63	13,369.35	22.8	16,722.09	28.5

資料：建築確認申請書（平成 26 年度～平成 30 年度）

注）「X」は公表を控えたもの

C0308 条例・協定

都市計画に関する条例・要綱のうち県決定は、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、屋外広告物条例及び長野県景観条例などがある。池田町では、池田町都市計画審議会条例や池田町都市公園条例、池田町の土地利用及び開発指導に関する条例などを定めている。

地域地区については、用途地域、防火地域、準防火地域、高度利用地区並びに特別用途地区などの指定はない。

表 3－7 都市計画に関する条例・要綱

決定 主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		概 要 ・ 主 旨 等
		当初	最終変更	
長野県	長野県景観条例	H 4. 3. 19	H17. 10. 17	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及び景観資産の指定に必要な事項を定めた条例
	長野県景観育成住民協定認定要綱	H 4. 8. 17	H18. 3. 13	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
	屋外広告物条例	H 5. 10. 18	H24. 3. 22	屋外広告物法の規定に基づき、屋外広告物の設置、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	H16. 3. 29	H19. 10. 22	開発許可等の基準に関し必要な事項を定めた条例
	長野県福祉のまちづくり条例	H7. 3. 30	H27. 12. 17	福祉のまちづくりに関し、県、市町村、県民及び事業者の責務の明確化及び不特定かつ多数の者の利用する施設における整備基準を定めた条例
	長野県都市計画審議会条例	S44. 3. 31	H14. 3. 25	都市計画法の規定に基づき、都市計画に関する組織及び運営について定めた条例
池田町	池田町都市計画審議会条例	S50. 4. 1	H12. 3. 21	都市計画に関する調査審議について定めた条例
	池田町都市公園条例	H 7. 4. 1	H24. 12. 19	都市公園の設置及び管理に関し必要な事項を定めた条例
	池田町の土地利用及び開発指導に関する条例	H23. 3. 18	H29. 10. 1	里山の環境や美しい景観等を保全しながら、池田町の発展に向けて計画的に土地利用を進めていくために必要な事項を定めた条例

資料：長野県例規集、池田町例規集