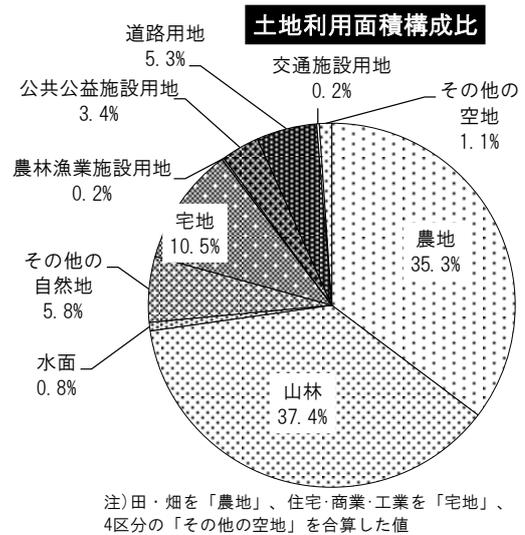


### ③ 土地利用

#### C0302 土地利用現況

都市計画区域における土地利用別面積は、自然的土地利用が1,859.4ha（79.3%）であり、そのうち山林が877.4ha（37.4%）、農地が827.7ha（35.3%）と、多くを占めている。

都市的土地利用は484.6ha（20.7%）であり、そのうち宅地は245.3ha（10.5%）となっている。



図表 48. C0302\_土地利用面積構成比

図表 49. C0302\_土地利用現況（区域単位集計表）\_都市計画区域

土地利用区分		面積 (ha)	構成比	
自然的土地利用	農地	田	598.6	25.5%
		畑	229.1	9.8%
	山林	877.4	37.4%	
	水面	17.6	0.8%	
	その他の自然地	136.7	5.8%	
	小計	1,859.4	79.3%	
都市的土地利用	宅地	住宅用地	209.6	8.9%
		商業用地	14.3	0.6%
		工業用地	21.4	0.9%
	農林漁業施設用地	4.4	0.2%	
	公益施設用地	43.3	1.8%	
	道路用地	125.1	5.3%	
	交通施設用地	5.3	0.2%	
	公共空地	35.2	1.5%	
	その他公的施設用地	0.5	0.0%	
	その他の空地①（ゴルフ場）	0.0	0.0%	
	その他の空地②（太陽光発電のシステムを直接整備している土地）	5.1	0.2%	
	その他の空地③（平面駐車場）	9.8	0.4%	
	その他の空地④（その他の空地①～③以外の都市的土地利用）	10.6	0.5%	
	小計	484.6	20.7%	
不明	0.0	0.0%		
合計	2,344.0	100.0%		
可住地	1,976.6	84.3%		
非可住地	367.4	15.7%		
低未利用土地	1.2	0.1%		

（土地利用現況図をもとに図上計測）

注) 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（池田町は該当なし）

図表 50. C0302\_土地利用現況（小地域単位集計表）

単位：ha

大字・町名	字・丁目名	田	畑	山林	水面	その他の自然地	住宅用地	商業用地	工業用地	施設用地	農林漁業用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	公的施設用地	その他空地①	その他空地②	その他空地③	その他空地④	不明	低未利用土地
池田	豊町	32.9	14.1	0.2	0.4	2.7	5.2	0.2	0.3	0.1	1.5	4.3	0.3	2.5	0.0	0.0	0.0	1.0	0.1	0.0	0.0	
	一丁目	26.0	5.3	0.0	0.6	0.5	10.2	3.7	5.3	0.3	5.9	5.2	0.4	0.1	0.0	0.0	0.9	0.4	1.1	0.0	0.5	
	吾妻町	22.1	4.5	0.0	0.3	0.6	11.2	0.1	0.4	0.4	0.7	3.9	0.0	1.6	0.0	0.0	0.1	0.2	0.6	0.0	0.1	
	東町	0.4	0.9	0.1	0.0	0.2	2.5	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	
	二丁目	1.3	1.3	0.0	0.1	1.2	4.3	0.3	3.3	0.0	5.6	2.1	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	1.5	0.1	0.0	0.0	
	三丁目	3.3	1.5	0.0	0.1	1.0	7.6	0.9	0.5	0.0	5.8	3.1	0.1	3.3	0.0	0.0	0.1	1.2	0.4	0.0	0.1	
	四丁目	4.6	2.8	0.0	0.1	0.2	7.5	0.3	0.1	0.1	0.7	2.1	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.6	0.2	0.0	0.0	
	五丁目	22.4	3.1	0.0	0.5	1.1	5.6	0.0	0.6	0.0	1.7	3.1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.5	0.0	0.0	
	堀の内	49.6	8.8	160.2	0.6	4.9	10.0	0.0	0.5	0.9	0.8	6.9	0.1	1.6	0.0	0.0	0.2	0.2	1.1	0.0	0.0	
	正科	27.6	3.7	0.7	0.6	1.9	5.4	0.0	0.7	0.3	0.4	2.8	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
大峰	0.0	3.5	99.9	0.2	14.4	0.0	0.8	0.0	0.2	0.4	5.5	0.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0		
会染	中島	15.1	10.7	32.0	0.3	3.9	7.1	0.1	0.2	0.4	0.4	4.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	
	法道	0.0	0.3	37.4	0.0	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	半在家	15.0	4.7	52.2	0.1	1.6	3.5	0.0	0.1	0.1	0.5	3.1	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	
	相道寺	17.5	2.4	118.7	0.2	12.4	3.4	0.2	0.0	0.2	1.0	3.7	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.2	0.3	0.0	0.1	
	花見	18.5	3.9	20.1	0.2	0.7	5.9	0.0	0.3	0.1	0.3	2.8	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	
	滝沢	62.2	16.6	99.0	1.2	7.5	17.6	2.0	0.8	0.4	1.5	9.9	0.0	1.1	0.5	0.0	0.0	0.8	1.4	0.0	0.3	
	林中	31.1	22.0	0.1	0.1	2.4	18.1	1.2	2.9	0.3	3.6	7.0	0.5	0.7	0.0	0.0	0.9	0.8	1.3	0.0	0.1	
	渋田見	55.1	39.4	105.7	1.9	14.9	23.1	2.2	1.4	0.2	2.1	16.2	0.9	10.1	0.0	0.0	0.0	1.2	0.9	0.0	0.0	
	内鎌	67.9	13.1	0.3	2.4	11.2	19.5	0.1	1.6	0.2	3.3	8.7	0.2	2.7	0.0	0.0	1.3	0.5	0.4	0.0	0.0	
	和合	1.0	1.3	0.0	0.0	0.1	4.0	1.2	0.6	0.0	0.2	1.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	
	十日市場	61.3	12.9	0.1	5.9	41.3	10.2	0.4	0.5	0.0	4.1	8.7	1.9	0.3	0.0	0.0	1.1	0.3	0.4	0.0	0.0	
	滝の台	0.0	0.1	0.3	0.0	0.7	2.5	0.0	0.0	0.0	0.1	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	高瀬橋南	0.5	0.1	0.0	0.1	0.4	1.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
千本木台	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	2.8	0.0	0.1	0.0	0.1	0.9	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
中鶴	鶴山	26.7	20.0	77.4	0.5	4.5	12.1	0.2	0.1	0.1	1.6	7.3	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	
	中之郷	36.5	32.0	68.8	1.2	5.4	8.6	0.4	1.1	0.1	0.8	8.9	0.0	0.5	0.0	0.0	0.2	0.1	0.4	0.0	0.0	
広津	広津法道	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	中山	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	
	北山北	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
陸郷	陸郷一	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	陸郷二	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	田の入	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
合計		598.6	229.1	877.4	17.6	136.7	209.6	14.3	21.4	4.4	43.3	125.1	5.3	35.2	0.5	0.0	5.1	9.8	10.6	0.0	1.2	

(土地利用現況図をもとに図上計測)

注) 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1 ha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(池田町は該当なし)

### C0304 宅地開発状況

令和元年から令和5年の宅地開発状況では、法29条による開発許可は3件であり、すべて令和4年に許可申請が行われた。用途の内訳は住宅、商業、工業が各1件で、いずれも規模は約5,000㎡であり、幹線道路沿いに位置している。

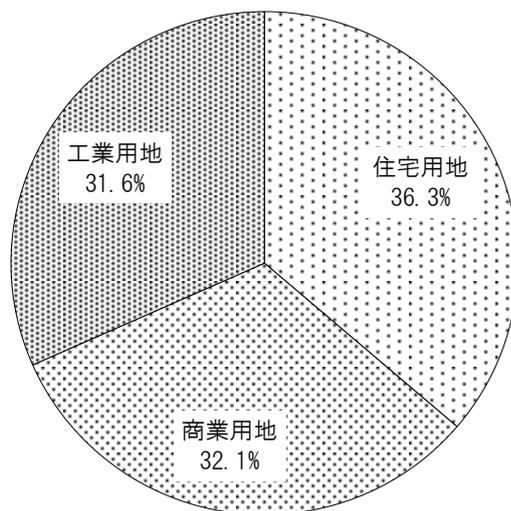
法12条に基づく市街地開発事業は行われていない。

図表 51. C0304\_宅地開発状況(集計表)\_都市計画区域

	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		不明	
	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	㎡
令和元年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和2年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和3年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
令和4年	1	5,028	1	4,452	1	4,386	0	0	0	0	0	0
令和5年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	1	5,028	1	4,452	1	4,386	0	0	0	0	0	0

(開発行為許可申請書をもとに作成)

開発行為許可状況面積構成比



図表 52. 開発行為許可状況面積構成比 (令和元年～令和4年)

### C0305 農地転用状況

令和元年から令和5年における都市計画区域の農地転用状況を見ると、件数は73件、農地転用面積は46,291㎡となっており、件数は年々減少傾向にある。

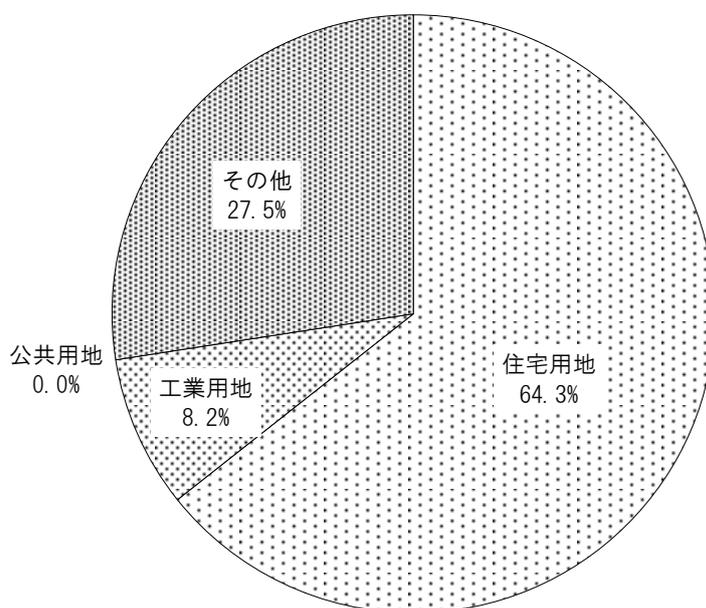
転用目的別では、件数・面積規模ともに「住宅用地」が非常に多く、次いで「その他」への転用が多い。また、「その他」の内訳は、主に商業地や駐車場への転用が多い。

図表 53. C0305\_農地転用状況(集計表)

	住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末 の農地 ㎡
	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	㎡	
令和元年	10	5,441	2	1,668	0	0	8	2,727	20	9,836	5,220,164
令和2年	14	7,479	2	505	0	0	3	1,347	19	9,331	5,230,000
令和3年	17	6,022	0	0	0	0	2	1,593	19	7,615	5,222,385
令和4年	3	5,860	1	1,488	0	0	3	6,815	7	14,163	5,208,222
令和5年	6	4,972	1	145	0	0	1	229	8	5,346	5,202,876
合計	50	29,774	6	3,806	0	0	17	12,711	73	46,291	

(農地転用状況\_池田町農業委員会資料をもとに作成)

農地転用目的別面積\_構成比



図表 54. C0305\_農地転用目的別面積\_構成比

C0307 新築動向

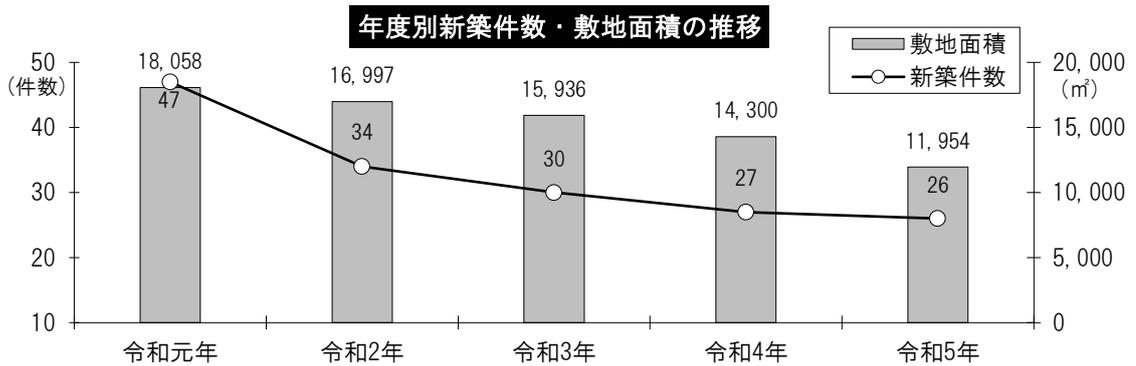
令和元年から令和5年の過去5年間における建物の新築件数は164件であり、用途別の件数を見ると、「住宅」が144件で全体の87.8%を占め、次いで「商業施設」が7件で4.3%、「その他」が6件で3.7%、「工業施設」が4件で2.4%となっている。用途別の面積を見ると、「住宅」が60,666㎡と最も多く、全体の78.5%を占めている。商業施設は件数では少ないものの、面積では全体の11.2%を占めている。

地区別では池田の一丁目が最も多く21件であったが、大字別では会染が全体の59.8%を占めている。地区別に新築が多い池田の一丁目、会染の林中および内鎌などの地区は、宅地分譲によるものが多い。

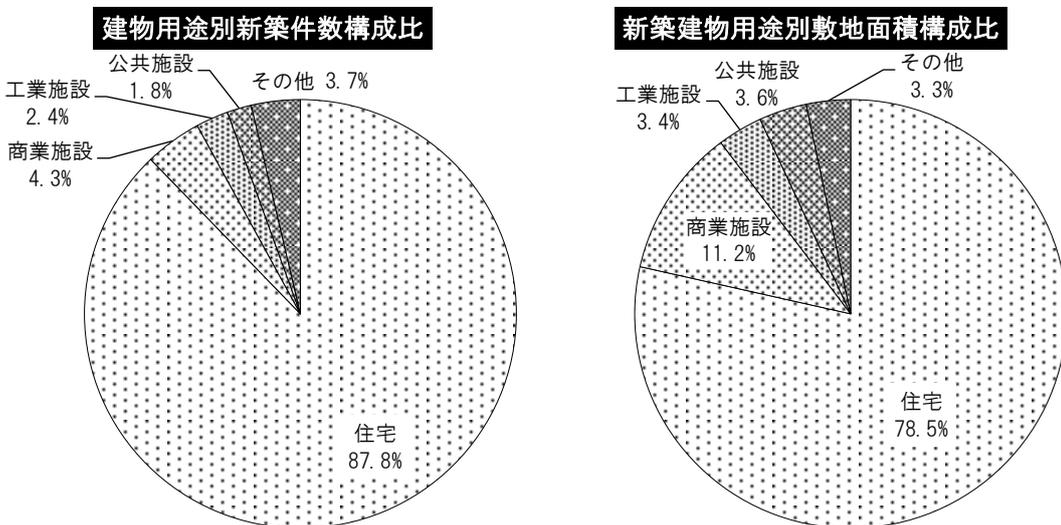
図表 55. C0307\_新築動向(年度別集計表)

	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		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	㎡	件数	㎡	件数	㎡	件数	㎡	件数	㎡
令和元年	43	15,876	2	474	1	772	1	936	0	0
令和2年	28	12,862	2	805	2	734	1	1,718	1	878
令和3年	27	14,631	0	0	1	1,107	1	107	1	91
令和4年	25	9,177	1	4,160	0	0	0	0	1	963
令和5年	21	8,120	2	3,210	0	0	0	0	3	624
合計	144	60,666	7	8,649	4	2,613	3	2,761	6	2,556

(建築確認申請一覧(池田町)及び建築確認概要書(民間審査機関分・大町建設事務所)をもとに作成)



図表 56. 年度別新築件数・敷地面積の推移

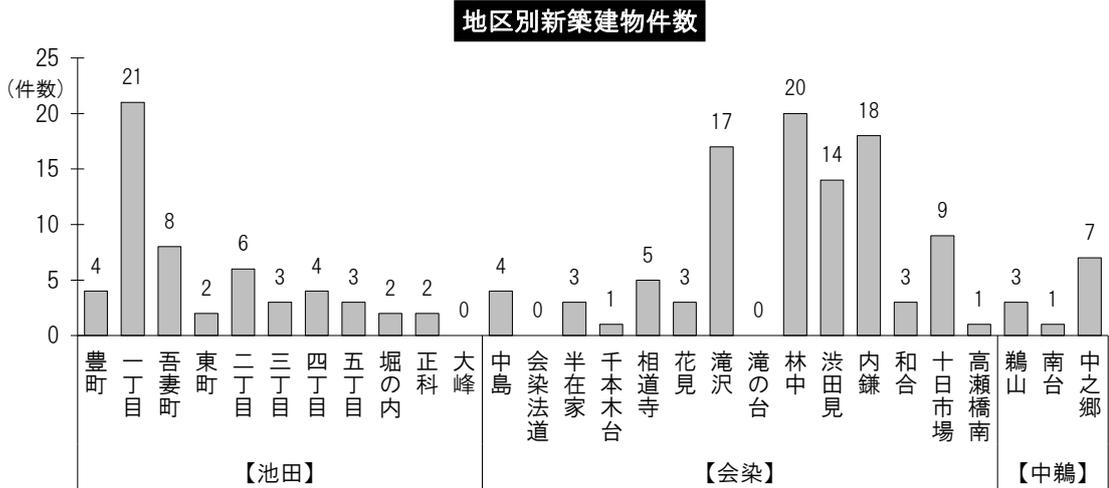


図表 57. 新築件数・敷地面積\_用途別構成比

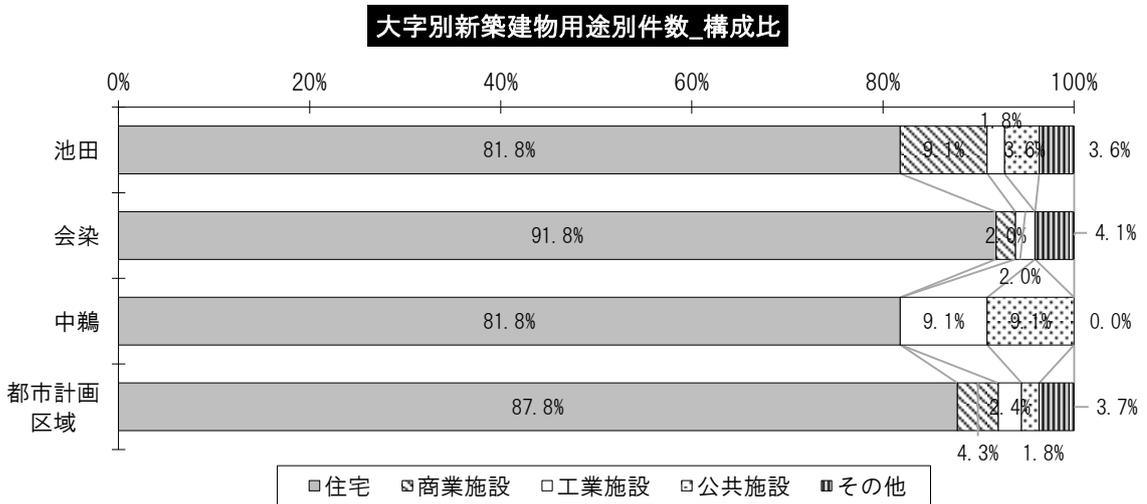
図表 58. C0307\_新築動向(地区別集計表)

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		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	m <sup>2</sup>	件数	m <sup>2</sup>	件数	m <sup>2</sup>	件数	m <sup>2</sup>	件数	m <sup>2</sup>
豊町	4	1,246	0	0	0	0	0	0	0	0
一丁目	17	6,205	3	3,478	0	0	1	936	0	0
吾妻町	7	2,689	0	0	1	294	0	0	0	0
東町	2	1,026	0	0	0	0	0	0	0	0
二丁目	5	1,653	0	0	0	0	0	0	1	963
三丁目	0	0	2	705	0	0	1	1,718	0	0
四丁目	3	904	0	0	0	0	0	0	1	271
五丁目	3	1,859	0	0	0	0	0	0	0	0
堀の内	2	998	0	0	0	0	0	0	0	0
正科	2	1,427	0	0	0	0	0	0	0	0
大峰	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中島	3	1,416	0	0	1	1,107	0	0	0	0
会染法道	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
半在家	3	714	0	0	0	0	0	0	0	0
千本木台	1	369	0	0	0	0	0	0	0	0
相道寺	4	2,168	0	0	0	0	0	0	1	91
花見	2	928	0	0	0	0	0	0	1	878
滝沢	17	11,212	0	0	0	0	0	0	0	0
滝の台	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
林中	19	5,600	1	4,160	0	0	0	0	0	0
洪田見	11	4,288	1	306	1	772	0	0	1	192
内鎌	17	5,639	0	0	0	0	0	0	1	161
和合	3	927	0	0	0	0	0	0	0	0
十日市場	9	4,343	0	0	0	0	0	0	0	0
高瀬橋南	1	359	0	0	0	0	0	0	0	0
鶉山	2	2,586	0	0	1	440	0	0	0	0
南台	1	280	0	0	0	0	0	0	0	0
中之郷	6	1,830	0	0	0	0	1	107	0	0
合計	144	60,666	7	8,649	4	2,613	3	2,761	6	2,556

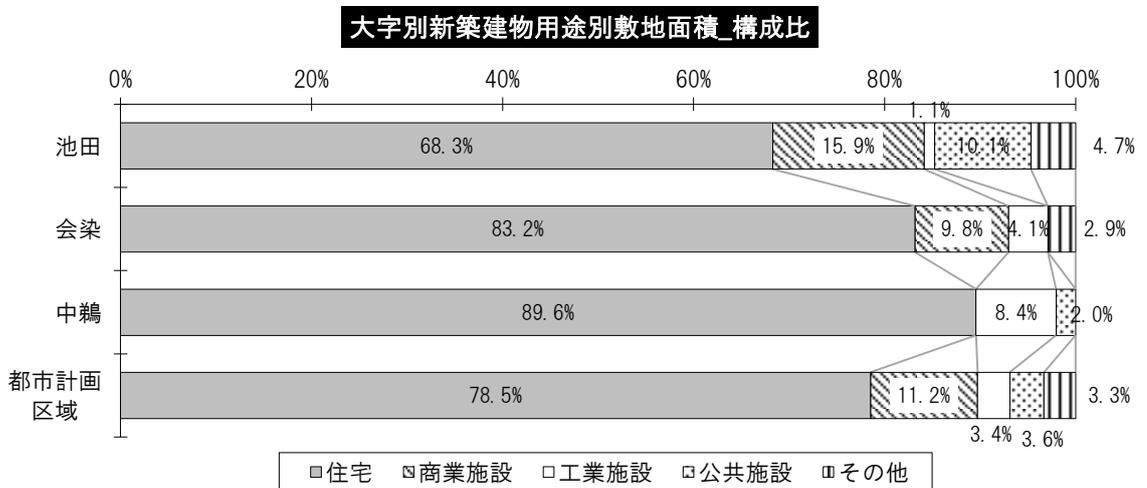
(建築確認申請一覧(池田町)及び建築確認概要書(民間審査機関分・大町建設事務所)をもとに作成)



図表 59. 地区別新築件数



図表 60. 大字別新築建物用途別件数\_構成比



図表 61. 大字別新築建物用途別敷地面積\_構成比

C0308 条例・協定

決定主体が長野県の都市計画に関する条例・協定には、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。長野県景観条例及び長野県景観育成住民協定認定要綱に基づく景観形成住民協定が、池田町で4箇所締結されている。

また、決定主体が池田町の条例・協定には、池田町都市計画審議会条例、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がある。池田町の土地利用及び開発指導に関する条例に基づく土地利用地域が設定され、計画的な土地利用の実現を図っている。

図表 62. C0308\_条例・協定(調書)

決定主体	適用区域	名称	公示・決定年月日		概要
			当初	最終	
長野県	長野県	長野県景観条例	H 4. 3. 19	R 4. 10. 20	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	R 3. 2. 12	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	R 4. 3. 24	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	R 3. 12. 20	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	H 7. 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
		長野県附属機関条例	R 2. 3. 19	R 5. 12. 25	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た条例
池田町	池田町	池田町都市計画審議会条例	S50. 4. 1	H29. 4. 1	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	R 4. 10. 1	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	R 4. 4. 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

(長野県法規集及び池田町例規集をもとに作成)