

### 3. 土地利用及び土地利用条件

#### C0302 土地利用現況

土地利用の状況を土地利用区別にみると、行政区域面積5,450haのうち山林80.3%、農地9.2%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は90.9%である。残りの9.1%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1,542haの70.0%が自然的土地利用で、残りの30.0%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32.4%、山林34.7%などとなっており、山林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134haのうち自然的土地利用は16.9%、都市的土地利用は83.1%であり、そのうち住宅用地が37.2%で最も多く、工業用地の11.8%、商業用地の3.6%を併せた宅地全体では52.6%を占めている。また、可住地面積は区域面積の63.5%にあたる85.1ha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	8.4	351.6	360.0	0.0	360.0
	畑	9.0	130.6	139.6	0.0	139.6
	農地計	17.4	482.2	499.6	0.0	499.6
	山林	3.2	531.6	534.8	3,843.5	4,378.3
	水面	1.1	11.9	13.0	18.1	31.1
	その他自然地	1.0	30.4	31.4	16.1	47.5
	計	22.7	1,056.1	1,078.8	3,877.7	4,956.5
都市的土地利用	住宅用地	49.9	131.6	181.5	0.0	181.5
	商業用地	4.8	10.5	15.3	0.0	15.3
	工業用地	15.8	52.4	68.2	0.2	68.4
	宅地計	70.5	194.5	265.0	0.2	265.2
	公共・公益用地	12.0	38.9	50.9	8.9	59.8
	道路用地	21.7	99.2	120.9	19.9	140.8
	交通施設用地	1.2	2.6	3.8	0.1	3.9
	その他公的用地	—	—	—	—	—
	その他の空地	5.9	16.7	22.6	1.2	23.8
計	111.3	351.9	463.2	30.3	493.5	
合計	134.0	1,408.0	1,542.0	3,908.0	5,450.0	
可住地	85.1	647.9	733.0	11.0	744.0	
非可住地	48.9	760.1	809.0	3,897.0	4,706.0	

注・「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。

面積:都市計画基本図計測値

・非可住地は以下のとおりとする。

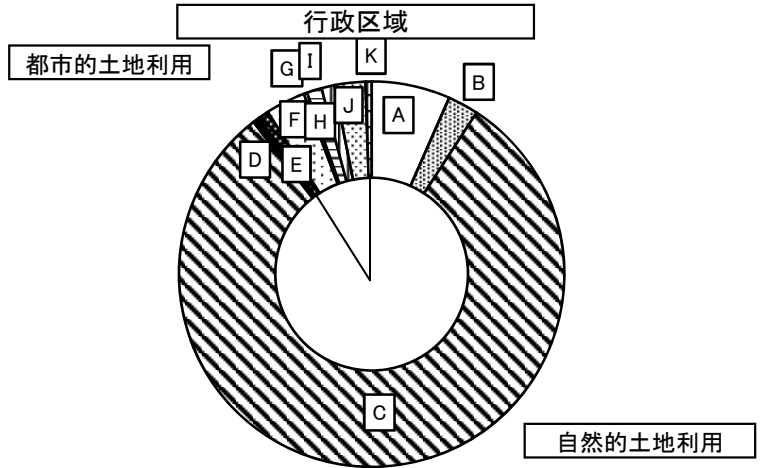
「山林」「水面」、「その他の自然地」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」の他、敷地面積1ha以上の「大規模商業用地」、「大規模工業用地」、土地利用に関係なくすべての工業専用地域。

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	360.0	6.6
B-畑	139.6	2.6
C-山林	4,378.3	80.3
D-水面	31.1	0.6
E-その他自然地	47.5	0.9
F-住宅用地	181.5	3.3
G-商業用地	15.3	0.3
H-工業用地	68.4	1.3
I-公共・公益用地	59.8	1.1
J-道路用地	140.8	2.6
K-その他都市的土地利用	27.7	0.5
合計	5,450.0	100.0

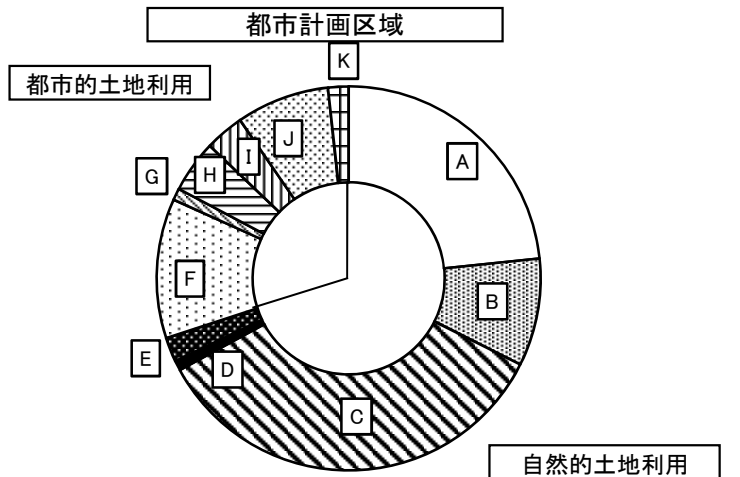
(単位:ha、%)



■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	360.0	23.3
B-畑	139.6	9.1
C-山林	534.8	34.7
D-水面	13.0	0.8
E-その他自然地	31.4	2.0
F-住宅用地	181.5	11.8
G-商業用地	15.3	1.0
H-工業用地	68.2	4.4
I-公共・公益用地	50.9	3.3
J-道路用地	120.9	7.8
K-その他都市的土地利用	26.4	1.7
合計	1,542.0	100.0

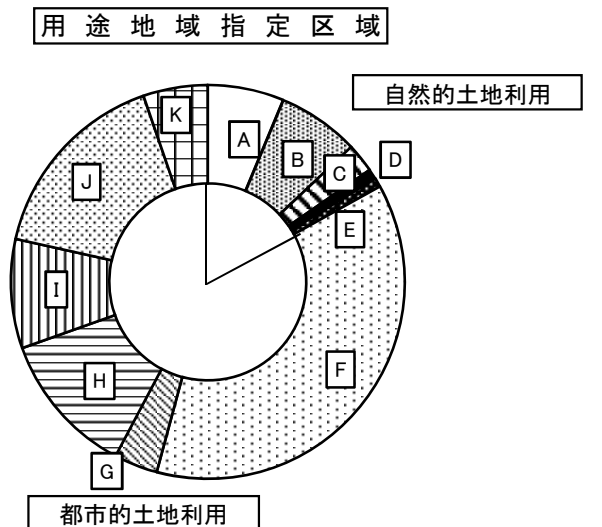
(単位:ha、%)



■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	8.4	6.3
B-畑	9.0	6.7
C-山林	3.2	2.4
D-水面	1.1	0.8
E-その他自然地	1.0	0.7
F-住宅用地	49.9	37.2
G-商業用地	4.8	3.6
H-工業用地	15.8	11.8
I-公共・公益用地	12.0	9.0
J-道路用地	21.7	16.2
K-その他都市的土地利用	7.1	5.3
合計	134.0	100.0

(単位:ha、%)



注:構成比は、小数点第1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がある。

### C0304 宅地開発状況

都市計画区域における宅地開発の状況は、平成14年から平成30年まで15件であり、面積の合計は91,931.76㎡となっている。開発用途の内訳は住宅6件、商業1件、工業8件となっている。

表3-2 宅地開発状況

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14年	1	5,203.49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5,203.49
平成15年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成16年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成17年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成18年	-	-	-	-	3	22,678.84	-	-	-	-	3	22,678.84
平成19年	1	3,958.89	-	-	1	6,607.35	-	-	-	-	2	10,566.24
平成20年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成21年	1	13,936.81	-	-	1	3,409.27	-	-	-	-	2	17,346.08
平成22年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成23年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成24年	-	-	-	-	1	9,845.02	-	-	-	-	1	9,845.02
平成25年	-	-	1	4,976.36	-	-	-	-	-	-	1	4,976.36
平成26年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成28年	1	5,417.30	-	-	1	3,169.00	-	-	-	-	2	8,586.30
平成29年	1	3,565.34	-	-	1	4,235.73	-	-	-	-	2	7,801.07
平成30年	1	4,928.36	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,928.36
合 計	6	37,010.19	1	4,976.36	8	49,945.21	-	-	-	-	15	91,931.76

注:3,000㎡以上の開発

資料:開発許可申請書

### C0305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用の状況は、平成25年から平成29年までの5年間で76件、面積80,173.4㎡であり、そのうち用途地域指定区域が20件、面積が15,232.0㎡、用途地域指定外区域が56件、面積が64,941.4㎡となっている。転用の目的別では、用途地域指定区域、用途地域指定外区域ともに住宅用地への転用件数が多くっており、用途地域指定区域では17件、11,309.0㎡、用途地域指定外区域では22件、21,647.0㎡となっている。住宅用地以外の転用をみると、近年、その他(太陽光発電設備等)への転用が多い状況となっている。

表3-3 農地転用状況

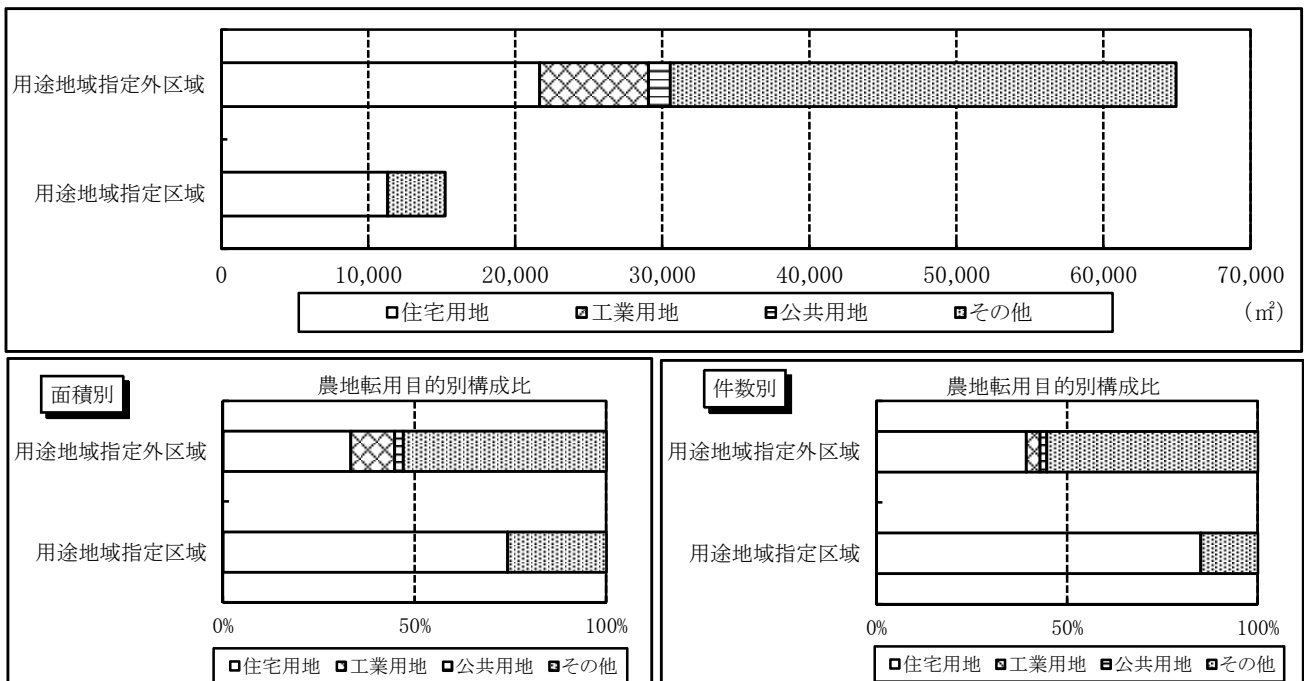
(単位:件、㎡)

		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		
用途地域指定区域	H25	3	658.0	0	0.0	0	0.0	1	1,405.0	4	2,063.0	18.9	1.1
	H26	6	1,730.0	0	0.0	0	0.0	1	159.0	7	1,889.0	18.7	1.0
	H27	3	6,098.0	0	0.0	0	0.0	1	2,359.0	4	8,457.0	18.5	4.6
	H28	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	17.7	0.0
	H29	5	2,823.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	2,823.0	17.7	1.6
	合計	17	11,309.0	0	0.0	0	0.0	3	3,923.0	20	15,232.0		8.0
用途地域指定外区域	H25	3	1,629.0	0	0.0	0	0.0	7	4,635.0	10	6,264.0	488.7	0.1
	H26	4	1,844.0	0	0.0	0	0.0	10	18,970.9	14	20,814.9	488.1	0.4
	H27	7	4,764.0	1	3,169.0	1	1,477.0	5	7,109.0	14	16,519.0	486.0	0.3
	H28	5	8,001.0	1	4,234.0	0	0.0	5	3,247.9	11	15,482.9	484.3	0.3
	H29	3	5,409.0	0	0.0	0	0.0	4	451.6	7	5,860.6	482.8	0.1
	合計	22	21,647.0	2	7,403.0	1	1,477.0	31	34,414.4	56	64,941.4		1.3
都市計画区域	H25	6	2,287.0	0	0.0	0	0.0	8	6,040.0	14	8,327.0	507.6	0.2
	H26	10	3,574.0	0	0.0	0	0.0	11	19,129.9	21	22,703.9	506.8	0.4
	H27	10	10,862.0	1	3,169.0	1	1,477.0	6	9,468.0	18	24,976.0	504.5	0.5
	H28	5	8,001.0	1	4,234.0	0	0.0	5	3,247.9	11	15,482.9	502.0	0.3
	H29	8	8,232.0	0	0.0	0	0.0	4	451.6	12	8,683.6	500.5	0.2
	合計	39	32,956.0	2	7,403.0	1	1,477.0	34	38,337.4	76	80,173.4		1.6

(注) 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

資料:農地転用受付簿

図3-2 農地転用状況(H25~H29)



### C0307 新築動向

平成25年から平成29年にかけての都市計画区域における新築件数は171件で、敷地面積が84,861.05㎡、建築面積が18,197.76㎡、延べ床面積が26,861.17㎡である。用途別の件数の比率は、住宅が93.0%、商業、工業が2.3%となっており、住宅の占める割合が高い。用途地域指定区域の新築状況については、件数58件のうち住宅が54件(93.1%)を占めている。平均建ぺい率、容積率はそれぞれ24.6%、36.9%になっている。用途地域指定外区域においても、新築件数113件のうち住宅が105件(92.9%)を占めている。平均建ぺい率、容積率はそれぞれ20.2%、29.6%になっている。

新築件数を地区別にみると、用途地域指定区域内、用途地域指定外区域ともに町三区が最も多くなっている。また、用途地域指定外区域への新築は、全新築件数のうち66.1%を占めている。

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						
町一区	14	11	2	1	0	7,570.68	540.76	1,838.72	24.3	2,267.84	30.0
町二区	11	11	0	0	0	4,638.57	421.69	969.82	20.9	1,520.52	32.8
町三区	17	16	0	0	1	6,251.47	367.73	1,885.15	30.2	2,948.79	47.2
北割	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
南割	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
大久保	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中越	7	7	0	0	0	2,459.30	351.33	460.54	18.7	899.10	36.6
つつじが丘	4	4	0	0	0	1,260.12	315.03	341.68	27.1	438.56	34.8
大原	5	5	0	0	0	1,626.51	325.30	368.07	22.6	704.51	43.3
用途地域 指定区域	58	54	2	1	1	23,806.65	410.46	5,863.98	24.6	8,779.32	36.9

資料:固定資産土地・家屋データ(平成29年12月末)

図3-3-1 地区別新築状況(用途地域指定区域)

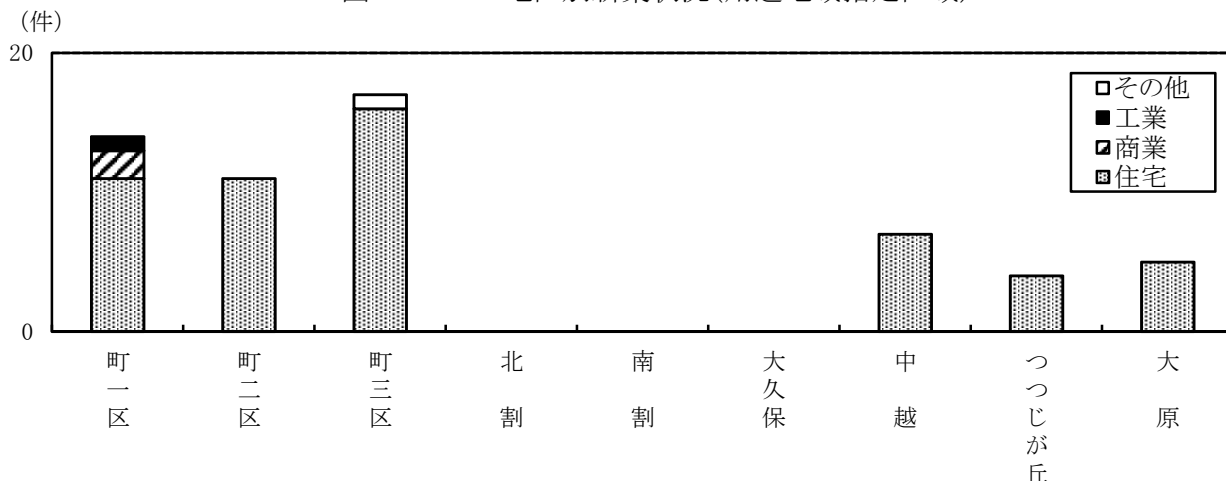


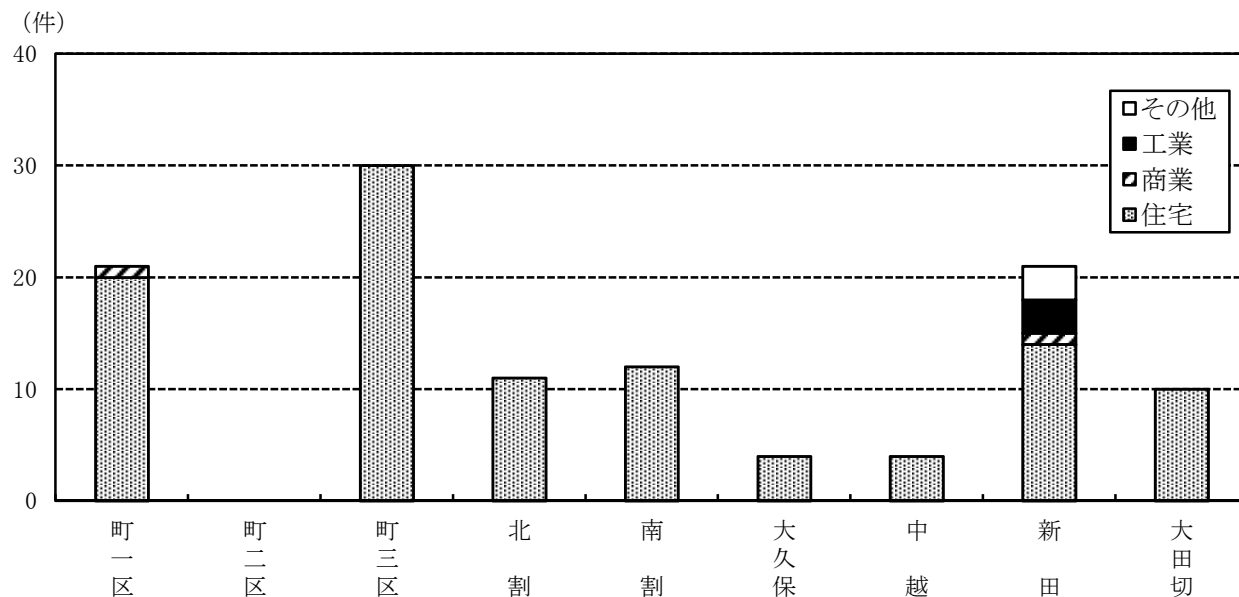
表3-4-2 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

(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						
町一区	21	20	1	0	0	7,484.99	356.43	1,506.68	20.1	2,465.50	32.9
町二区	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
町三区	30	30	0	0	0	10,477.94	349.26	2,319.81	22.1	3,810.51	36.4
北割	11	11	0	0	0	5,746.34	522.39	1,060.74	18.5	1,570.44	27.3
南割	12	12	0	0	0	3,868.98	322.42	980.22	25.3	1,481.96	38.3
大久保	4	4	0	0	0	2,085.85	521.46	359.48	17.2	618.32	29.6
中越	4	4	0	0	0	4,394.35	1,098.59	347.79	7.9	570.78	13.0
新田	21	14	1	3	3	23,010.90	1,095.76	5,071.84	22.0	6,442.06	28.0
大田切	10	10	0	0	0	3,985.05	398.51	687.22	17.2	1,122.28	28.2
用途地域指定外区域	113	105	2	3	3	61,054.40	540.30	12,333.78	20.2	18,081.85	29.6
都市計画区域	171	159	4	4	4	84,861.05	496.26	18,197.76	21.4	26,861.17	31.7

資料:固定資産土地・家屋データ(平成29年12月末)

図3-3-2 地区別新築状況(用途地域指定外区域)



C0308 条例・協定

表3-5 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	
宮田村	宮田村都市計画審議会条例	S54.3.16	H24.12.19	都市計画審議会設置の事項
〃	駒ヶ根都市計画事業西原土地地区画整理事業施行条例	S54.3.16	H20.3.12	西原土地地区画整理事業に関する必要な事項
〃	宮田村公園条例	H3.6.19	H25.4.1	公園の設置及び管理に関する必要な事項
〃	宮田村営駐車場の設置及び管理に関する条例	H4.3.1	H23.12.15	宮田村営駐車場の設置及び管理について必要な事項
〃	屋外広告物違反処理要領	H6.12.22	H28.4.1	違反広告物に対する除却その他必要な措置に係る事項
〃	宮田村地籍調査成果データ利用実費徴収要綱	H10.3.12		頒布に要した経費を徴収することについて必要な事項
〃	宮田村景観計画策定委員会条例	H27.3.20	H27.12.21	宮田村景観計画策定委員会設置に関する必要な事項
〃	宮田村景観条例	H28.9.16	H29.4.1	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
長野県	長野県都市計画審議会条例	S44.3.31	H14.3.25	長野県都市計画審議会の組織及び運営に関する必要な事項
〃	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する必要な事項
〃	長野県景観条例	H4.3.19	H29.3.23	景観計画の策定、行為の規制、景観重要建造物等の指定等に関する必要な事項
〃	長野県景観育成住民協定認定要綱	H4.8.17	H18.3.13	長野県景観条例第32条に規定する景観育成住民協定の認定に関する必要な事項
〃	屋外広告物条例	H5.10.18	H29.3.23	屋外広告物の規制に関する必要な事項

資料:宮田村例規集、長野県法規集

表3-6 建築協定・緑化協定

協定の名称	決定年月日	期限	概要・趣旨等
うるおいとせせらぎの河原町通り住民協定	H9.6.30	締結後10年間(廃止についての申出書がなかった場合は、さらに10年延長)	河原町通りを緑と川とせせらぎが調和した、うるおいのある住環境ときれいな水環境を守り育て、21世紀の子供たちに手渡すことを目的とする。 道路、河川、公園:景観事業導入、環境美化/建築物:屋根形態、階数≤2、色相を例示/広告物:自己用のみ、色相を例示。

資料:建設課

表3-7 都市地域(用途地域指定区域・用途地域指定外区域)

用途地域指定外区域(ha)	用途地域指定区域(ha)													
	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	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	その他
1,408	約134	約20	約9.0	約6.0	-	約64	-	-	約9.9	-	約12	約13	-	-
備考	用途地域決定年月日			最終用途地域決定年月日				人口総数						
	昭和52年2月7日			平成27年7月2日				8,821人(平成27年国勢調査)						

資料:建設課