

③ 土地利用

C0301_区域区分の状況

本市では、昭和 49 年に旧東部町を対象に東部都市計画区域（4,866ha）が決定された。その後、昭和 53 年に用途地域（670ha）を指定、平成 3 年には工業地域（14ha）を追加決定し、現在 684ha が非線引き用途地域に指定されている。その後、都市計画区域では、平成 12 年に小諸市との境界変更に伴い、0.78ha の拡大となり、更に平成 20 年になって北御牧区域（2,575ha）を編入し、現在の東御都市計画区域（7441.78ha）となっている。

なお、本都市計画区域においては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づく区域区分を定めていない。

表 3－1 区域区分の状況

資料：東御市建設課資料

決定内容 (告示日)	東部都市計画区域の決定 (S49.9.2)	用途地域の決定 (S53.1.20)	用途地域の変更決定 (H3.7.4)	東部都市計画区域の変更 (H12.5.8)
都市計画区域	4,866.00	4,866.00	4,866.00	4,866.78
非線引き用途地域		670.00	684.00	684.00
非線引き用途白地	4,866.00	4,196.00	4,182.00	4,182.78
都市計画区域外	3,788.00	3,788.00	3,788.00	3,788.22
合計(行政区域)	8,654.00	8,654.00	8,654.00	8,655.00
備考			工業地域を新規決定 面積14ha	小諸市との境界変更 都市計画区域0.78ha拡大

決定内容 (告示日)	合併 (H16.4.1)	東御都市計画区域の変更 (H20.9.1)	行政面積の変更 (H27.3.6)
都市計画区域	4,866.78	7,441.78	7,441.78
非線引き用途地域	684.00	684.00	684.00
非線引き用途白地	4,182.78	6,757.78	6,757.78
都市計画区域外	6,363.22	3,788.22	3,795.22
合計(行政区域)	11,230.00	11,230.00	11,237.00
備考	東部町及び北御牧村を合併 「東御市」発足	北御牧区域を都市計画区域 に編入 2,575ha拡大	国土地理院による全国都道 府県市区町村公表面積の変 更

(単位:ha)

C0302_土地利用現況

本市の土地利用面積は都市計画区域については、自然的土地利用面積が都市計画区域面積の 75.0%を占めており、残りの 25.0%が都市的土地利用面積となっている。更に土地利用区分別では農地面積が最も多く、都市計画区域面積の 35.2%を占め、次いで山林が 32.7%、住宅用地が 9.5%となっており、そのうち非可住地面積は都市計画区域面積の 16.8%を占めている。

次に非線引き用途地域について見ると、都市的土地利用が 76.6%を占め、残りの 23.4%が自然的土地利用となっている。このうち、住宅用地は 31.5%を占めており、商業用地、工業用地を含めた宅地面積全体では、非線引き用途地域面積の 49.9%を占めている。非線引き用途地域における非可住地面積は、非線引き用途地域面積の 33.1%となっている。

表 3－2 土地利用別面積

東御市調査（基準日：令和 6 年 3 月 31 日）

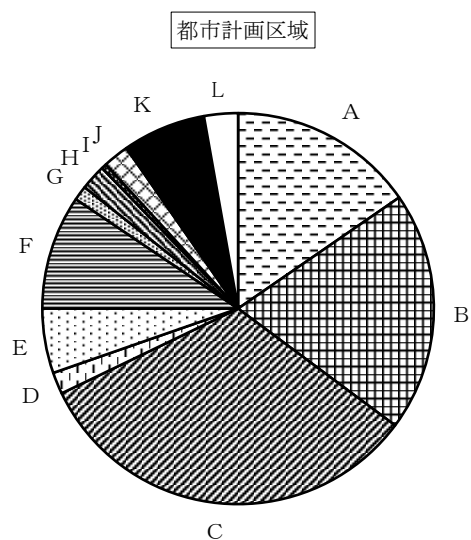
区域区分			非線引き用途地域	非線引き用途白地	都市計画区域
自然的土地利用	農地	田	12.0	1,132.5	1,144.5
		畑	103.5	1,370.8	1,474.3
	山林		21.5	2,410.2	2,431.7
	水面		4.8	129.2	134.0
	その他の自然地		18.4	378.8	397.2
都市的土地利用	宅地	住宅用地	215.5	487.9	703.4
		商業用地	49.3	40.3	89.6
		工業用地	76.8	80.1	156.9
	農林漁業施設用地		0.8	31.1	31.9
	公益施設用地		37.2	66.7	103.9
	道路用地		83.8	387.3	471.1
	交通施設用地		12.6	27.9	40.5
	公共空地		16.1	38.6	54.7
	その他公的施設用地		0.0	0.0	0.0
	その他の空地① (ゴルフ場)		0.0	72.5	72.5
	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)		10.8	33.3	44.1
	その他の空地③ (平面駐車場)		8.8	6.7	15.5
	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)		12.1	63.9	76.0
	合計		684.0	6,757.8	7,441.8

図 3 - 1 土地利用別面積

土地利用別面積(都市計画区域)

(単位:ha)

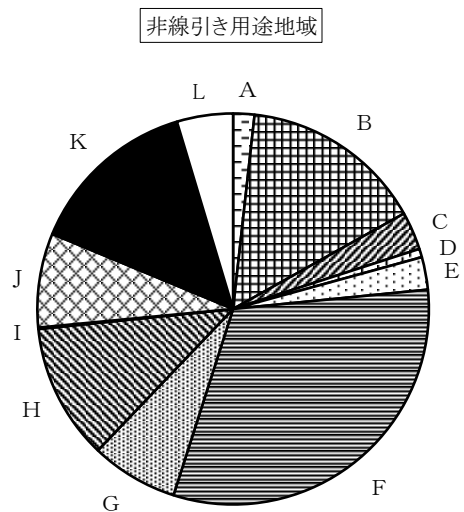
区 分	面 積	構成比
A 田	1,144.5	15.38
B 畑	1,474.3	19.81
C 山林	2,431.7	32.68
D 水面	134.0	1.80
E その他の自然地	397.2	5.34
F 住宅用地	703.4	9.45
G 商業用地	89.6	1.20
H 工業用地	156.9	2.11
I 農林漁業施設用地	31.9	0.43
J 公共・公益用地	158.6	2.13
K 道路・交通用地	511.6	6.87
L その他	208.1	2.80
合 計	7,441.8	100.0



土地利用別面積(非線引き用途地域)

(単位:ha)

区 分	面 積	構成比
A 田	12.0	1.75
B 畑	103.5	15.13
C 山林	21.5	3.14
D 水面	4.8	0.70
E その他の自然地	18.4	2.69
F 住宅用地	215.5	31.51
G 商業用地	49.3	7.21
H 工業用地	76.8	11.23
I 農林漁業施設用地	0.8	0.12
J 公共・公益用地	53.3	7.79
K 道路・交通用地	96.4	14.09
L その他	31.7	4.63
合 計	684.0	100.0



C0304_宅地開発状況

本市の令和元年から令和5年にかけての開発許可による開発行為の状況は、すべての転用用途の合計で見ると、非線引き用途地域内に比べ非線引き用途白地の方が合計件数、合計面積ともに多くなっている。都市計画区域全体では、191件（約44.6ha）の開発行為があった。そのうち非線引き用途白地は110件（約29.1ha）の開発行為があり、都市計画区域全体に対する割合は件数では約57.6%、面積では約65.3%を占めている。

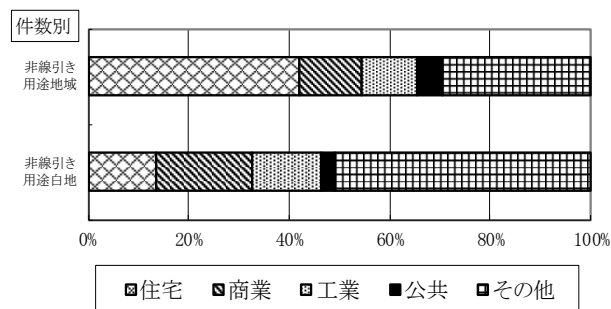
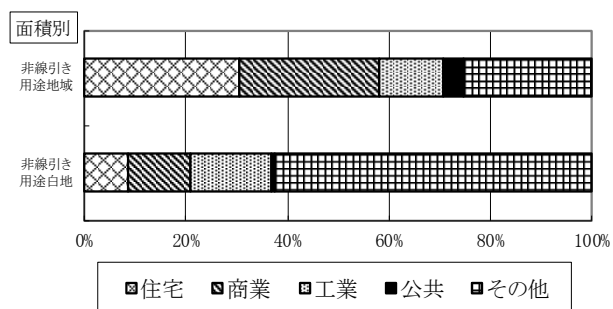
表3-3 宅地開発状況

資料：開発行為許可申請書

転用用途		住宅用地		商業用地		工業用地		公共施設用地		その他	
区域区分		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(㎡)
非線引き用途地域	R1	5	7,512	3	15,259	3	6,749	2	3,105	11	12,089
	R2	6	7,264	1	3,706	3	7,703	1	1,140	4	12,182
	R3	8	8,963	4	21,213	1	633	1	1,932	6	11,408
	R4	6	6,530	1	1,377	2	4,324	0	0	1	1,975
	R5	9	16,867	1	1,206	0	0	0	0	2	1,558
	合計	34	47,135	10	42,761	9	19,409	4	6,177	24	39,212
非線引き用途白地	R1	1	3,398	7	13,942	1	7,320	1	455	16	28,098
	R2	2	2,430	3	6,750	3	5,294	1	507	6	10,019
	R3	7	8,390	5	9,326	1	59	0	0	4	48,322
	R4	3	8,919	2	2,705	7	18,046	1	1,190	9	19,219
	R5	2	2,113	4	2,397	3	16,072	0	0	21	76,231
	合計	15	25,250	21	35,120	15	46,792	3	2,152	56	181,889
都市計画区域外	R1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R3	1	624	0	0	0	0	0	0	0	0
	R4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	1	624	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	R1	6	10,910	10	29,201	4	14,069	3	3,560	27	40,187
	R2	8	9,694	4	10,456	6	12,997	2	1,647	10	22,201
	R3	16	17,977	9	30,539	2	692	1	1,932	10	59,730
	R4	9	15,449	3	4,082	9	22,370	1	1,190	10	21,194
	R5	11	18,980	5	3,603	3	16,072	0	0	23	77,789
	合計	50	73,010	31	77,881	24	66,200	7	8,329	80	221,101

注) 小数点の端数処理の関係から、合計が合わない場合があります

図3-2 宅地開発目的別構成比（令和元年から令和5年）



C0305_農地転用状況

本市の令和元年から令和5年にかけての農地転用状況は、すべての転用用途の合計で見ると、都市計画区域全体で732件（約344.6ha）であった。区域別では、非線引き用途地域が270件（約125.7ha）、非線引き用途白地が462件（約218.9ha）となっており、非線引き用途白地で占める割合が大きく、都市計画区域全体に対する割合は件数では63.1%、面積では63.5%を占めている。

転用目的の用途別では、住宅への転用は全体の件数では44.8%、面積では35.7%を占めている。また、過去5年間の1件当たりの転用面積で比較すると、住宅地への転用が約374.6㎡であるのに対し、工業用地への転用は約541.2㎡となっている。

表3-4 農地転用状況

資料：農地転用許可・届出

転用用途 区域区分		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(㎡)
		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(㎡)	
非線引き用途地域	R1	26	9,524	1	238	0	0	20	8,320	47	18,082	1,256,196
	R2	36	13,836	9	6,329	0	0	26	17,637	71	37,802	1,218,394
	R3	28	10,993	0	0	0	0	43	27,923	71	38,916	1,179,477
	R4	44	16,548	0	0	1	707	13	6,199	58	23,454	1,156,024
	R5	17	5,967	0	0	0	0	6	1,466	23	7,433	1,148,591
	合計	151	56,868	10	6,567	1	707	108	61,545	270	125,687	-
非線引き用途白地	R1	32	8,544	0	0	0	0	30	11,231	62	19,775	25,286,841
	R2	39	15,294	4	3,037	0	0	61	40,913	104	59,244	25,227,597
	R3	36	15,879	1	730	0	0	60	27,893	97	44,501	25,183,096
	R4	36	11,350	6	1,031	2	1,215	60	33,785	104	47,382	25,135,714
	R5	34	14,950	0	0	12	1,352	49	31,719	95	48,021	25,087,693
	合計	177	66,017	11	4,798	14	2,567	260	145,541	462	218,923	-
合 計	R1	58	18,068	1	238	0	0	50	19,551	109	37,857	26,543,037
	R2	75	29,130	13	9,366	0	0	87	58,550	175	97,046	26,445,991
	R3	64	26,872	1	730	0	0	103	55,816	168	83,418	26,362,573
	R4	80	27,898	6	1,031	3	1,922	73	39,984	162	70,835	26,291,738
	R5	51	20,917	0	0	12	1,352	55	33,185	118	55,454	26,236,284
	合計	328	122,885	21	11,365	15	3,274	368	207,086	732	344,610	-

※記載データは、4条及び5条が対象である。（一時転用含む）なお、各転用目的別用途と農地転用許可申請資料（農業委員会）の項目との対照は以下のとおりである。
住宅用地＝農家住宅、一般個人住宅、集合住宅、店舗併用住宅その他
工業用地＝流通業務施設、加工施設、その他工業用地
公共用地＝道水路、鉄道用地、官公署・病院等公共施設用地
その他＝商業施設、農林漁業施設、一時転用、家庭菜園、太陽光発電施設、宅地造成・拡張等、通路、駐車場、資材置場、作業場、車庫、倉庫、その他分類不能
注）小数点の端数処理の関係から、合計が合わない場合があります

図3-3 農地転用状況（令和元年～令和5年）転用用途別

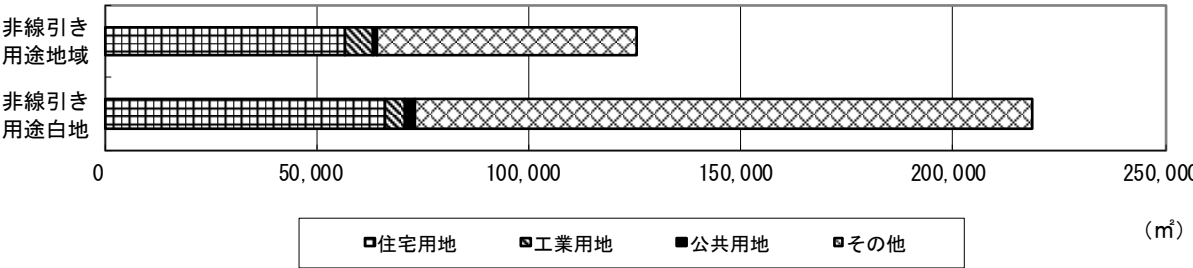
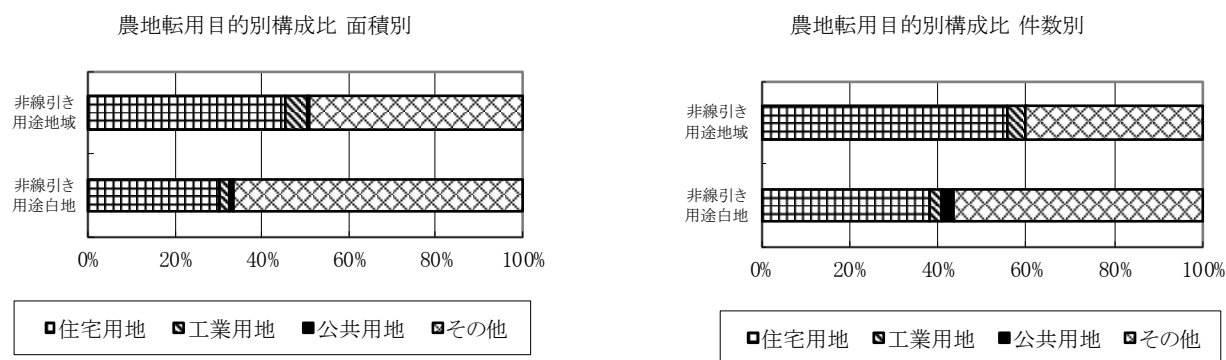


図 3-4 農地転用状況（令和元年～令和 5 年）



C0307_新築動向

本市の令和元年度から令和 5 年度にかけての都市計画区域における新築動向は、合計で 861 件（約 747,0ha）となっている。新築件数 1 件あたりの平均敷地面積は約 867.6 m²となる。区域別の状況を見ると、非線引き用途地域では住宅の新築が 301 件で、都市計画区域全体の住宅新築件数の 35.0%となっている。

また、都市計画区域における用途別の新築件数では、住宅が 84.4%を占めており、次いでその他が 6.7%、商業が 5.0%、工業が 2.7%となっている。

地区別の新築動向は非線引き用途地域では、常田地区が 90 件と最も多く、次いで加沢地区で 53 件、滋野地区で 50 件となっており、これら 3 地区合計は非線引き用途地域全新築件数の 55.1%を占めている。非線引き用途白地では、和地区、滋野地区の八重原地区の順に多く、これら 3 地区合計は 274 件となっており非線引き用途白地全新築件数の 53.6%を占めている。

表 3-5 新築動向（件数）令和元年度～令和 5 年度

資料：家屋台帳、土地台帳

建 物 用 途 区 域	住 宅		商 業		工 業		公 共		そ の 他		合 計	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
非 線 引 き 用 途 地 域	301	86.0	17	4.9	7	2.0	4	1.1	21	6.0	350	100.0
非 線 引 き 用 途 白 地	426	83.4	26	5.1	16	3.1	6	1.2	37	7.2	511	100.0
都 市 計 画 区 域	727	84.4	43	5.0	23	2.7	10	1.2	58	6.7	861	100.0

※件数割合は、少数第 2 位を四捨五入。

表 3-6 新築動向（面積）令和元年度～令和 5 年度

資料：家屋台帳、土地台帳

建 物 用 途 区 域	住 宅		商 業		工 業		公 共		そ の 他		合 計	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
非 線 引 き 用 途 地 域	98,248	41.0	31,144	13.0	9,429	3.9	4,955	2.1	95,633	40.0	239,409	100.0
非 線 引 き 用 途 白 地	188,656	37.2	112,387	22.1	83,091	16.4	19,881	3.9	103,563	20.4	507,578	100.0
都 市 計 画 区 域	286,904	38.4	143,531	19.2	92,520	12.4	24,836	3.3	199,196	26.7	746,987	100.0

※件数割合は、少数第 2 位を四捨五入。

表３－７ 新築動向（年度別）

資料：家屋台帳、土地台帳

	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		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(㎡)	件数(件)	面積(㎡)
R1	138	47,646	7	18,797	4	3,972	0	0	11	51,451	160	121,866
R2	155	60,074	12	36,050	6	77,201	0	0	17	118,483	190	291,808
R3	134	55,973	8	49,275	3	2,887	5	17,004	9	7,906	159	133,045
R4	158	66,452	6	5,083	1	1,211	2	5,412	13	15,671	180	93,829
R5	142	56,758	10	34,327	9	7,250	3	2,421	8	5,685	172	106,441
合計	727	286,903	43	143,532	23	92,521	10	24,837	58	199,196	861	746,989

注) 小数点の端数処理の関係から、合計が合わない場合があります

表３－８ 新築動向（地区別）令和元年度～令和５年度

資料：家屋台帳、土地台帳

区 域	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他	
	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(㎡)
鞍掛	2	2,880	0	0	0	0	0	0	2	1,929
加沢	41	12,045	1	400	3	4,319	0	0	8	65,360
海善寺	15	4,998	1	352	0	0	0	0	1	15,995
県	24	5,721	1	461	0	0	1	343	1	440
滋野	40	18,164	3	3,887	1	1,409	0	0	6	8,690
常田	88	23,409	1	311	0	0	0	0	1	694
新屋	4	925	0	0	0	0	1	1,671	0	0
田中	39	11,037	5	4,651	1	570	1	698	0	0
祢津	2	503	3	20,360	1	1,920	0	0	1	713
本海野	35	13,367	2	722	1	1,211	1	2,243	1	1,812
和	11	5,199	0	0	0	0	0	0	0	0
非線引き用途地域小計	301	98,248	17	31,144	7	9,429	4	4,955	21	95,633
鞍掛	23	8,900	2	1,112	2	1,602	0	0	1	261
羽毛山	3	750	1	15,326	5	76,631	0	0	2	27,266
下之城	15	9,875	1	263	0	0	0	0	0	0
加沢	16	6,561	2	2,873	0	0	0	0	7	21,412
海善寺	2	604	0	0	0	0	0	0	0	0
県	10	3,145	0	0	0	0	0	0	0	0
御牧原	20	9,281	0	0	0	0	0	0	2	6,115
滋野	66	26,919	4	6,484	2	1,658	0	0	3	5,835
常田	6	1,428	0	0	1	395	0	0	2	1,529
新屋	36	11,960	0	0	1	161	0	0	0	0
新張	17	8,222	7	37,645	0	0	2	14,346	3	2,127
大日向	2	642	0	0	0	0	1	407	0	0
島川原	2	943	0	0	0	0	1	1,625	0	0
祢津	27	11,191	1	1,620	1	711	1	334	3	2,720
八重原	56	30,961	0	0	1	519	0	0	5	4,814
布下	3	1,139	1	135	0	0	0	0	3	1,848
本海野	1	500	0	0	0	0	0	0	1	567
和	121	55,635	7	46,929	3	1,414	1	3,169	5	29,069
非線引き用途白地小計	426	188,656	26	112,387	16	83,091	6	19,881	37	103,563
合 計	727	286,904	43	143,531	23	92,520	10	24,836	58	199,196

C0308_条例・協定

本市の建築協定は、平成８年に「リードリーくらかけ建築協定」が決定されており、主に景観の維持に配慮した自治会規約を定めている。

表３－９ 建築協定（令和６年度現在）

資料：東御市 HP、長野県 HP

協 定 の 名 称	決定年月日	期 限	協 定 の 内 容	備 考
リードリーくらかけ 建築 協定	H8.4.10	10年	・建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6まで ・延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10まで ・建築物高さは10m以下 ・こう配屋根で軒高さは7m以下 ・建築物は一戸建て専用住宅（公共施設は除く） ・外壁・屋根の色は原色などを避け、周辺環境と調和したものとする。 ・敷地内空き地は環境に応じた緑化に努める。	有効期限(H18) 以降も自動継続中