

3. 土地利用

C0302-2 土地利用別面積

土地利用の状況を土地利用区分別にみると、行政区域面積14,476haのうち山林70.8%、農地12.6%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は87.0%である。残りの13.0%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10,062haの81.8%が自然的土地利用で、残りの18.2%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山林58.8%、農地18.2%などとなっており、行政区域と同じく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474haのうち自然的土地利用は46.2%、都市的土地利用は53.8%であり、そのうち住宅用地が26.0%で最も多く、工業用地、商業用地を併せた宅地全体では32.5%を占めている。また、可住地面積は区域面積の77.6%にあたる367.9ha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	22.2	706.5	728.7	0.0	728.7
	畑	56.3	1,044.0	1,100.3	0.0	1,100.3
	農地計	78.5	1,750.5	1,829.0	0.0	1,829.0
	山林	112.4	5,801.6	5,914.0	4,333.1	10,247.1
	水面	1.5	58.0	59.5	6.8	66.3
	その他自然地	26.7	403.0	429.7	16.5	446.2
	計	219.1	8,013.1	8,232.2	4,356.4	12,588.6
都市的土地利用	住宅用地	123.2	551.2	674.4	32.8	707.2
	商業用地	12.4	46.1	58.5	0.0	58.5
	工業用地	18.5	116.7	135.2	0.0	135.2
	宅地計	154.1	714.0	868.1	32.8	900.9
	公共・公益用地	33.4	157.4	190.8	0.0	190.8
	道路用地	50.2	457.3	507.5	24.1	531.6
	交通施設用地	5.1	17.6	22.7	0.0	22.7
	その他の公的用地	-	-	-	-	-
計	254.9	1,574.9	1,829.8	57.6	1,887.4	
合計	474.0	9,588.0	10,062.0	4,414.0	14,476.0	
可住地	367.9	8,761.7	9,758.0	39.9	10,850.0	
非可住地	106.1	826.3	304.0	4,374.1	3,626.0	

注1. 「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。

注2. 非可住地は以下の通りとする。

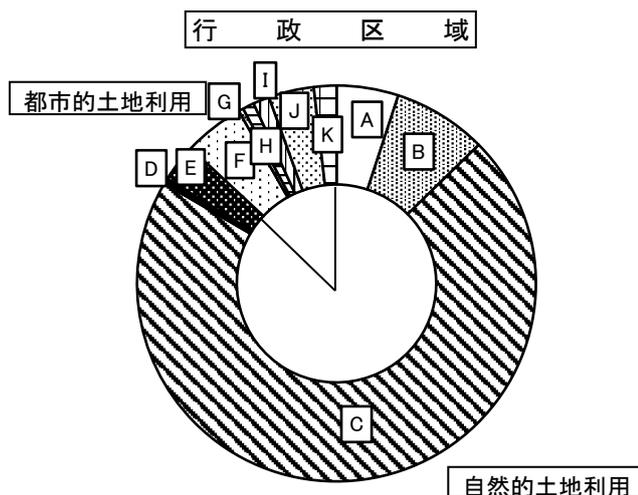
「水面」、「その他の自然地」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」のほか商業、工業用地も非可住地とした。

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	728.70	5.0
B-畑	1,100.30	7.6
C-山林	10,247.10	70.8
D-水面	66.30	0.5
E-その他自然地	446.20	3.1
F-住宅用地	707.20	4.9
G-商業用地	58.50	0.4
H-工業用地	135.20	0.9
I-公共・公益用地	190.80	1.3
J-道路用地	531.60	3.7
K-その他都市的土地利用	264.10	1.8
合計	14,476.00	100.0

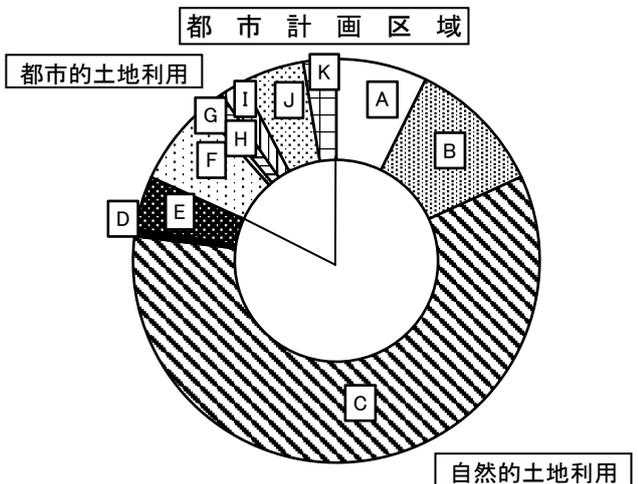
(単位：ha、%)



■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	728.70	7.2
B-畑	1,100.30	10.9
C-山林	5,914.00	58.8
D-水面	59.50	0.6
E-その他自然地	429.70	4.3
F-住宅用地	674.40	6.7
G-商業用地	58.50	0.6
H-工業用地	135.20	1.3
I-公共・公益用地	190.80	1.9
J-道路用地	507.50	5.0
K-その他都市的土地利用	263.40	2.6
合計	10,062.00	100.0

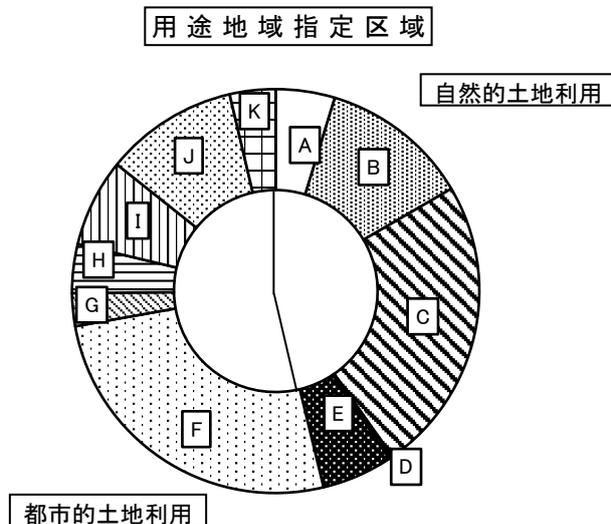
(単位：ha、%)



■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	22.20	4.7
B-畑	56.30	11.9
C-山林	112.40	23.7
D-水面	1.50	0.3
E-その他自然地	26.70	5.6
F-住宅用地	123.20	26.0
G-商業用地	12.40	2.6
H-工業用地	18.50	3.9
I-公共・公益用地	33.40	7.0
J-道路用地	50.20	10.6
K-その他都市的土地利用	17.20	3.6
合計	474.00	100.0

(単位：ha、%)



注：構成比は、小数点第2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もある。

C0304 宅地開発状況

都市計画区域における平成28年から令和2年までの5年間で3,000㎡以上の開発行為は4件あり、面積の合計は30,443㎡となっている。開発用途の内訳は商業1件、工業1件、その他2件となっており、開発行為の許可申請件数は近年減少傾向にある。

表3-2 宅地開発状況

資料：開発許可申請書

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2年以前	3	40,862	5	53,974	6	144,253	1	5,522	-	-	15	244,611
平成3～7年	5	17,854	6	39,840	1	291,440	-	-	5	33,874	17	383,008
平成8～12年	16	66,550	9	22,906	14	499,382	-	-	7	46,887	46	635,725
平成13～17年	10	512,199	5	103,750	2	18,285	2	39,160	5	108,512	24	781,906
平成18～22年	1	26,200	-	-	4	16,674	-	-	1	6,872	6	49,746
平成23年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3,202	1	3,202
平成24年	-	-	-	-	2	12,116	-	-	-	-	2	12,116
平成25年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成26年	1	7,974	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7,974
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	17,712	1	17,712
平成28年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7,672	1	7,672
平成29年	-	-	-	-	1	9,041	-	-	-	-	1	9,041
平成30年	-	-	1	7,032	-	-	-	-	1	6,698	2	13,730
令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和2年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

C0305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用状況は平成28年から令和2年までの5年間で341件、面積169,678.31㎡であり、そのうち用途地域指定区域が62件、面積が26,336.50㎡、用途地域指定外区域が279件、面積が143,341.81㎡となっている。転用の目的別で見ると、用途地域指定区域では住宅用地への転用件数が最も多く、用途地域指定外区域はその他への転用件数が最も多くなっている。都市計画区域全体では、住宅用地の転用件数は全体の40%、転用面積は全体の31%となっている。

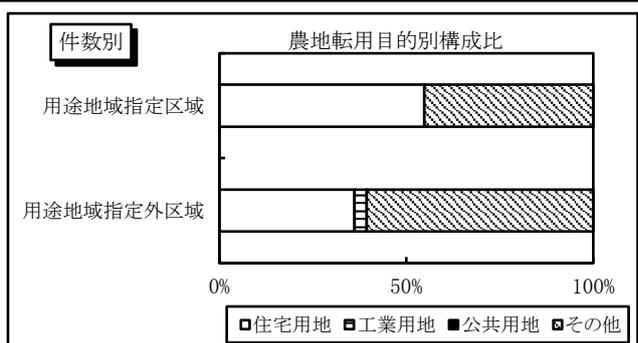
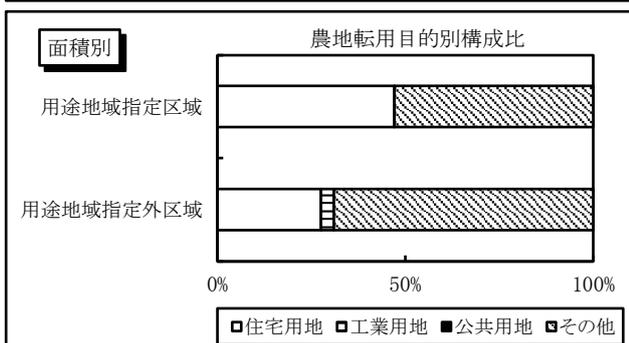
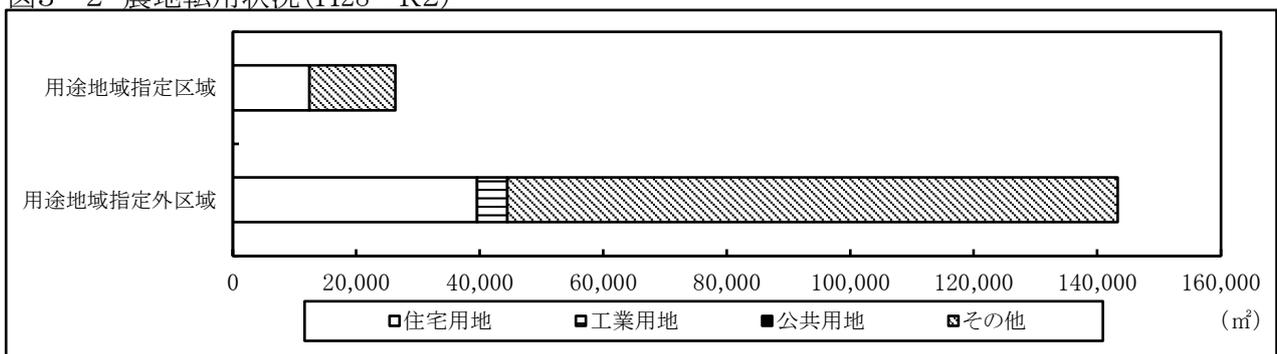
表3-3 農地転用状況

(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		
指用 定途 区地 域域	H28	2	340.00	-	-	-	-	4	1,273.75	6	1,613.75	81.2	0.2
	H29	7	1,985.00	-	-	-	-	6	3,309.00	13	5,294.00	81.0	0.7
	H30	6	1,244.00	-	-	-	-	6	2,294.00	12	3,538.00	80.5	0.4
	R元	8	3,575.00	-	-	-	-	5	2,068.00	13	5,643.00	80.1	0.7
	R2	11	5,275.75	-	-	-	-	7	4,972.00	18	10,247.75	79.5	1.3
	合計	34	12,419.75	-	-	-	-	28	13,916.75	62	26,336.50		3.2
指用 定途 外区 域域	H28	13	4,260.07	6	3,034.47	-	-	17	3,259.52	36	10,554.06	1,764.9	0.1
	H29	20	7,306.05	-	-	-	-	40	25,295.00	60	32,601.05	1,763.8	0.2
	H30	23	11,214.00	1	854.00	-	-	15	10,556.00	39	22,624.00	1,760.5	0.1
	R元	12	4,600.00	-	-	-	-	14	11,465.70	26	16,065.70	1,758.2	0.1
	R2	33	12,194.00	2	1,004.00	-	-	83	48,299.00	118	61,497.00	1,756.6	0.4
	合計	101	39,574.12	9	4,892.47	-	-	169	98,875.22	279	143,341.81		0.8
都 市 計 画 区 域	H28	15	4,600.07	6	3,034.47	-	-	21	4,533.27	42	12,167.81	1,846.1	0.1
	H29	27	9,291.05	-	-	-	-	46	28,604.00	73	37,895.05	1,844.9	0.2
	H30	29	12,458.00	1	854.00	-	-	21	12,850.00	51	26,162.00	1,841.1	0.1
	R元	20	8,175.00	-	-	-	-	19	13,533.70	39	21,708.70	1,838.5	0.1
	R2	44	17,469.75	2	1,004.00	-	-	90	53,271.00	136	71,744.75	1,836.3	0.4
	合計	135	51,993.87	9	4,892.47	-	-	197	112,791.97	341	169,678.31		0.9

資料:農地法第4・5条等による許可交付書

図3-2 農地転用状況(H28~R2)



C0307 新築動向

平成28年から令和2年にかけての都市計画区域における新築件数(表3-4-1、-2)は335件で、敷地面積が389,284.00㎡、建築面積が50,357.21㎡、延べ床面積が69,254.64㎡である。用途別の件数の比率は住宅が85.1%、商業が1.8%、工業が2.7%、その他が10.4%となっている。

用途地域指定区域の新築状況については、件数105件のうち住宅が95件(90.5%)を占めている。敷地面積は168,392.98㎡、建築面積は21,487.83㎡、延べ床面積は31,278.85㎡であり、平均建蔽率、容積率はそれぞれ12.8%、18.6%になっている。

用途地域指定区域の新築件数を地区別にみると、110:塚平・原ノ茶屋・富士見ヶ丘・若宮が11件で最も多く、建物の用途別の比率は、ほとんどの地区において住宅の占める割合が高い。用地地域指定外区域で最も新築件数が多かったのは、201:広原1の31件であった。

表3-4-1 地区別新築状況

(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 建蔽率	延床面積 合計	平均 容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
101:富士見1-1	5	4			1	4,545.24	909.05	1,170.92	25.76	2,063.78	45.41
102:瀬沢新田1-1	4	4				1,822.33	455.58	337.56	18.52	615.11	33.75
103:富士見1-2	6	6				2,132.72	355.45	638.78	29.95	1,127.11	52.85
104:桜ヶ丘	9	9				2,882.18	320.24	699.89	24.28	992.90	34.45
105:瀬沢新田1-2	2	2				863.49	431.75	189.30	21.92	283.12	32.79
106:富里1-1	9	7			2	10,962.43	1,218.05	1,000.81	9.13	1,227.54	11.20
107:富士見1-3	4	4				1,631.81	407.95	269.69	16.53	495.47	30.36
108:瀬沢新田1-3	4	3			1	1,496.72	374.18	343.78	22.97	391.55	26.16
109:神戸1-1	2			1	1	113,890.70	56,945.35	10,827.24	9.51	15,078.83	13.24
110:塚平・原ノ茶屋・富士見ヶ丘・若宮	11	11				4,669.12	424.47	1,170.28	25.06	1,814.70	38.87
111:富士見1-4	5	3	1		1	5,920.67	1,184.13	1,152.90	19.47	1,408.66	23.79
112:富士見1-5	2	2				583.25	291.63	162.29	27.83	160.64	27.54
113:富士見1-6	1	1				124.99	124.99	52.17	41.74	98.73	78.99
114:富士見1-7	1	1				345.94	345.94	76.04	21.98	142.68	41.24
115:富士見1-8	3	3				847.12	282.37	324.90	38.35	507.02	59.85
116:富士見1-9	1				1	172.35	172.35	37.50	21.76	37.50	21.76
117:富里1-2	4	4				1,834.09	458.52	359.69	19.61	514.18	28.03
118:富里1-3	5	4	1			1,343.42	268.68	455.79	33.93	576.56	42.92
119:富里1-4	1	1				294.29	294.29	65.11	22.12	122.55	41.64
120:富里1-5	3	3				1,164.32	388.11	183.37	15.75	335.61	28.82
121:富士見台	8	8				3,211.91	401.49	637.92	19.86	1,455.59	45.32
122:瀬沢1-1	0					-	-	-	-	-	-
123:富士見1-10	3	3				1,101.23	367.08	191.55	17.39	330.29	29.99
124:高森1-1	3	3				1,388.05	462.68	222.53	16.03	271.37	19.55
125:高森1-2	1	1				380.20	380.20	63.76	16.77	109.31	28.75
126:高森1-3	5	5				3,689.48	737.90	564.33	15.30	662.72	17.96
127:信濃境1-1	1	1				493.13	493.13	98.09	19.89	166.07	33.68
128:信濃境1-2	0					-	-	-	-	-	-
129:信濃境1-3	0					-	-	-	-	-	-
130:池袋1-1	0					-	-	-	-	-	-
131:上葛木・信濃境	2	2				601.80	300.90	191.64	31.84	289.26	48.07
用途地域指定区域	105	95	2	1	7	168,392.98	1,603.74	21,487.83	12.8	31,278.85	18.6

資料:建築確認申請(平成28~令和2年)

表3-4-2 地区別新築状況

(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 建蔽率	延床面積 合計	平均 容積率
	合計	住宅	商業	工業	その他						
201:広原1	31	26			5	53,875.14	1,737.91	2,821.85	5.24	3,601.09	6.68
202:立沢2-1	11	11				5,394.49	490.41	1,065.87	19.76	1,455.41	26.98
203:立沢2-2	0					-	-	-	-	-	-
204:立沢2-3	4	4				1,622.14	405.54	465.88	28.72	510.93	31.50
205:立沢2-4	8	6	1		1	4,551.73	568.97	509.14	11.19	839.46	18.44
206:乙事2-1	4	3			1	1,797.63	449.41	291.23	16.20	440.89	24.53
207:乙事2-2	6	4		2		10,139.80	1,689.97	1,920.35	18.94	2,292.42	22.61
208:小六	4	4				3,097.49	774.37	377.47	12.19	557.91	18.01
209:高森2-1	4	3			1	19,484.30	4,871.08	3,909.09	20.06	5,778.48	29.66
210:広原2	21	18	1		2	19,483.63	927.79	1,870.90	9.60	2,192.97	11.26
211:葛窪	5	2		1	2	4,566.63	913.33	492.62	10.79	586.68	12.85
212:桜ヶ丘・瀬沢新田	10	7		1	2	14,485.35	1,448.54	2,640.02	18.23	2,733.86	18.87
213:瀬沢新田2-1	1	1				943.85	943.85	69.56	7.37	139.12	14.74
214:乙事2-4	11	11				7,889.90	717.26	1,019.33	12.92	1,255.30	15.91
215:南原山	17	12	1	2	2	14,089.24	828.78	1,509.17	10.71	2,357.37	16.73
216:富ヶ丘・富士見・南原山	9	8			1	5,197.00	577.44	1,045.02	20.11	1,870.45	35.99
217:富士見2-1	7	7				2,051.45	293.06	467.46	22.79	720.35	35.11
218:瀬沢新田2-2	0					-	-	-	-	-	-
219:瀬沢新田2-3	2	2				995.54	497.77	132.07	13.27	161.04	16.18
220:乙事2-3	0					-	-	-	-	-	-
221:烏帽子2-1	5	5				4,999.68	999.94	485.66	9.71	537.57	10.75
222:信濃境・高森	3	3				1,785.61	595.20	285.69	16.00	358.47	20.08
223:高森2-2	0					-	-	-	-	-	-
224:先達	4	4				2,827.15	706.79	409.06	14.47	473.36	16.74
225:富士見富原	9	6		1	2	4,947.90	549.77	1,233.04	24.92	1,543.43	31.19
226:神戸2-1	1			1		861.11	861.11	197.41	22.93	223.47	25.95
227:神戸2-2	0					-	-	-	-	-	-
228:神戸2-2	0					-	-	-	-	-	-
229:神戸2-3	9	7			2	3,293.68	365.96	665.39	20.20	954.08	28.97
230:栗生	3	3				1,512.09	504.03	265.59	17.56	342.33	22.64
231:大平	4	2	1		1	8,104.01	2,026.00	1,207.13	14.90	1,193.59	14.73
232:瀬沢・富士見台	1				1	829.10	829.10	250.40	30.20	333.45	40.22
233:机2-1	1	1				231.19	231.19	59.35	25.67	113.23	48.98
234:机2-2	2	2				578.22	289.11	120.19	20.79	215.85	37.33
235:木ノ間2-1	0					-	-	-	-	-	-
236:平岡	0					-	-	-	-	-	-
237:烏帽子2-2	0					-	-	-	-	-	-
238:神代	0					-	-	-	-	-	-
239:上蔦木2-1	0					-	-	-	-	-	-
240:上蔦木2-2	1	1				335.84	335.84	81.95	24.40	133.43	39.73
241:下蔦木	1	1				701.99	701.99	56.31	8.02	56.31	8.02
242:池袋・信濃境	2	1			1	3,064.87	1,532.44	326.88	10.67	387.75	12.65
243:池袋2-1	1	1				284.00	284.00	65.71	23.14	119.12	41.94
244:田端	6	6				5,119.11	853.19	409.49	8.00	724.30	14.15
245:原ノ茶屋・松目	4	2			2	1,559.92	389.98	298.46	19.13	356.69	22.87
246:若宮	7	6			1	4,457.61	636.80	733.92	16.46	860.20	19.30
247:原ノ茶屋	0					-	-	-	-	-	-
248:塚平・富士見	6	6				2,571.98	428.66	468.42	18.21	826.31	32.13
249:とちの木	0					-	-	-	-	-	-
250:木ノ間2-2	2	2				868.90	434.45	177.48	20.43	209.79	24.14
251:横吹	1				1	1,016.34	1,016.34	264.75	26.05	264.75	26.05
252:瀬沢2-1	1	1				395.54	395.54	105.90	26.77	156.09	39.46
253:先能	0					-	-	-	-	-	-
254:休戸	0					-	-	-	-	-	-
255:花場	0					-	-	-	-	-	-
256:釜無	0					-	-	-	-	-	-
257:入笠山	1	1				879.87	879.87	94.17	10.70	98.49	11.19
用途地域 指定外区域	230	190	4	8	28	220,891.02	960.40	28,869.38	13.1	37,975.79	17.2
都市計画区域	335	285	6	9	35	389,284.00	1,162.04	50,357.21	12.9	69,254.64	17.8

資料:建築確認データ(平成28~令和2年)

図3-3-1 地区別新築状況(用途地域指定区域)

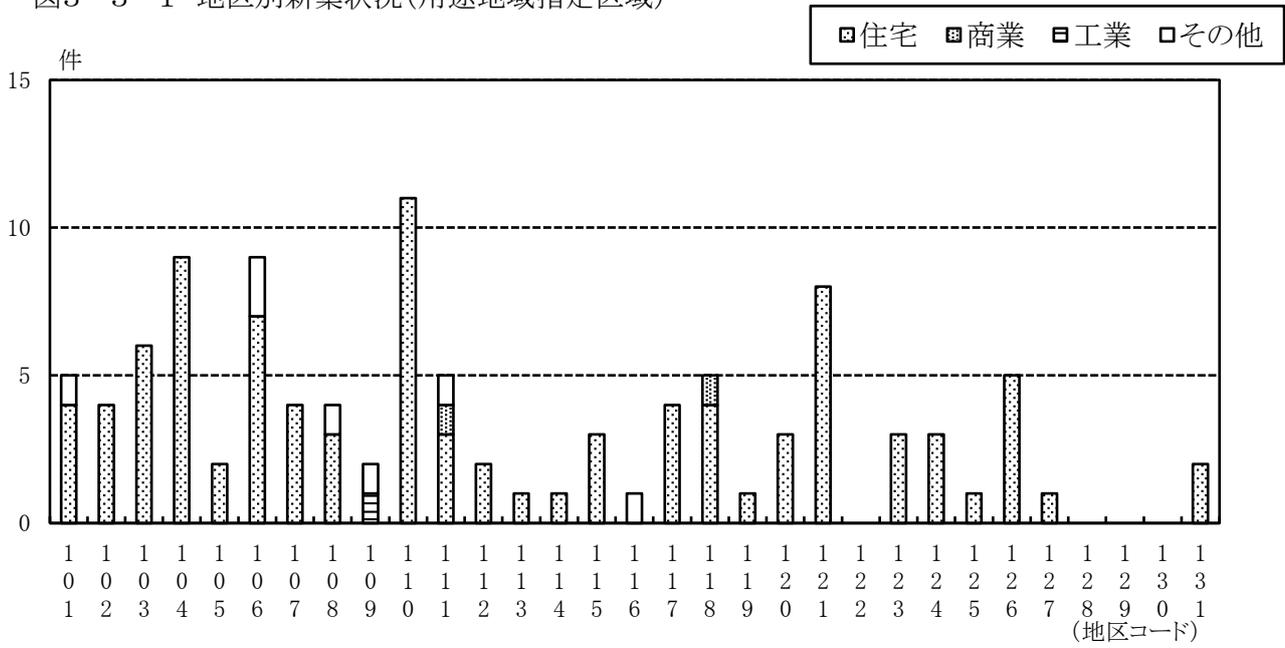


図3-3-2 地区別新築状況(用途地域指定外区域)

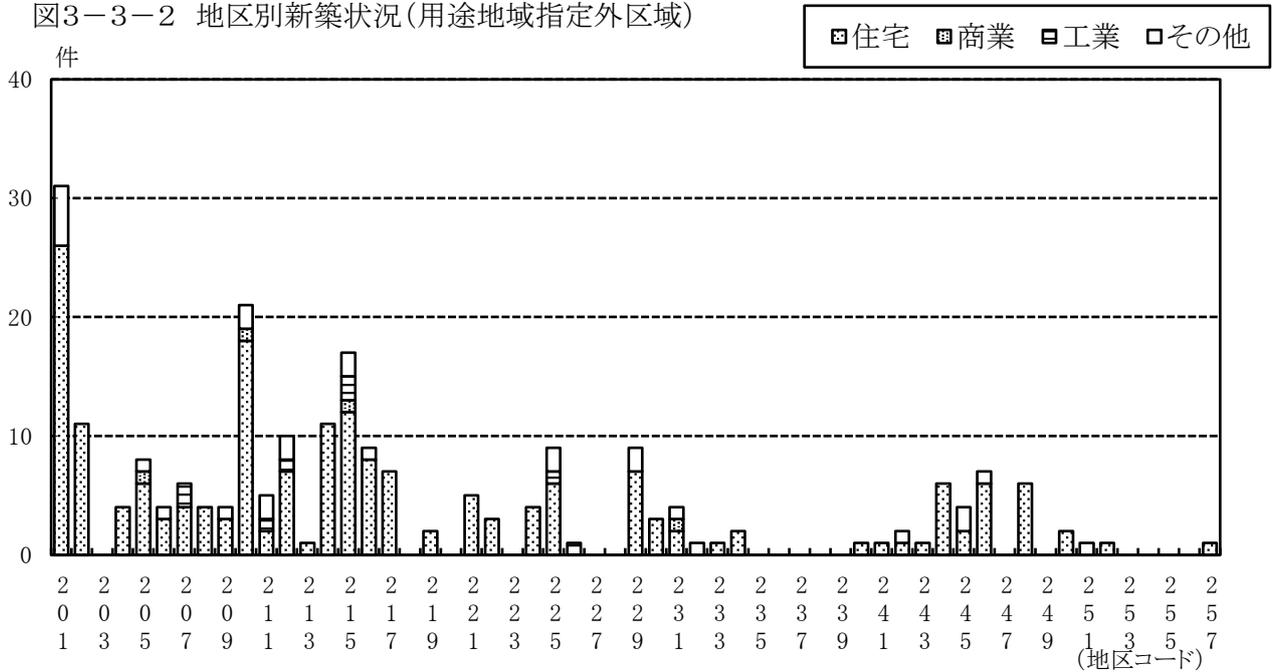
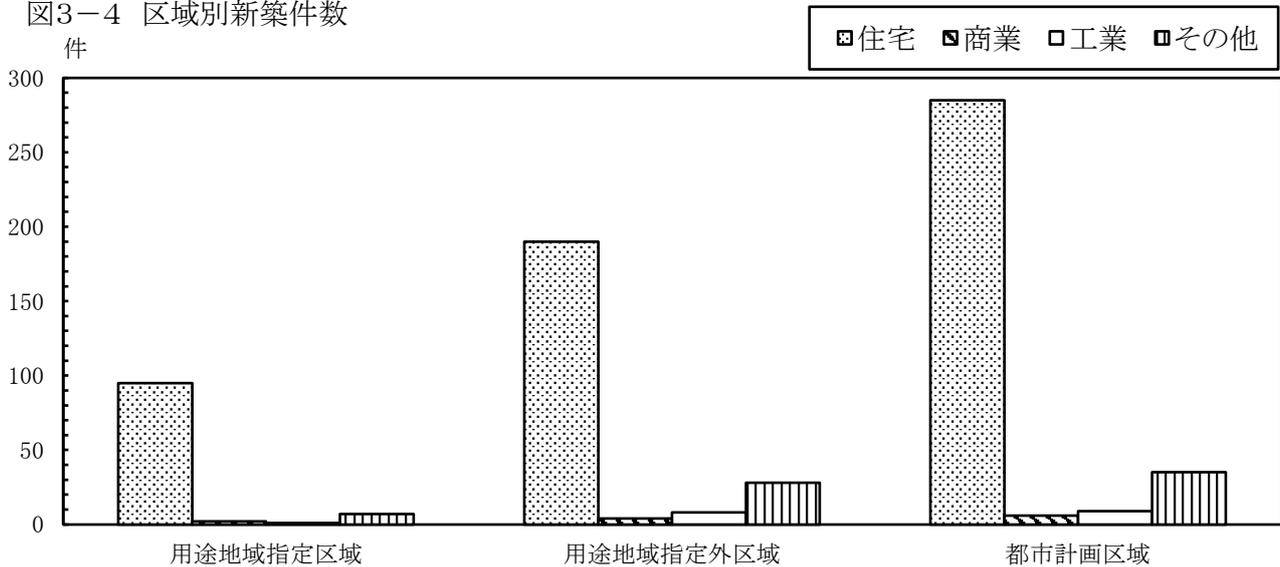


図3-4 区域別新築件数



C0308 条例・協定

表3-5-1 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		対象範囲	概要・趣旨等
		当初	最終		
富士見町	富士見町都市計画審議会条例	平成12年 3月17日 条例第9号	平成14年 12月19日 条例第27号	都市計画 区域	都市計画行政の円滑な運営を図る
〃	富士見町都市計画に関する基本方針等策定協議会設置要綱	平成30年 3月19日 告示第36号	-	都市計画 区域	富士見町都市計画に関する基本方針等策定協議会を設置する
〃	富士見町都市計画に関する基本方針等庁内検討委員会設置要綱	平成30年 3月19日 告示第37号	-	都市計画 区域	富士見町都市計画に関する基本方針等庁内検討委員会を設置する。
〃	富士見町公園の設置及び管理に関する条例	平成11年 3月19日 条例第5号	平成30年 6月19日 条例第17号	都市公園 及びその 他の公園	都市公園の設置、管理等に必要な事項を定める
〃	富士見町中高層建築物指導要綱	平成3年 3月25日 告示第8号	平成7年 11月6日 告示第48号	都市計画 区域	中高層の建築物を建設しようとする者に対し、適切な指導と周辺住民の理解を求めを目的とする
〃	富士見町建築協定条例	平成5年 1月28日 条例第5号	-	都市計画 区域	建築物に関する協定の実施に関し必要な事項を定める
〃	富士見町土地区画整理事業助成要綱	平成4年 9月18日 告示第37号	-	当該事業の施行地区の 面積が3ha以上のもの	土地区画整理事業の施行者に対し技術援助又は補助金の交付をすることについて必要な事項を定める
長野県	長野県附属機関条例	令和2年 3月19日 条例第3号	令和3年 3月25日 条例第3号	行政区域	長野県都市計画審議会：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の組織及び運営に関し必要な事項を定める
〃	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 条例第23号	令和3年 12月20日 条例第36号	行政区域	開発許可等の基準に関し必要な事項を定める
〃	国道及び県道の沿道区域決定の基準に関する条例	昭和28年 6月10日 条例第34号	-	行政区域	道路法(昭和27年法律第180号)第44条の規定に基づく国道及び県道の沿道区域の基準を定める
〃	長野県建築基準条例	昭和46年 7月13日 条例第40号	令和2年 3月19日 条例第20号	行政区域	建築基準法規定により、必要な事項を定める
〃	長野県景観条例	平成4年 3月19日 条例第22号	平成29年 3月23日 条例第4号	行政区域	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し必要な事項を定めるとともに、景観資産の指定その他の事項を定める
〃	長野県景観育成住民協定認定要綱	平成4年 8月17日 告示第559号	令和3年 2月12日 告示第57号	行政区域	景観育成住民協定の認定に関し必要な事項を定める
〃	屋外広告物条例	平成5年 10月18日 条例第23号	令和2年 12月21日 告示第41号	行政区域	屋外広告物の表示の場所及び方法並びに屋外広告物を掲出する物件の設置及び維持の規制に関し、必要な事項を定める

資料:建設課

表3-5-2 建築協定・緑地協定

協定の名称	決定年月日	協定の内容
富ヶ丘団地建築協定	H5.2.24 H15.1.22一部変更	建ぺい率、容積率、高さ、屋根、塀、広告物、建物の用途等に関する制限規制を設けたもの。
あんずの里葛窪地区 景観住民協定	H11.4.20	塀、植え込み、広告物、電柱及び建物の形態・色等に関する制限規制を設けたもの。

資料:建設課

表3-5-3 都市地域(用途地域指定区域・用途地域指定外区域面積)

用途地域 指定外 地域	用途地域指定区域 ha										
	総面積	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種中 高層住居 専用地域	第2種中 高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	田園住居 地域	近隣商業 地域	
9588	474	68	0	9	0	263	2.7	6.6	0	11	
		商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専 用地域	その他					
		4	87	9	14	0					

資料:建設課