

3. 土地利用

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16,842.0haのうち山林94.3%、農地1.3%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は97.7%である。残りの2.3%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450.0haの70.5%が自然的土地利用で、残りの29.5%が都市的土地利用となっている。自然的土地利用は山林49.9%、農地6.3%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149.0haのうち自然的土地利用は33.3%、都市的土地利用は66.7%であり、そのうち住宅用地が28.3%で最も多く、工業用地の5.1%、商業用地の3.0%を併せた宅地全体では36.3%を占めている。また、可住地面積は区域面積の65.8%にあたる98.0ha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 | 5.6 | 5.8 | 11.4 | 76.6 | 88.0 |
| | 畑 | 8.5 | 8.5 | 17.0 | 107.7 | 124.7 |
| | 農地小計 | 14.1 | 14.3 | 28.4 | 184.3 | 212.7 |
| | 山林 | 14.6 | 210.0 | 224.6 | 15,657.1 | 15,881.7 |
| | 水面 | 1.6 | 14.0 | 15.6 | 90.4 | 106.0 |
| | その他自然地 | 19.3 | 29.4 | 48.7 | 213.9 | 262.6 |
| 小 計 | 49.6 | 267.7 | 317.3 | 16,145.7 | 16,463.0 | |
| 都市的 土地 利用 | 住宅用地 | 42.1 | 12.5 | 54.6 | 51.4 | 106.0 |
| | 商業用地 | 4.4 | 0.1 | 4.5 | 4.2 | 8.7 |
| | 工業用地 | 7.6 | 0.4 | 8.0 | 20.3 | 28.3 |
| | 宅地小計 | 54.1 | 13.0 | 67.1 | 75.9 | 143.0 |
| | 公共・公益用地 | 16.1 | 9.1 | 25.2 | 33.3 | 58.5 |
| | 道路用地 | 20.0 | 9.7 | 29.7 | 118.7 | 148.4 |
| | 交通施設用地 | 3.6 | 1.1 | 4.7 | 9.8 | 14.5 |
| | その他の公的用地 | — | — | — | — | — |
| | その他の空地 | 5.6 | 0.4 | 6.0 | 8.6 | 14.6 |
| 小 計 | 99.4 | 33.3 | 132.7 | 246.3 | 379.0 | |
| 合 計 | 149.0 | 301.0 | 450.0 | 16,392.0 | 16,842.0 | |
| 可 住 地 | 98.0 | 249.6 | 347.6 | 390.6 | 738.2 | |
| 非 可 住 地 | 51.0 | 51.4 | 102.4 | 16,001.4 | 16,103.8 | |

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。

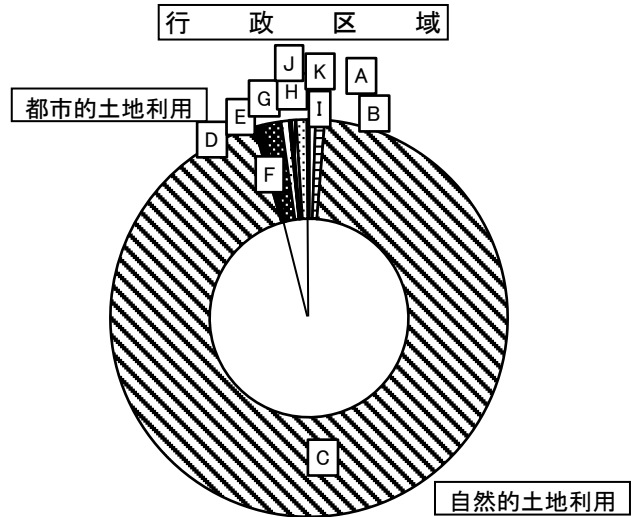
「水面」、「その他の自然地(耕作放棄地は含まない)」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」のほか大規模商業、工業用地、土地利用に関係なく都市計画区域外の山林も非可住地とした。

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 | 88.00 | 0.5 |
| B-畑 | 124.70 | 0.7 |
| C-山林 | 15,881.70 | 94.3 |
| D-水面 | 106.00 | 0.6 |
| E-その他自然地 | 262.60 | 1.6 |
| F-住宅用地 | 106.00 | 0.6 |
| G-商業用地 | 8.70 | 0.1 |
| H-工業用地 | 28.30 | 0.2 |
| I-公共・公益用地 | 58.50 | 0.3 |
| J-道路用地 | 148.40 | 0.9 |
| K-その他都市的土地利用 | 29.10 | 0.2 |
| 合計 | 16,842.00 | 100.0 |

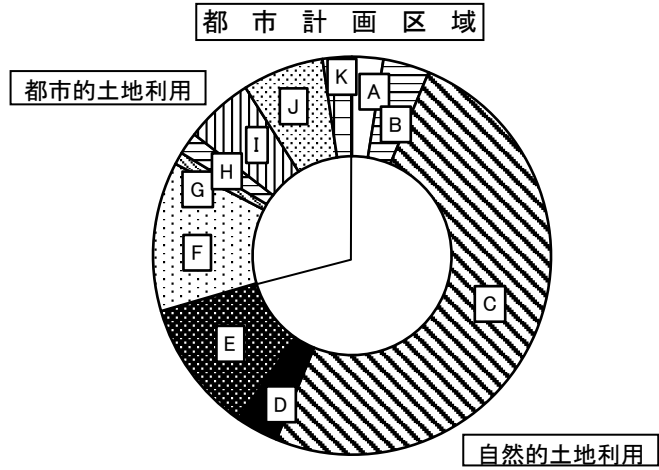
(単位:ha、%)



■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 | 11.40 | 2.5 |
| B-畑 | 17.00 | 3.8 |
| C-山林 | 224.60 | 49.9 |
| D-水面 | 15.60 | 3.5 |
| E-その他自然地 | 48.70 | 10.8 |
| F-住宅用地 | 54.60 | 12.1 |
| G-商業用地 | 4.50 | 1.0 |
| H-工業用地 | 8.00 | 1.8 |
| I-公共・公益用地 | 25.20 | 5.6 |
| J-道路用地 | 29.70 | 6.6 |
| K-その他都市的土地利用 | 10.70 | 2.4 |
| 合計 | 450.00 | 100.0 |

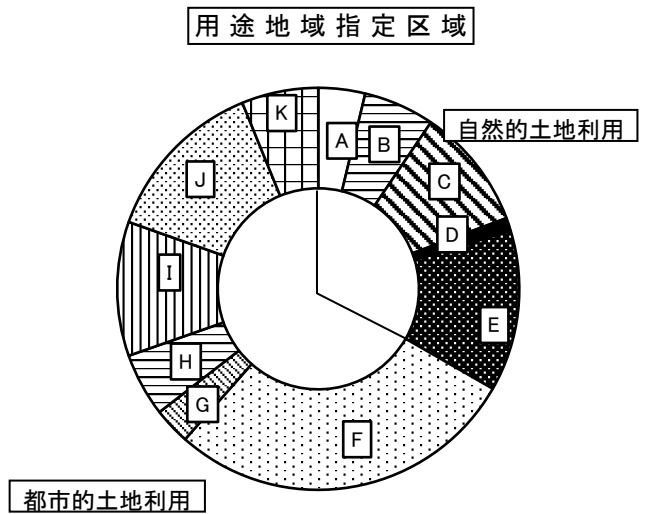
(単位:ha、%)



■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 | 5.60 | 3.8 |
| B-畑 | 8.50 | 5.7 |
| C-山林 | 14.60 | 9.8 |
| D-水面 | 1.60 | 1.1 |
| E-その他自然地 | 19.30 | 13.0 |
| F-住宅用地 | 42.10 | 28.3 |
| G-商業用地 | 4.40 | 3.0 |
| H-工業用地 | 7.60 | 5.1 |
| I-公共・公益用地 | 16.10 | 10.8 |
| J-道路用地 | 20.00 | 13.4 |
| K-その他都市的土地利用 | 9.20 | 6.2 |
| 合計 | 149.00 | 100.0 |

(単位:ha、%)



C0304 宅地開発状況

都市計画区域内において、過去10年間3,000㎡以上の宅地開発・開発行為は行われていない。

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27年から令和元年までの5年間で6件、面積12,762.2㎡で、そのすべてが用途地域指定区域内での転用であり、用途地域指定外区域で転用は行われていない。

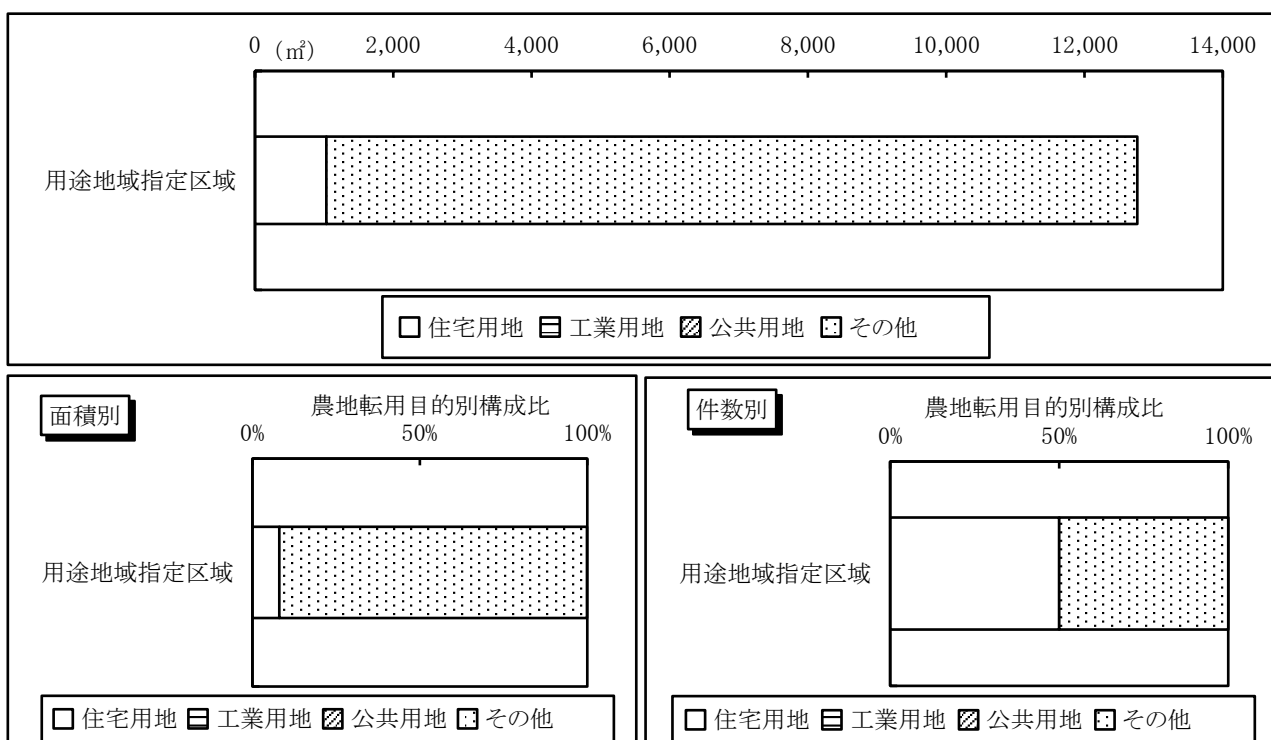
表3-2 農地転用状況

(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 域 | 平成27年 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 1 | 28.2 | 1 | 28.2 | 15.3 | 0.0 |
| | 平成28年 | 1 | 318.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 1 | 318.0 | 15.3 | 0.2 |
| | 平成29年 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 15.3 | 0.0 |
| | 平成30年 | 1 | 314.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 1 | 314.0 | 15.3 | 0.2 |
| | 令和元年 | 1 | 401.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 2 | 11,701.0 | 3 | 12,102.0 | 15.3 | 7.9 |
| | 合計 | 3 | 1,033.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 3 | 11,729.2 | 6 | 12,762.2 | | 8.3 |
| 指 定 外 区 域 | 平成27年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 14.3 | 0.0 |
| | 平成28年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 14.3 | 0.0 |
| | 平成29年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 14.3 | 0.0 |
| | 平成30年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 14.3 | 0.0 |
| | 令和元年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 14.3 | 0.0 |
| | 合計 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | | 0.0 |
| 都 市 計 画 区 域 | 平成27年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 1 | 28.2 | 1 | 28.2 | 29.6 | 0.0 |
| | 平成28年 | 1 | 318.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 1 | 318.0 | 29.6 | 0.1 |
| | 平成29年 | 0 | 0.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 29.6 | 0.0 |
| | 平成30年 | 1 | 314.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 1 | 314.0 | 29.6 | 0.1 |
| | 令和元年 | 1 | 401.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 2 | 11,701.0 | 3 | 12,102.0 | 29.6 | 4.1 |
| | 合計 | 3 | 1,033.0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.0 | 3 | 11,729.2 | 6 | 12,762.2 | | 4.3 |

資料:農地転用受付簿

図3-2 農地転用状況(平成27年~令和元年)



C0307 新築動向

都市計画区域における新築件数は22件で、敷地面積が6,043.85㎡、建築面積が1,738.14㎡、延べ床面積が2,446.10㎡である。用途別の件数の比率は住宅が81.8%、商業が18.2%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20件のうち住宅が16件(80.0%)を占めている。敷地面積は5,207.70㎡、建築面積は1,571.56㎡、延べ床面積は2,138.36㎡であり、平均建蔽率、容積率はそれぞれ30.2%、41.1%となっている。

表3-3-1 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 | | | | | | |
| 上旭町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 124.26 | 124.26 | 64.59 | 52.0 | 64.18 | 51.6 |
| 下旭町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 122.06 | 122.06 | 42.57 | 34.9 | 117.92 | 96.6 |
| 上町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 上瀬木 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 700.89 | 350.45 | 154.14 | 22.0 | 269.99 | 38.5 |
| 下瀬木 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 本町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 124.03 | 124.03 | 49.68 | 40.1 | 96.87 | 78.1 |
| 仲町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 沖田町 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 754.89 | 251.63 | 265.36 | 35.2 | 305.52 | 40.5 |
| 常盤町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 下町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 観音 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 田方 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 正島 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 北栄町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 157.63 | 157.63 | 55.20 | 35.0 | 102.26 | 64.9 |
| 南栄町 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 298.24 | 298.24 | 117.06 | 39.3 | 101.92 | 34.2 |
| 宮前 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 516.21 | 258.11 | 138.23 | 26.8 | 234.00 | 45.3 |
| 島 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 380.24 | 380.24 | 108.55 | 28.5 | 105.10 | 27.6 |
| 北見帰 | 2 | | 2 | 0 | 0 | 130.98 | 65.49 | 25.48 | 19.5 | 25.48 | 19.5 |
| 南見帰 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 423.70 | 423.70 | 116.11 | 27.4 | 113.87 | 26.9 |
| 寝覚一 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 216.45 | 216.45 | 88.60 | 40.9 | 142.43 | 65.8 |
| 寝覚二 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 寝覚三 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1,258.12 | 419.37 | 345.99 | 27.5 | 458.82 | 36.5 |
| 用途地域 指定区域 | 20 | 16 | 4 | 0 | 0 | 5,207.70 | 260.39 | 1,571.56 | 30.2 | 2,138.36 | 41.1 |

資料:確認申請・工事届・除却届台帳(令和元年12月31日)

C0308 条例・協定

条例・協定は、上松町都市計画審議会条例、上松町都市公園条例などにより規制・誘導を行っている。建築協定、緑化協定は該当がない。

表3-4 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 | |
| 上松町 | 上松町都市計画審議会条例 | 平成12年3月17日 | 平成17年6月29日 | 上松町都市計画審議会を設置する |
| 上松町 | 上松町都市公園及び公園施設の設置基準等を定める条例 | 平成25年3月25日 | - | 町が設置する都市公園の配置及び規模に関する技術的基準、公園施設の設置基準並びに特定公園施設の移動等の円滑化基準について、必要な事項を定める |
| 上松町 | 上松町都市公園条例 | 昭和53年9月29日 | - | 都市公園法(昭和31年法律第79号)及び法に基づく命令に定めるもののほか都市公園の設置及び管理について必要な事項を定める |
| 上松町 | 上松町下水道条例 | 平成16年7月1日 | 令和元年9月30日 | 下水道法(昭和33年法律第79号)その他法令で定めるもののほか、必要な事項を定める |
| 上松町 | 上松町環境基本条例 | 平成30年6月21日 | - | 環境の保全及び創造について、基本理念を定め、町、町民及び事業者の責務を明らかにするとともに、環境の保全及び創造に関する施策の基本となる事項を定める |
| 上松町 | 上松町まちづくり基本条例 | 平成23年3月16日 | - | 住民自治の基本理念の下、住民、行政及び議会の役割を定め、自立した地域社会の実現と、協働のまちづくりを進める |
| 上松町 | 上松町町道の構造の技術的基準等に関する条例 | 平成25年3月11日 | - | 道路法(昭和27年法律)第180号)第30条第3項、第45条第3項の規定により、町道の構造の技術的基準及び町道に設ける道路標識の寸法について定める |

表3-5 都市地域(用途地域指定区域・用途地域指定外区域面積)

(単位:ha)

| 指定区域外 用途地域 | 用途地域別面積 | | | | | | | | | | | | | | 備考 |
|---------------|---------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|--|
| | 総面積 | 住居専用地域 第1種低層 | 住居専用地域 第2種低層 | 住居専用中高層 第1種 | 住居専用中高層 第2種 | 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 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | |
| 301 | 149 | 27 | - | 8.5 | - | 65 | - | - | - | 5.8 | 3.7 | 22 | 17 | - | 用途地域決定年月日 昭和48年12月25日 最終用途地域決定年月日 平成8年3月5日 人口総数 4,670人(平成27年国勢調査) |

表3-6 都市地域(防火地域・準防火地域)

| 指定年月日 | 最終決定年月日 | 防火地域面積 | |
|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | 防火地域(ha) | 準防火地域(ha) |
| 平成25年6月5日 | 平成25年6月5日 | - | 18.2 |

表3-3-2 地区別新築状況

(単位: m²、%)

| 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 | | | | | | |
| 上旭町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 下旭町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 上町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 上瀬木 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 下瀬木 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 本町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 仲町 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 観音 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 南上条 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 正島 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 宮前 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 島 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 東里一 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 836.15 | 418.08 | 166.58 | 19.9 | 307.74 | 36.8 |
| 東里二 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 東里三 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 北見帰 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 南見帰 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 寢覚一 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.0 | 0.00 | 0.0 |
| 用途地域 指定外区域 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 836.15 | 418.08 | 166.58 | 19.9 | 307.74 | 36.8 |
| 都市計画 区域 | 22 | 18 | 4 | 0 | 0 | 6,043.85 | 274.72 | 1,738.14 | 28.8 | 2,446.10 | 40.5 |

資料: 確認申請・工事届・除却届台帳(令和元年12月31日)

図3-3 地区別新築状況(用途地域指定区域)

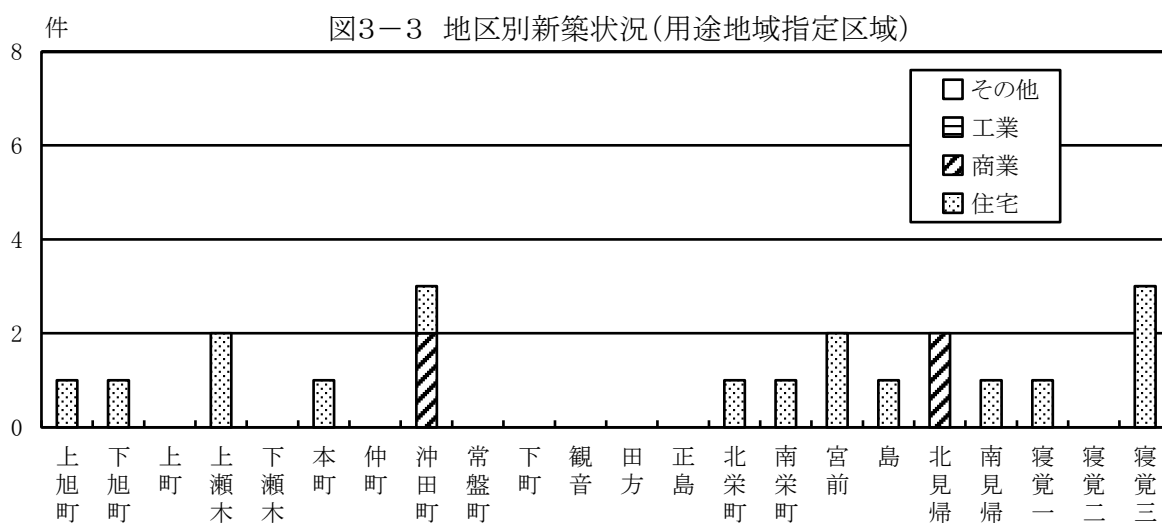


図3-4 区域別新築件数

