

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分別にみると、行政区域面積47,603haのうち山林91.9%、農地1.8%などとなっており、水面等を含めた自然的土地利用は96.5%である。残りの3.5%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577haの67.4%が自然的土地利用で、残りの32.6%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50.1%、農地7.1%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192haのうち自然的土地利用は25.5%、都市的土地利用は74.5%であり、そのうち住宅用地が28.8%で最も多く、商業用地の5.6%、工業用地の1.0%を併せた宅地全体では35.4%を占めている。また、可住地面積は区域面積の62.8%にあたる120.6ha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	9.1	16.7	185.0	201.7
	畑	12.9	11.5	652.7	677.1
	農地小計	20.5	20.6	837.7	878.8
	山林	16.8	272.1	43,475.4	43,764.3
	水面	0.2	19.3	338.8	358.3
	その他自然地	11.4	27.9	889.6	928.9
小計	48.9	339.9	45,541.5	45,930.3	
都市的土地利用	住宅用地	14.3	69.6	328.5	398.1
	商業用地	2.9	13.7	68.0	81.7
	工業用地	2.3	4.2	41.4	45.6
	宅地小計	19.5	87.5	437.9	525.4
	公共・公益用地	5.0	38.4	118.0	156.4
	道路用地	17.1	43.7	480.0	523.7
	交通施設用地	1.4	7.6	12.9	20.5
	その他の公的用地	—	—	—	—
	その他の空地	2.1	11.0	435.7	446.7
小計	45.1	188.2	1,484.5	1,672.7	
合計	192.0	385.0	577.0	47,026.0	47,603.0
可住地	120.6	324.6	445.2	2,356.3	2,801.5
非可住地	71.4	60.4	131.8	44,669.7	44,801.5

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。

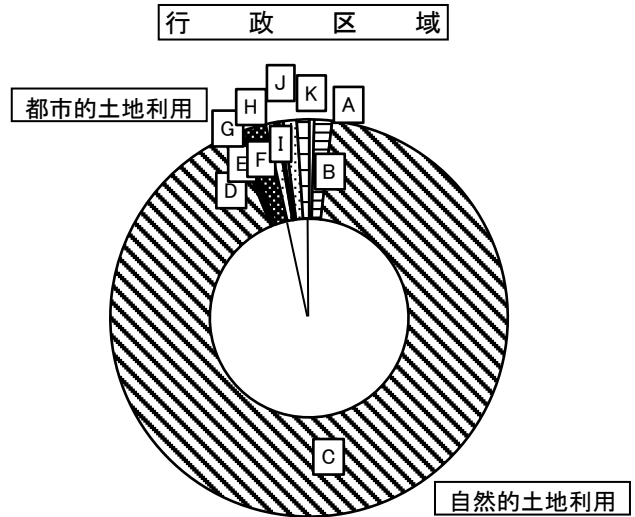
「水面」、「その他の自然地(耕作放棄地は含まない)」、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他の公的施設用地」のほか大規模商業、工業用地、土地利用に関係なく都市計画区域外の山林も非可住地とした。

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	201.70	0.4
B-畑	677.10	1.4
C-山林	43,764.30	91.9
D-水面	358.30	0.8
E-その他自然地	928.90	2.0
F-住宅用地	398.10	0.8
G-商業用地	81.70	0.2
H-工業用地	45.60	0.1
I-公共・公益用地	156.40	0.3
J-道路用地	523.70	1.1
K-その他都市的土地利用	467.20	1.0
合計	47,603.00	100.0

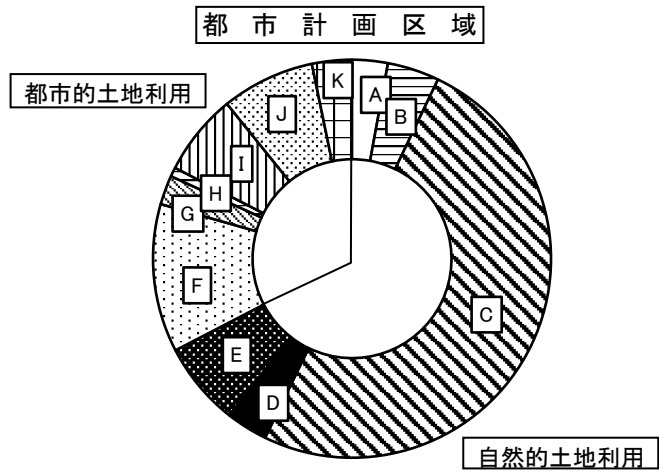
(単位:ha、%)



■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	16.70	2.9
B-畑	24.40	4.2
C-山林	288.90	50.1
D-水面	19.50	3.4
E-その他自然地	39.30	6.8
F-住宅用地	69.60	12.1
G-商業用地	13.70	2.4
H-工業用地	4.20	0.7
I-公共・公益用地	38.40	6.7
J-道路用地	43.70	7.6
K-その他都市的土地利用	18.60	3.2
合計	577.00	100.0

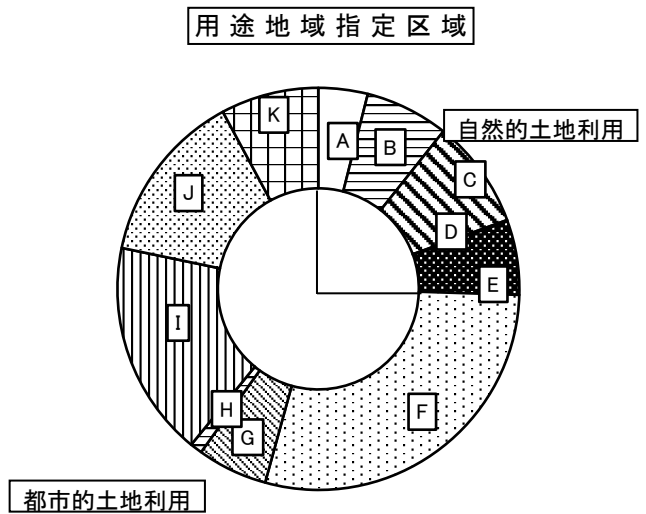
(単位:ha、%)



■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	7.60	4.0
B-畑	12.90	6.7
C-山林	16.80	8.8
D-水面	0.20	0.1
E-その他自然地	11.40	5.9
F-住宅用地	55.30	28.8
G-商業用地	10.80	5.6
H-工業用地	1.90	1.0
I-公共・公益用地	33.40	17.4
J-道路用地	26.60	13.9
K-その他都市的土地利用	15.10	7.9
合計	192.00	100.0

(単位:ha、%)



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、これまで3,000㎡以上の宅地開発・開発行為は行われなかったが、令和元年に工業が1件、面積15,074.1㎡の開発が行われている。

表3-2 開発許可状況

年次	都市計画区域					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
令和元年	() ㎡ (件)	()	15,074.10 (1)	()	()	15,074.10 (1)

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23件、面積21,541.70㎡であり、そのうち用途地域指定区域が18件、面積が18,310.70㎡、用途地域指定外区域が5件、面積が3,231.00㎡となっている。

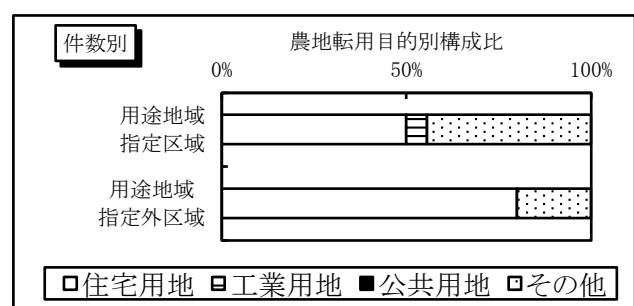
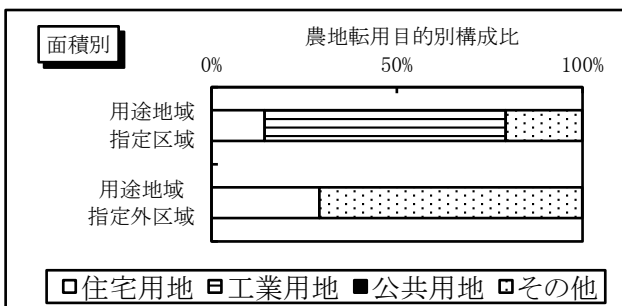
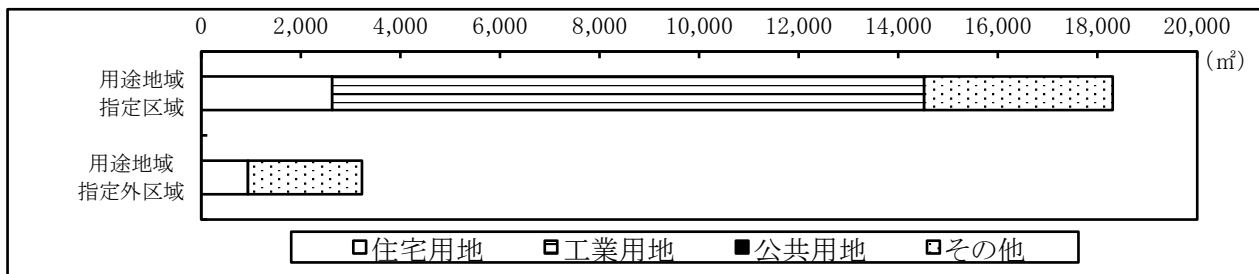
表3-3 農地転用状況

(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	平成27年	1	494.00	0	0.00	0	0.0	2	451.00	3	945.00	22.32	0.4
	平成28年	2	725.00	0	0.00	0	0.0	2	161.00	4	886.00	22.23	0.4
	平成29年	0	0.00	0	0.00	0	0.0	2	323.60	2	323.60	22.14	0.2
	平成30年	4	1,181.00	0	0.00	0	0.0	2	2,853.57	6	4,034.57	22.11	1.8
	令和元年	2	230.53	1	11,891.00	0	0.0	0	0.00	3	12,121.53	21.71	5.6
	合計	9	2,630.53	1	11,891.00	0	0.0	8	3,789.17	18	18,310.70		8.2
指用 定外 区地 域	平成27年	0	0.00	0	0.00	0	0.0	0	0.00	0	0.00	20.92	0.0
	平成28年	3	796.00	0	0.00	0	0.0	1	2,290.00	4	3,086.00	20.92	1.5
	平成29年	0	0.00	0	0.00	0	0.0	0	0.00	0	0.00	20.61	0.0
	平成30年	1	145.00	0	0.00	0	0.0	0	0.00	1	145.00	20.61	0.1
	令和元年	0	0.00	0	0.00	0	0.0	0	0.00	0	0.00	20.60	0.0
	合計	4	941.00	0	0.00	0	0.0	1	2,290.00	5	3,231.00		1.5
都 市 計 画 区 域	平成27年	1	494.00	0	0.00	0	0.0	2	451.00	3	945.00	43.24	0.2
	平成28年	5	1,521.00	0	0.00	0	0.0	3	2,451.00	8	3,972.00	43.15	0.9
	平成29年	0	0.00	0	0.00	0	0.0	2	323.60	2	323.60	42.75	0.1
	平成30年	5	1,326.00	0	0.00	0	0.0	2	2,853.57	7	4,179.57	42.72	1.0
	令和元年	2	230.53	1	11,891.00	0	0.0	0	0.00	3	12,121.53	42.31	2.9
	合計	13	3,571.53	1	11,891.00	0	0.0	9	6,079.17	23	21,541.70		5.0

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平成27年から令和元年までの5年間の新築件数は47件で、敷地面積が24,997.30㎡、建築面積が4,942.81㎡、延べ床面積が9,073.60㎡である。用途別の件数の比率は住宅が87.2%、商業が6.4%、その他が6.4%となっている。

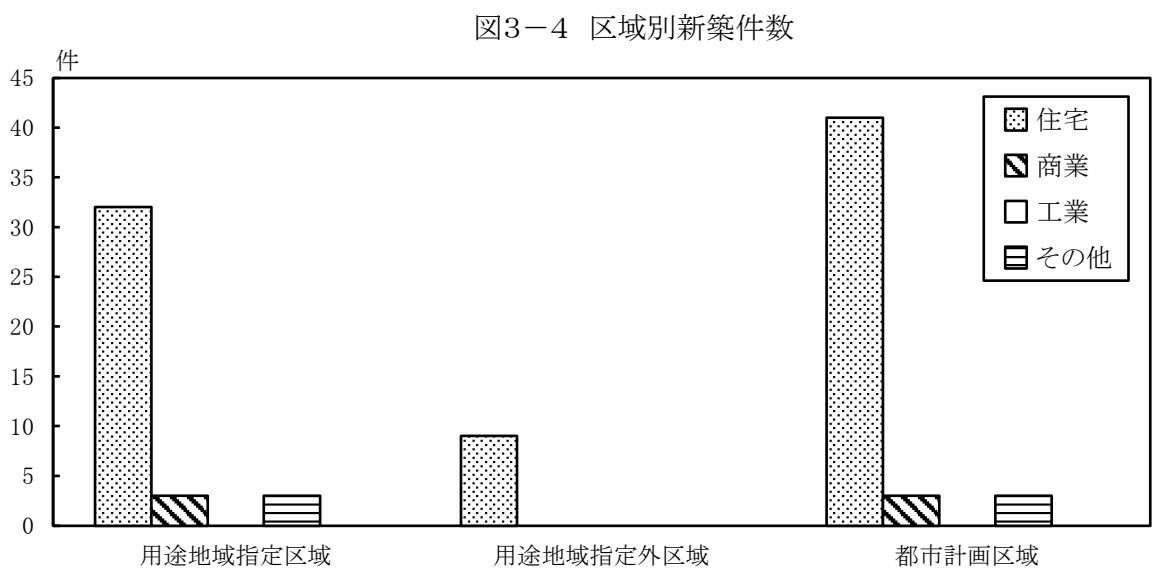
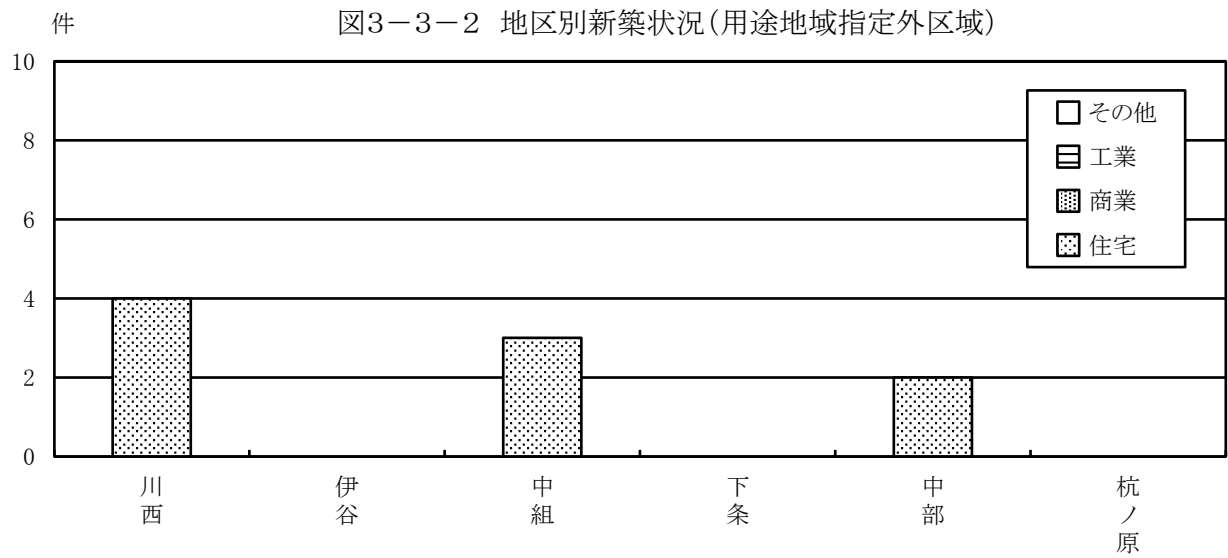
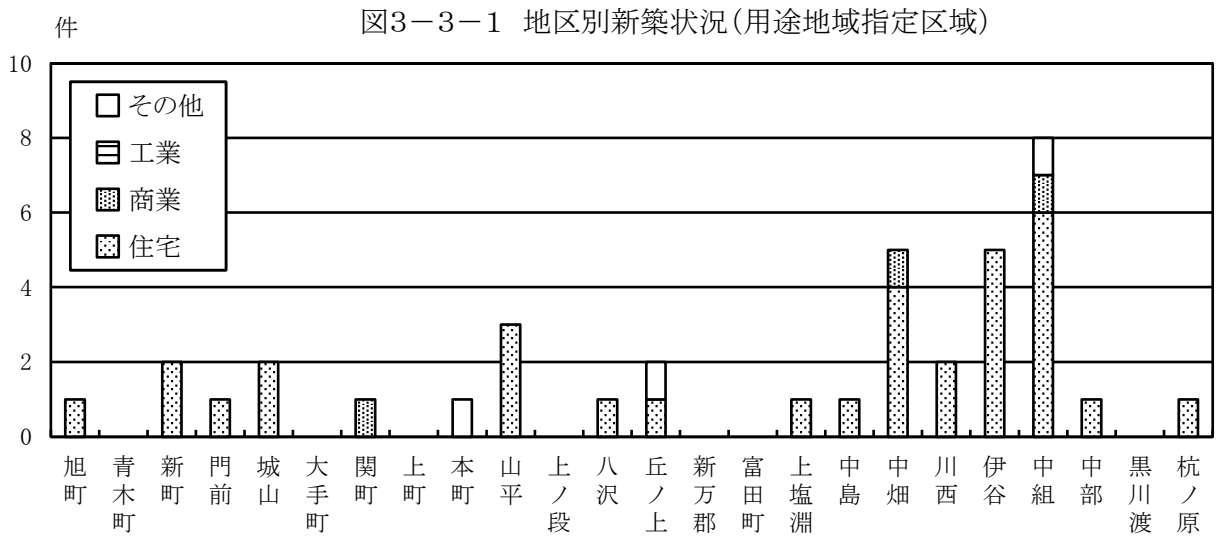
用途地域指定区域の新築状況については、件数38件のうち住宅が32件(84.2%)を占めている。敷地面積は21,958.40㎡、建築面積は4,370.68㎡、延べ床面積は7,995.09㎡であり、平均建蔽率、容積率はそれぞれ19.9%、36.4%になっている。

表3-4 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						
旭町	1	1	0	0	0	781.50	781.50	59.69	7.6	115.25	14.7
青木町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
新町	2	2	0	0	0	934.90	467.45	200.39	21.4	200.39	21.4
門前	1	1	0	0	0	950.50	950.50	78.90	8.3	122.37	12.9
城山	2	2	0	0	0	537.20	268.60	121.55	22.6	222.39	41.4
大手町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
関町	1	0	1	0	0	148.20	148.20	28.40	19.2	28.40	19.2
上町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
本町	1	0	0	0	1	124.20	124.20	30.37	24.5	30.37	24.5
山平	3	3	0	0	0	842.30	280.77	218.03	25.9	267.71	31.8
上ノ段	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
八沢	1	1	0	0	0	320.80	320.80	114.27	35.6	228.54	71.2
丘ノ上	2	1	0	0	1	1,174.10	587.05	108.39	9.2	160.56	13.7
新万郡	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
富田町	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
上塩淵	1	1	0	0	0	426.40	426.40	71.38	16.7	136.14	31.9
中島	1	1	0	0	0	310.40	310.40	86.75	27.9	173.50	55.9
中畑	5	4	1	0	0	3,284.20	656.84	552.84	16.8	1,012.28	30.8
川西	2	2	0	0	0	1,196.30	598.15	165.19	13.8	291.88	24.4
伊谷	5	5	0	0	0	2,642.50	528.50	323.16	12.2	609.88	23.1
中組	8	6	1	0	1	7,044.50	880.56	1,981.48	28.1	3,949.99	56.1
中部	1	1	0	0	0	719.90	719.90	157.59	21.9	315.18	43.8
黒川渡	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
杭ノ原	1	1	0	0	0	520.50	520.50	72.30	13.9	130.26	25.0
用途地域 指定区域	38	32	3	0	3	21,958.40	577.85	4,370.68	19.9	7,995.09	36.4
川西	4	4	0	0	0	1,281.80	320.45	263.47	20.6	495.46	38.7
伊谷	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中組	3	3	0	0	0	1,355.60	451.87	192.93	14.2	362.47	26.7
下条	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.0
中部	2	2	0	0	0	401.50	200.75	115.73	28.8	220.58	54.9
杭ノ原	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	9	9	0	0	0	3,038.90	337.66	572.13	18.8	1,078.51	35.5
都市計画 区域	47	41	3	0	3	24,997.30	531.86	4,942.81	19.8	9,073.60	36.3

資料:固定資産土地・家屋課税データ(令和元年12月31日)



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・主旨等
		当初	最終変更	
木曾町	木曾町都市計画審議会条例	平成17年11月1日 条例第159号	-	木曾町都市計画審議会を設置する
木曾町	木曾町福島宿周辺区域街なみ環境整備要綱	平成17年11月1日 条例第60号	-	木曾町福島宿周辺内の景観づくりに関して必要な事項を定める
木曾町	木曾町民間空間修景事業補助金交付要綱	平成17年11月1日 告示第61号	平成23年10月12日 告示第37号	建造物等の修理、修景に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付することについて必要な事項を定める
木曾町	木曾町屋外広告物違反処理要領	平成17年11月1日 告示第62号	平成30年3月14日 告示第13号	違反広告物に対する除却その他必要な措置に係る手続に関し、必要な事項を定める
木曾町	木曾町駐車場条例	平成17年11月1日 条例第160号	令和2年6月16日 条例第26号	市街地における自動車の駐車需要に応じ、もって町民等の利便に資するため、駐車場を設置する。
木曾町	木曾町日義自然景観保護条例	平成17年11月1日 条例第161号	-	自然との調和のとれた開発が行われるよう必要な規制を行い、もってこの地の自然景観を将来に向けて保護することを目的とする
木曾町	木曾町御嶽山麓地域開発基本条例	平成17年11月1日 条例第162号	平成30年6月14日 条例第20号	御嶽山が木曾町のシンボル(平成29年告示第1号)に指定されたことに鑑み、この地域の景観と自然環境及び住民の生活環境の保全を図るため、地域の開発造成に当たり、必要な施策の基本となる事項を定める
木曾町	木曾町御嶽山麓地域建築協定条例	平成17年11月1日 条例第170号	平成29年6月16日 条例第21号	建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第4章に規定する建築協定の実施に関し、必要な事項を定める
木曾町	木曾町開田高原屋根ペンキ塗り事業補助金交付要綱	平成28年5月13日 告示第45号	-	住宅の屋根を自然に同調する色に塗装又はふき替えをした場合に、その経費の一部を補助することに関し、木曾町補助金等交付規則(平成17年木曾町規則第35号)に定めるもののほか、必要な事項を定める
木曾町	木曾町地区計画等の案の作成手続に関する条例	令和元年6月14日 条例第18号	-	地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法並びに地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案の申出方法に関し必要な事項を定める
木曾町	木曾町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	令和元年12月10日 条例第35号	-	建築基準法(昭和25年法律第201号)第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定める
木曾町	木曾町環境基本条例	平成20年6月27日 条例第275号	-	良好な環境の保全と創造について、基本理念を定め、町、町民及び事業者それぞれの責務を明らかにし、総合的かつ計画的に推進するための施策の基本となる事項を定める
木曾町	木曾町公共下水道条例	平成17年11月1日 条例第163号	令和元年12月10日 条例第33号	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
木曾町	木曾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13日 条例第12号	-	道路法(昭和27年法律第180号。)第30条第3項、第45条第3項及び第48条の3ただし書の規定により、町道の構造の技術的基準、町道に設ける道路標識の寸法及び自動車専用道路と道路等との交差の方式の特例について定める

資料:例規集

表3-6 地区計画等決定状況

地区計画等の名称	決定期日	計画の内容	備考
田尻地区計画	令和元年10月30日	1 区域の整備・開発及び保全の方針 ・地区計画の目標 ・土地利用の方針 ・地区施設の整備の方針 ・建築物等の整備の方針 2 地区整備計画 ・建築物等の用途の制限 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・垣又はさくの構造の制限 ・現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	法12条の5第1項地区面積:約6.4ha

表3-7 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	用途地域別面積														備考
	総面積	住居専用地域	住居第1種低層地域	住居第2種低層地域	住居第1種中高層地域	住居第2種中高層地域	住居第1種地域	住居第2種地域	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	
385	192	23	-	47	16	45	-	23	-	0.8	12	19	6.4	-	用途地域決定年月日 昭和49年12月2日 最終用途地域決定年月日 令和元年10月30日 人口総数 11,826(平成27年国勢調査)