

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5,364haのうち農地が12.9%、山林が65.8%を占めている。水面等を含めた自然的土地利用は85.4%、都市的土地利用は14.6%となっている。

都市計画区域における土地利用の状況は、区域面積2,613haの71.6%が自然的土地利用であり、都市的土地利用は28.4%となっている。

用途地域指定区域においては、区域面積465haのうち都市的土地利用が74.8%を占め、自然的土地利用は25.2%である。また、可住地面積は区域面積の66.0%にあたる306.7ha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	28.3	165.6	193.9	5.2	199.1
	畑	70.2	315.3	385.5	109.5	495.0
	農 地 計	98.5	480.9	579.4	114.7	694.1
	山 林	5.3	965.6	970.9	2,561.2	3,532.1
	水 面	5.3	86.1	91.4	1.7	93.1
	その他自然地	8.3	221.6	229.9	31.9	261.8
	計	117.4	1,754.2	1,871.6	2,709.5	4,581.1
都 市 的 土 地 利 用	住 宅 用 地	160.7	112.3	273.0	1.6	274.6
	商 業 用 地	10.0	7.8	17.8	0.1	17.9
	工 業 用 地	75.0	42.4	117.4	2.9	120.3
	宅 地 計	245.7	162.5	408.2	4.6	412.8
	公共・公益用地	28.3	55.5	83.8	1.0	84.8
	道 路 用 地	57.3	157.0	214.3	31.0	245.3
	交通施設用地	1.1	9.8	10.9	0.0	10.9
	その他公的用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地	15.2	9.0	24.2	4.9	29.1
	計	347.6	393.8	741.4	41.5	782.9
合 計		465.0	2,148.0	2,613.0	2,751.0	5,364.0
可 住 地		306.7	640.6	947.3	124.2	1,071.5
非 可 住 地		158.3	1,507.4	1,665.7	2,626.8	4,292.5

面積:都市計画基本図計測値

注1.「公共・公益用地」は土地利用現況図の「公益施設用地」と「公共空地」の合計。

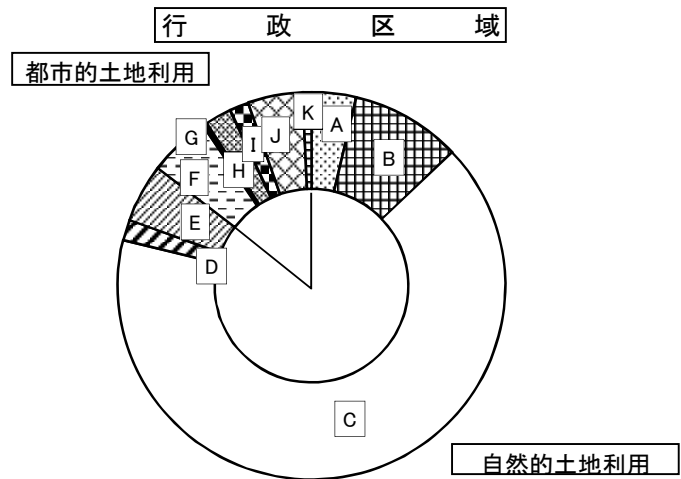
注2. 非可住地は以下の通りとする。

「山林」、「水面」、「商業用地」・「工業用地」の内大規模施設用地、「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」。

図3-1 土地利用別面積

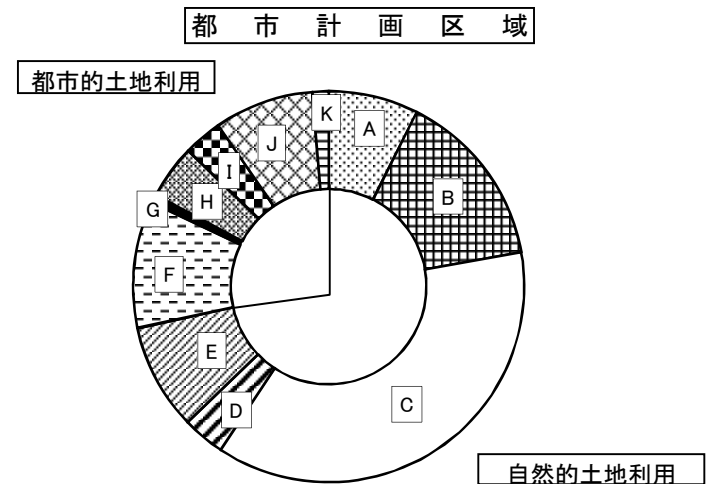
土地利用別面積 (単位:ha、%)

利 用 区 分	行 政 区 域	構成比
A-田	199.1	3.7
B-畑	495.0	9.2
C-山林	3,532.1	65.8
D-水面	93.1	1.7
E-その他自然地	261.8	4.9
F-住宅用地	274.6	5.1
G-商業用地	17.9	0.3
H-工業用地	120.3	2.2
I-公共・公益用地	84.8	1.6
J-道路用地	245.3	4.6
K-その他都市的土地利用	40.0	0.7
合 計	5,364.0	100.0



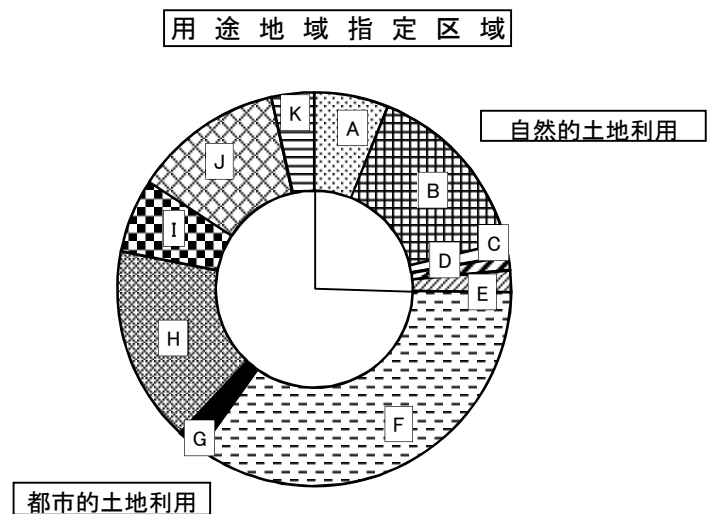
土地利用別面積 (単位:ha、%)

利 用 区 分	都市計画区域	構成比
A-田	193.9	7.4
B-畑	385.5	14.8
C-山林	970.9	37.2
D-水面	91.4	3.5
E-その他自然地	229.9	8.8
F-住宅用地	273.0	10.4
G-商業用地	17.8	0.7
H-工業用地	117.4	4.5
I-公共・公益用地	83.8	3.2
J-道路用地	214.3	8.2
K-その他都市的土地利用	35.1	1.3
合 計	2,613.0	100.0



土地利用別面積 (単位:ha、%)

利 用 区 分	用途地域指定区域	構成比
A-田	28.3	6.1
B-畑	70.2	15.1
C-山林	5.3	1.1
D-水面	5.3	1.1
E-その他自然地	8.3	1.8
F-住宅用地	160.7	34.6
G-商業用地	10.0	2.2
H-工業用地	75.0	16.1
I-公共・公益用地	28.3	6.1
J-道路用地	57.3	12.3
K-その他都市的土地利用	16.3	3.5
合 計	465.0	100.0



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10年から平成29年まで24件であり、面積の合計は174,245㎡となっている。開発用途の内訳は住宅1件、商業4件、工業13件、その他6件となっている。

表3-2 宅地開発状況

表 3 - 2 土地利用状況

年 次	都 市 計 画 区 域										合 計	
	住 宅		商 業		工 業		農 林 漁 業		そ の 他			
	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 1 0 年	-	-	-	-	1	1,057	-	-	1	49	2	1,106
平 成 1 1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	2	避雷針 鉄 塔	2	-
平 成 1 2 年	-	-	-	-	4	12,027	-	-	2	3,474	6	15,501
平 成 1 3 年	1	15,302	-	-	1	5,304	-	-	-	-	2	20,606
平 成 1 4 年	-	-	1	9,682	-	-	-	-	-	-	1	9,682
平 成 1 5 年	-	-	-	-	1	3,594	-	-	-	-	1	3,594
平 成 1 6 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平 成 1 7 年	-	-	1	6,269	1	18,871	-	-	-	-	2	25,140
平 成 1 8 年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,866	1	4,866
平 成 1 9 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平 成 2 0 年	-	-	-	-	1	8,797	-	-	-	-	1	8,797
平 成 2 1 年	-	-	1	4,146	-	-	-	-	-	-	1	4,146
平 成 2 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平 成 2 3 年	-	-	-	-	1	45,641	-	-	-	-	1	45,641
平 成 2 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平 成 2 5 年	-	-	-	-	1	18,837	-	-	-	-	1	18,837
平 成 2 6 年	-	-	1	5,798	1	5,066	-	-	-	-	2	10,864
平 成 2 7 年	-	-	-	-	1	5,464	-	-	-	-	1	5,464
平 成 2 8 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平 成 2 8 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	1	15,302	4	25,895	13	124,658	-	-	6	8,389	24	174,244

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244件、面積100,800.28㎡であり、そのうち用途地域指定区域が135件、面積が62,155.64㎡、用途地域指定外区域が109件、面積が38,644.64㎡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として転用されているものが多く、用途地域指定区域では49件、18,549.00㎡、用途地域指定外区域では38件、13,214.13㎡となっている。

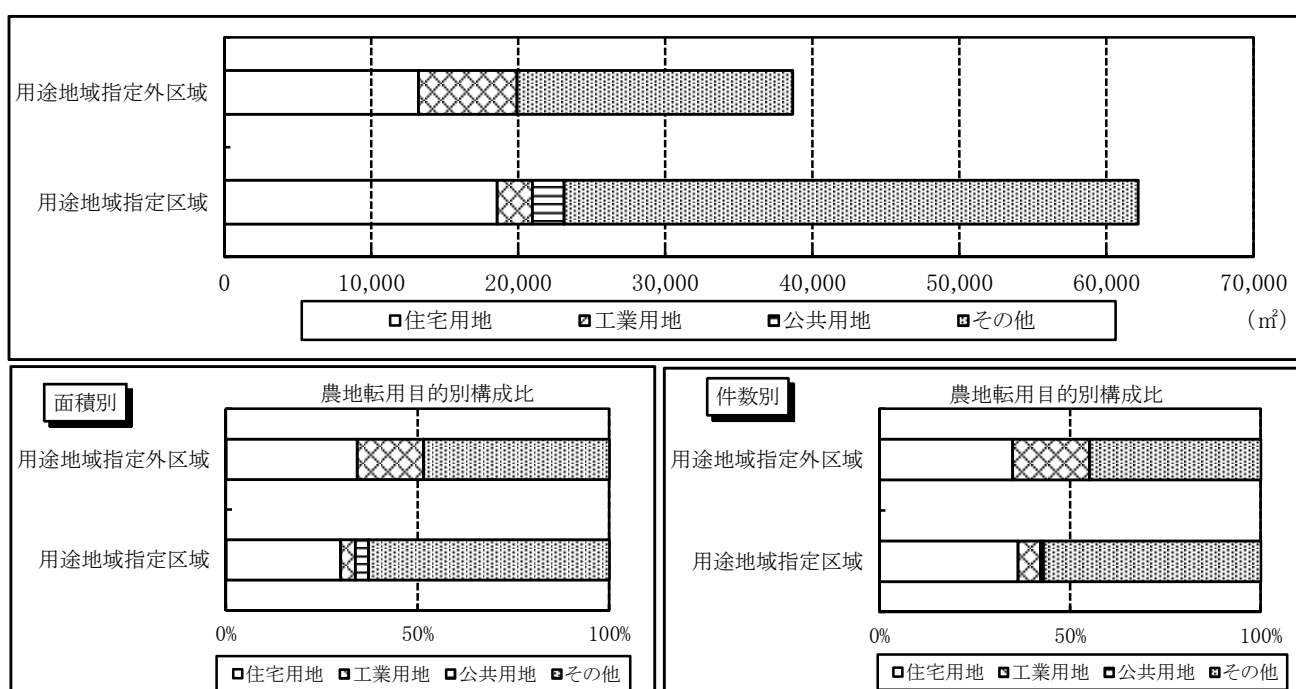
表3-3 農地転用状況

(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	H25	14	3,698.0	3	482.0	0	0.0	6	3,933.0	23	8,113.0	104.7	0.8
	H26	10	2,944.0	4	1,395.0	0	0.0	23	14,475.0	37	18,814.0	103.9	1.8
	H27	9	4,531.0	0	0.0	1	2,157.0	5	2,247.0	15	8,935.0	102.0	0.9
	H28	8	3,766.0	0	0.0	0	0.0	16	11,184.6	24	14,950.6	101.1	1.5
	H29	8	3,610.0	1	528.0	0	0.0	27	7,205.0	36	11,343.0	99.6	1.1
	合計	49	18,549.0	8	2,405.0	1	2,157.0	77	39,044.6	135	62,155.6		5.9
指 用 定 途 外 地 域 域	H25	6	2,490.0	2	551.0	0	0.0	6	3,086.0	14	6,127.0	484.8	0.1
	H26	15	5,828.6	6	2,103.0	0	0.0	12	7,250.2	33	15,181.8	484.2	0.3
	H27	13	3,753.6	4	805.0	0	0.0	10	3,140.7	27	7,699.3	482.6	0.2
	H28	3	934.0	0	0.0	0	0.0	11	3,400.8	14	4,334.8	481.9	0.1
	H29	1	208.0	10	3,245.0	0	0.0	10	1,848.8	21	5,301.8	481.4	0.1
	合計	38	13,214.1	22	6,704.0	0	0.0	49	18,726.5	109	38,644.6		0.8
都 市 計 画 区 域	H25	20	6,188.0	5	1,033.0	0	0.0	12	7,019.0	37	14,240.0	589.5	0.2
	H26	25	8,772.6	10	3,498.0	0	0.0	35	21,725.2	70	33,995.8	588.1	0.6
	H27	22	8,284.6	4	805.0	1	2,157.0	15	5,387.7	42	16,634.3	584.7	0.3
	H28	11	4,700.0	0	0.0	0	0.0	27	14,585.4	38	19,285.4	583.0	0.3
	H29	9	3,818.0	11	3,773.0	0	0.0	37	9,053.8	57	16,644.8	581.1	0.3
	合計	87	31,763.1	30	9,109.00	1	2,157.0	126	57,771.2	244	100,800.3		1.7

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内における新築件数は329件で、敷地面積が189,566.92㎡、建築面積が32,704.87㎡、延べ床面積が44,735.36㎡である。用途別にみた件数の比率は住宅88.4%、商業4.6%、工業5.8%、その他1.2%となっている。また、用途地域指定区域内の新築状況については、新築件数203件のうち住宅が176件で86.7%を占め、敷地面積が125,552.78㎡、建築面積が18,794.89㎡、延べ床面積が29,634.51㎡である。なお、用途地域指定区域内の平均建ぺい率、容積率はそれぞれ15.0%、23.6%となっている。

用途地域指定区域内の新築件数を地区別にみると中之条地区が41件で最も多く、次いで上五明地区26件、四ツ屋地区22件、町横尾地区21件となっている。

表3-4-1 地区別新築状況(用途地域指定区域) (単位:件、㎡、%)

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						
日名沢	4	4	-	-	-	790.08	197.52	225.31	28.5	208.59	26.4
大宮	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新町	2	2	-	-	-	440.99	220.50	86.11	19.5	95.23	21.6
坂端	3	2	-	1	-	1,150.55	383.52	281.54	24.5	302.68	26.3
旭ヶ丘	3	3	-	-	-	1,577.91	525.97	176.12	11.2	186.96	11.8
込山	11	11	-	-	-	3,874.87	352.26	651.68	16.8	850.79	22.0
立町	4	3	-	1	-	3,901.86	975.47	2,102.32	53.9	2,113.32	54.2
横町	6	6	-	-	-	2,607.99	434.67	419.38	16.1	553.71	21.2
田町	7	6	1	-	-	8,014.59	1,144.94	2,421.03	30.2	2,456.43	30.6
御所沢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四ツ屋	22	15	3	4	-	15,161.56	689.16	2,542.70	16.8	2,943.81	19.4
戊久保	5	5	-	-	-	1,714.94	342.99	238.19	13.9	370.40	21.6
中之条	41	35	2	3	1	51,487.70	1,255.80	3,364.26	6.5	11,683.18	22.7
町横尾	21	19	1	-	1	5,873.36	279.68	1,304.90	22.2	1,455.19	24.8
泉	3	3	-	-	-	911.85	303.95	158.72	17.4	181.12	19.9
金井	14	11	1	2	-	6,099.75	435.70	979.24	16.1	1,155.72	18.9
新地	11	8	2	1	-	6,178.61	561.69	1,090.92	17.7	1,275.39	20.6
鼠	10	10	-	-	-	3,480.85	348.09	560.14	16.1	659.65	19.0
上五明	26	23	-	2	1	9,239.34	355.36	1,595.46	17.3	2,363.91	25.6
月見	10	10	-	-	-	3,045.98	304.60	596.87	19.6	778.43	25.6
用途地域指定区域	203	176	10	14	3	125,552.78	618.49	18,794.89	15.0	29,634.51	23.6

資料:固定資産土地・家屋データ(平成29年12月末)

表3-4-2 地区別新築状況(用途地域指定区域)

(単位:件、㎡、%)

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						
荏 屋 原	4	4	-	-	-	1,096.94	274.24	243.82	22.2	345.89	31.5
大 宮	1	1	-	-	-	208.76	208.76	11.59	5.6	2.48	1.2
北 日 名	4	4	-	-	-	2,530.12	632.53	191.59	7.6	272.60	10.8
日 名 沢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
坂 端	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南 日 名	10	10	-	-	-	5,354.95	535.50	453.64	8.5	598.32	11.2
旭 ヶ 丘	3	3	-	-	-	739.36	246.45	147.50	19.9	166.02	22.5
込 山	1	1	-	-	-	341.56	341.56	54.65	16.0	70.38	20.6
横 町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
田 町	2	2	-	-	-	661.77	330.89	123.16	18.6	127.30	19.2
御 所 沢	6	6	-	-	-	2,288.63	381.44	364.88	15.9	404.15	17.7
四 ツ 屋	5	3	2	-	-	2,586.53	517.31	563.23	21.8	577.99	22.3
戊 久 保	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中 之 条	4	2	1	1	-	1,581.46	395.37	292.81	18.5	372.31	23.5
泉	5	5	-	-	-	1,725.81	345.16	279.16	16.2	354.58	20.5
入 横 尾	13	12	1	-	-	7,007.43	539.03	953.62	13.6	1,179.37	16.8
金 井	12	12	-	-	-	4,448.75	370.73	791.35	17.8	862.28	19.4
新 地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼠	3	3	-	-	-	699.42	233.14	125.89	18.0	132.41	18.9
上 五 明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上 平	28	24	1	3	-	22,623.42	807.98	7,867.86	34.8	7,801.42	34.5
月 見	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
網 掛	22	21	-	-	1	8,001.29	363.70	1,279.03	16.0	1,669.45	20.9
小 網	3	2	-	1	-	2,117.94	705.98	166.20	7.8	163.90	7.7
用途地域指定外区域	126	115	5	5	1	64,014.14	508.05	13,909.98	21.7	15,100.85	23.6
都市計画区域	329	291	15	19	4	189,566.92	576.19	32,704.87	17.3	44,735.36	23.6

資料: 固定資産土地・家屋データ(平成29年12月末)

図3-3地区別新築状況(用途地域指定区域)

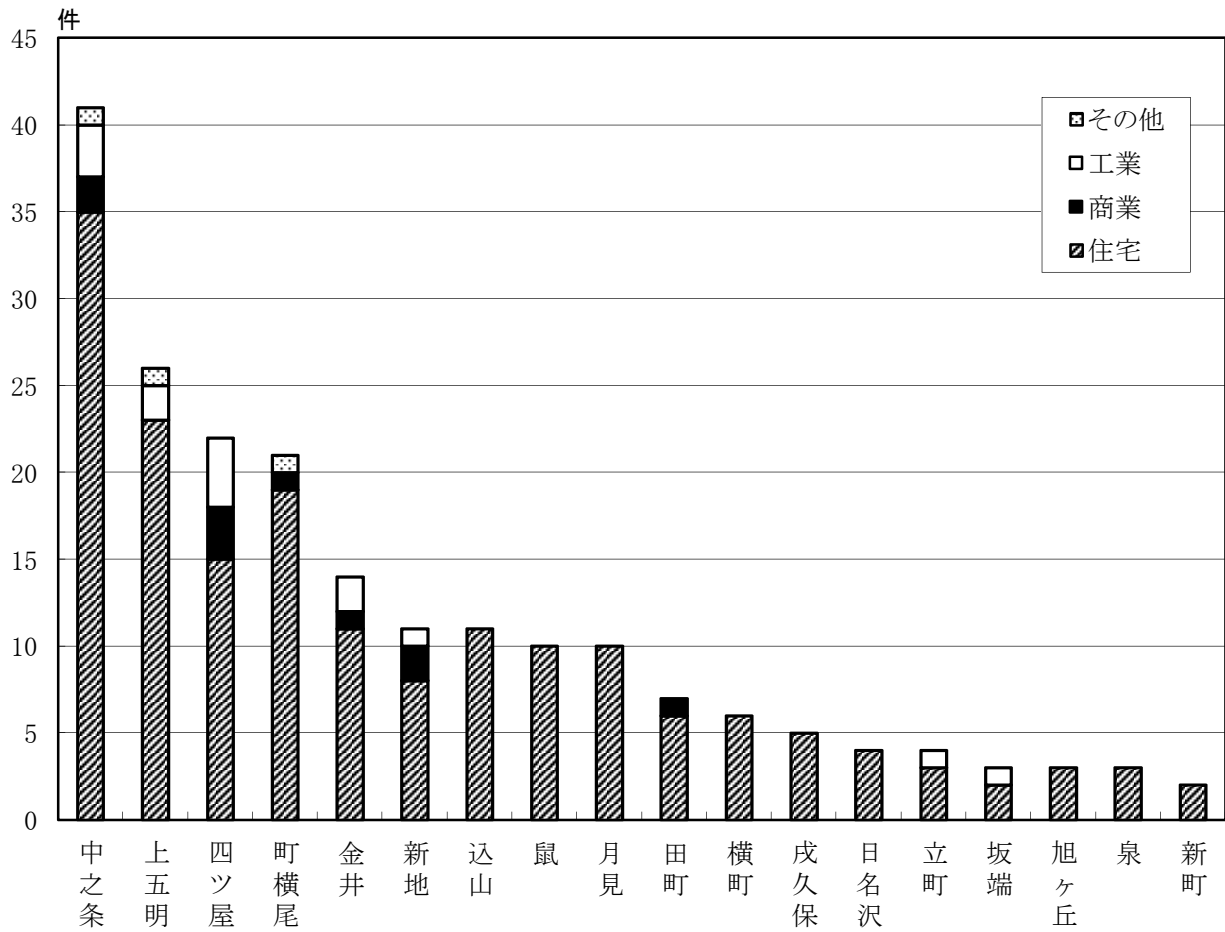
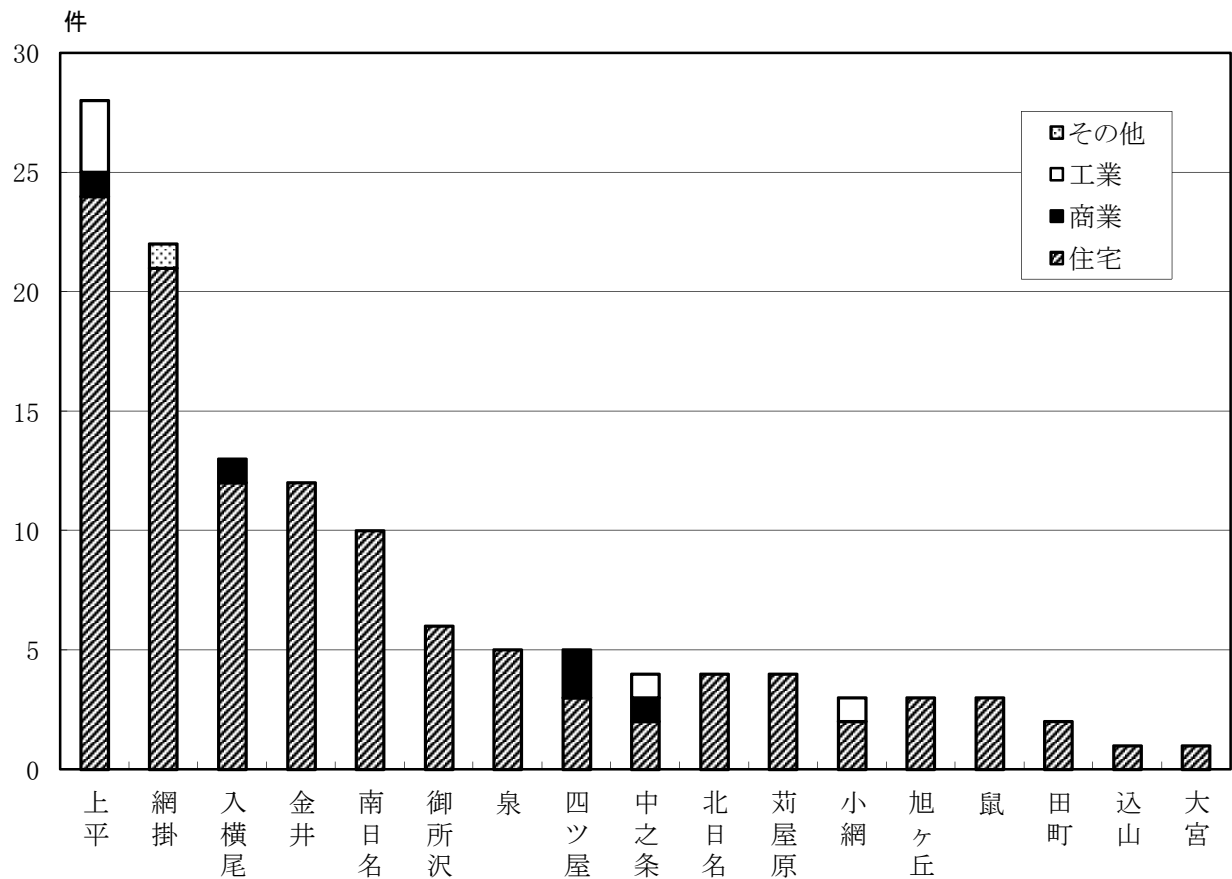


図3-4 地区別新築状況(用途地域指定外区域)



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 ・ 主 旨 等
		当 初	最 終 変 更	
坂城町	坂城町都市計画審議会条例	S 55. 9.30	H 18.12.26	都市計画に関する必要な調査、審議。
〃	坂城町都市計画特別工業地区建築条例	S 59. 3.31	-	地区内における建築物の制限を行い、産業の保護育成、生活環境の保全を図る。
〃	坂城町開発指導要綱	H 6. 3.14	H17. 3.25	安全で快適な生活環境の確保及び節度ある開発による健全なまちづくりを図る。
〃	坂城町都市公園条例	H 7. 3.28	H30.3.12	町民の文化的交情及び健康維持・福祉の増進。
〃	坂城町和平公園条例	H 7. 3.28	H17.12.20	和平公園の設置及び管理に関する事項を定める。
〃	坂城町風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則	H27. 3.12	-	風致地区内における建築等の規制に関する事項を定める。
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し必要な事項
〃	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し必要な事項
〃	長野県景観条例	H 4. 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
〃	長野県計画形成住民協定認定要綱	H 4. 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	H 5.10.18	H29. 3.23	屋外広告物の規制に関する必要な事項

資料:坂城町例規集、長野県法規集

表3-6 地域地区

地 域 ・ 地 区	名 称	指 定 年 月 日		面 積 (ha)	根 拠 法
		当 初	最 終		
都 市 計 画 区 域	坂 城 都 市 計 画 区 域	S 47. 3.27		2,613	都市計画法
	用 途 地 域	S 52. 2. 7	H 7.12.18	465	〃
	第1種低層住居専用地域	〃	〃	(40.0)	〃
	第1種中高層住居専用地域	〃	〃	(46.0)	〃
	第2種中高層住居専用地域	〃	〃	(23.0)	〃
	第 1 種 住 居 地 域	〃	〃	(190.0)	〃
	第 2 種 住 居 地 域	〃	〃	(5.0)	〃
	準 住 居 地 域	〃	〃	(26.0)	〃
	近 隣 商 業 地 域	〃	〃	(7.3)	〃
	準 工 業 地 域	〃	〃	(44.0)	〃
	工 業 地 域	〃	〃	(77.0)	〃
	工 業 専 用 地 域	〃	〃	(7.0)	〃
特 別 工 業 地 区	特 別 工 業 地 区	S 59. 3.31	H 7.12.18	62.6	〃
	坂 城	〃	〃	(25.2)	〃
	中 之 条	〃	〃	(37.4)	〃
風 致 地 区	風 致 地 区	S 52. 2. 7	S 52. 2. 7	395.0	〃
	葛 尾 城 跡 風 致 地 区	〃	〃	(94.0)	〃
	岩 鼻 風 致 地 区	〃	〃	(119.0)	〃
	狐 落 城 跡 風 致 地 区	〃	〃	(126.0)	〃
	自 在 山 風 致 地 区	〃	〃	(41.0)	〃
	金 比 羅 山 風 致 地 区	〃	〃	(15.0)	〃

資料:建設課