

3. 土地利用

信濃町は長野県の北端に位置し、北は新潟県、東に飯山市、中野市、西に長野市、南に飯綱町と境を接し、東西 16.7 k m、南北に 11.4 k m、周囲 62.7 k m の楕円形をなし、149.30 k m² の面積を有している。都市計画区域は黒姫山、霊仙寺山の国有林及び町有地の一部を除く地域（8,178ha）が指定されており、野尻、柏原、古間の市街地が用途地域（213ha）に指定されている。

自然環境は、西側の国有林が妙高戸隠連山国立公園の一角をなし、高山植物と原生林に囲まれた自然環境の優れた地である。さらに周囲 15.6km の野尻湖、黒姫高原、斑尾高原を有し、四季折々の素晴らしい自然に恵まれた地域の特性を活かす他、小林一茶関連史跡やナウマンゾウの遺跡など歴史的価値も高く、また別荘も多く年間を通した高原型リゾート地として全国から多くの観光客が訪れている。

産業は農業と観光が主軸をなしており、山々に囲まれた平坦地が盆地状に開け、水田を中心とした耕地と集落が広がっている。

このような地形状況の中で土地利用は、自然的土地利用面積が 13,607.5ha で全体の 91.1% を占め、都市的土地利用面積は 8.9% (1,322.5ha) である。土地利用を可住地と非可住地で比較すると、全体の 88.8% (13,255.6ha) を可住地が占めている。

自然的土地利用は山林 79.7% (10,838.6ha)、農地 13.2% (1,796.1 ha)、水面 4.0% (538.9 ha) と続き、山林の占める割合が高い。

都市的土地利用は宅地 43.7% (578.4ha)、道路用地 30.7% (406.4ha)、公共・公益用地 8.1% (106.8ha)、交通施設用地 1.3% (16.7ha)、その他の空き地 16.2% (214.2ha) である。用途地域内は自然的土地利用が 35.1% (74.7ha)、都市的土地利用が 64.9% (138.3ha) の割合で構成され、用途地域内の都市的土地利用をみると、商業・工業用地を含めた宅地が 63.4% を占める。

農地転用状況は平成 26 年から平成 30 年の 5 年間で 2.70ha (40 件) である。転用用途別では住宅用地が 1.23ha (31 件)、工業用地が 0.30ha (1 件)、その他 1.17ha (8 件) である。5 年間の農地面積に対する転用率は 0.19% と前回調査時の 0.20% と比べ、ほぼ横ばいとなっている。

図表 3-1 土地利用別面積

市 街 地 区 分	自 然 的 土 地 利 用							都 市 的 土 地 利 用									合 計	可 住 地	(注2) 非 可 住 地	
	農 地			山 林	水 面	そ の 他 の 自 然 地	小 計	宅 地				(注1) 公 共 ・ 公 益 用 地	道 路 用 地	交 通 施 設 用 地	そ の 他 公 的 施 設 用 地	そ の 他 の 空 地				小 計
	田	畑	小 計					住 宅 用 地	商 業 用 地	工 業 用 地	小 計									
用 途 地 域	ha 14.9	ha 38.7	ha 53.6	ha 6.5	ha 1.3	ha 13.3	ha 74.7	ha 65.2	ha 6.6	ha 16.0	ha 87.8	ha 19.1	ha 22.0	ha 4.3	ha 0.0	ha 5.1	ha 138.3	ha 213.0	ha 130.4	ha 82.6
用 途 地 域外	1,028.8	710.2	1,739.0	4,210.2	512.5	387.3	6,849.0	341.0	97.9	50.7	489.6	71.7	362.2	12.4	0.0	180.1	1,116.0	7,965.0	6,470.3	1,494.7
都 市計 画 区域 合 計	1,043.7	748.9	1,792.6	4,216.7	513.8	400.6	6,923.7	406.2	104.5	66.7	577.4	90.8	384.2	16.7	0.0	185.2	1,254.3	8,178.0	6,600.7	1,577.3
都 市計 画 区域 外	0.4	3.1	3.5	6,621.9	25.1	33.3	6,683.8	0.5	0.5	0.0	1.0	16.0	22.2	0.0	0.0	29.0	68.2	6,752.0	6,654.9	97.1
合 計	1,044.1	752.0	1,796.1	10,838.6	538.9	433.9	13,607.5	406.7	105.0	66.7	578.4	106.8	406.4	16.7	0.0	214.2	1,322.5	14,930.0	13,255.6	1,674.4

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。

(庁内資料より)

注2. 非可住地は、以下の通りとする。

「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」の内で敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公共・公益用地」、

「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」。これらのほか、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

図表 3-2 農地転用状況

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 (㎡)	転用率 (%)
		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 (㎡)		
用途地域指定区域	26 年	2	599.00	0	0.00	0	0.00	1	607.00	3	1,206.00	717,879.97	0.17
	27 年	4	1,701.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	1,701.00	716,673.97	0.24
	28 年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	714,972.97	0.00
	29 年	1	381.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	381.00	714,972.97	0.05
	30 年	2	704.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	704.00	714,591.97	0.10
	合計	9	3,385.00	0	0.00	0	0.00	1	607.00	10	3,992.00		0.56
用途地域指定外区域	26 年	4	1,080.00	0	0.00	0	0.00	2	544.00	6	1,624.00	13,467,011.99	0.01
	27 年	5	1,567.00	0	0.00	0	0.00	3	10,420.00	8	11,987.00	13,465,387.99	0.09
	28 年	4	2,724.90	1	2,996.00	0	0.00	1	63.00	6	5,783.90	13,453,400.99	0.04
	29 年	3	2,008.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	2,008.00	13,447,617.09	0.01
	30 年	6	1,544.00	0	0.00	0	0.00	1	101.00	7	1,645.00	13,445,609.09	0.01
	合計	22	8,923.90	1	2,996.00	0	0.00	7	11,128.00	30	23,047.90		0.17
合 計	26 年	6	1,679.00	0	0.00	0	0.00	3	1,151.00	9	2,830.00	14,182,891.96	0.02
	27 年	9	3,268.00	0	0.00	0	0.00	3	10,420.00	12	13,688.00	14,180,061.96	0.10
	28 年	4	2,724.90	1	2,996.00	0	0.00	1	63.00	6	5,783.90	14,166,373.96	0.04
	29 年	4	2,389.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	2,389.00	14,160,590.06	0.02
	30 年	8	2,248.00	0	0.00	0	0.00	1	101.00	9	2,349.00	14,158,201.06	0.02
	合計	31	12,308.90	1	2,996.00	0	0.00	8	11,735.00	40	27,039.90		0.19

(庁内資料より)

平成 26 年から平成 30 年まで 5 年間の新築件数は 199 件(年平均 40 件)であり、前回の調査結果 263 件(年平均 53 件)と比べて年平均で、13 件減少している。用途地域内では 52 件で、うち古間地区の占めている割合は 17 件で 32.7%、柏原地区が 31 件で 59.6%と高い割合になっている。用途地域外は 147 件で全体の 73.9%を占めている。

新築件数がふた桁を超える地区を見てみると、黒姫山などの麓や別荘地など山や木々に囲まれた場所である。人口同様、新築件数からも自然に囲まれた環境を好んで住居を建築されていることが推察される。

<用途地域内>

図表 3-3 地区別新築件数及び新築面積 (1/3)

地区名	新 築 件 数 (件)					敷地面積 合計 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	延床面積 合計 (㎡)
	合計	住宅	商業	工業	その他			
柏原	31	29	0	0	2	15,413.51	2,553.78	3,233.52
野尻	4	4	0	0	0	2,665.30	588.47	982.96
古間 甲上町	2	2	0	0	0	611.25	89.01	89.01
古間 上町	1	1	0	0	0	204.03	38.64	38.64
古間 上島	1	1	0	0	0	588.05	37.58	37.58
古間 仲町	5	5	0	0	0	2,358.15	400.29	517.03
古間 南仲町	0							
古間 旭 町	2	2	0	0	0	620.68	133.85	131.42
古間 多 町	5	4	0	0	1	1,661.04	266.59	309.44
古間 小古間	1	1	0	0	0	402.43	30.30	30.30
用途地域合計	52	49	4	1	10	266,538.32	17,058.08	19,838.44

(確認申請関係綴より)

※ 平成 26 年～平成 30 年 集計

<用途地域外>

図表 3-3 地区別新築件数及び新築面積 (2/3)

地区名	新 築 件 数 (件)					敷地面積	建築面積	延床面積
	合計	住宅	商業	工業	その他	合計(㎡)	合計(㎡)	合計(㎡)
柏原	5	2	1	1	1	2,333.65	430.23	475.10
黒姫団地	0							
瑞穂 (黒姫保健休養地)	2	2	0	0	0	2,792.45	156.06	265.75
貫の木	0							
大平	2	1	1	0	0	6,314.52	245.97	333.23
町 19	2	2	0	0	0	974.00	115.08	207.82
赤渋	2	2	0	0	0	1,679.81	126.69	164.58
長水 (フェインパーク)	1	1	0	0	0	766.24	56.88	90.54
熊倉 (単煙)	2	2	0	0	0	1,969.41	151.75	220.90
仁之倉 (住発)	16	13	1	0	2	9,023.02	1,274.28	1,591.36
黒姫	1	0	0	0	1	258.85	53.85	53.85
高沢	0							
山桑 (黒姫保健休養地)	4	3	1	0	0	14,484.79	389.97	466.88
黒姫保養地	6	5	1	0	0	4,862.21	537.43	675.10
土橋・赤川 (大学村)	4	4	0	0	0	3,710.08	176.07	232.21
熊坂	1	0	1	0	0	1,406.30	37.26	69.56
柄山	1	1	0	0	0	264.49	42.00	42.00
野尻 (照明台・国際村)	5	4	0	0	1	4,044.00	290.56	491.08
本道 (桜ヶ丘・美山郷)	0							
六月 (清明台)	2	2	0	0	0	552.86	117.45	135.44
古海 (東急タングラム)	1	0	0	0	0	116.99	23.46	23.46
古海 5・毛見	0							
菅川	2	0	2	0	0	3,394.78	673.22	1,114.10
針の木	2	2	0	0	0	1,629.76	130.98	140.92
水穴	2	2	0	0	0	663.89	167.06	218.52
柴津西	1	0	0	0	1	263.00	72.30	72.30
柴津東	1	1	0	0	0	104.75	49.57	49.57
上荒瀬原	2	1	0	0	1	1,144.81	129.21	175.21
下荒瀬原	2	2	0	0	0	746.43	134.37	171.76

(確認申請関係綴より)

※ 平成 26 年～平成 30 年 集計

図表 3-3 地区別新築件数及び新築面積 (3/3)

地区名	新 築 件 数 (件)					敷地面積 合計 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	延床面積 合計 (㎡)
	合計	住宅	商業	工業	その他			
船岳上	1	1	0	0	0	535.97	68.20	68.20
船岳下・南町	10	10	0	0	0	3,239.19	578.63	972.13
諏訪原 (緑の村)	6	5	0	0	1	2,664.96	391.84	422.97
東町・戸草	0							
南仲町	0							
仲町	0							
上町・上島	0							
旭町・多町	6	2	3	1	0	2,365.73	465.91	589.09
小古間	1	1	0	0	0	480.98	82.81	135.18
吹野	4	4	0	0	0	1,866.81	201.35	298.72
原	7	6	0	1	0	3,817.67	477.38	746.32
落合	5	2	0	2	1	2,292.30	1,654.44	3,238.08
落影	8	6	0	0	2	4,708.62	702.60	865.02
中島	0							
宮の腰	2	2	0	0	0	1,844.20	125.87	204.08
辻屋	3	0	2	1	0	6,339.34	430.79	488.63
御料	3	3	0	0	0	1,802.48	304.48	401.53
中村	2	2	0	0	0	1,035.95	88.94	139.81
富が原	10	6	2	1	1	19,253.42	2,482.21	2,438.26
北信	2	2	0	0	0	1,738.42	83.34	125.09
板橋	3	1	0	0	2	2,703.80	348.30	411.37
稲附	2	2	0	0	0	3,469.97	148.08	195.49
石橋	2	2	0	0	0	1,488.19	113.49	112.25
高山	1	1	0	0	0	266.98	105.16	139.94
用途地域外 合 計	147	110	15	7	15	125, 416. 07	14, 426. 52	19, 473. 40
都市計画区域 合 計	199	159	15	7	18	149, 940. 51	18, 565. 03	24, 843. 30

(確認申請関係綴より)

※ 平成 26 年～平成 30 年 集計