

3. 土地利用

3-1 区域区分の状況

本市では、昭和49年に旧東部町を対象に東部都市計画区域（4,866ha）が決定された。その後、昭和53年に用途地域（670.0ha）を指定、平成3年には工業地域（14.0ha）を追加決定し、現在684.0haが用途地域に指定されている。その後、都市計画区域では、平成12年に小諸市との境界変更に伴い、0.78haの拡大となり、さらに平成20年になって北御牧区域（2,575ha）を編入し、現在の東御都市計画区域（7441.78ha）となっている。

なお、本都市計画区域においては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、区域区分を定めていない。

表3-1 区域区分の状況（令和元年度）

資料：国勢調査及び東御市建設課資料

決定内容 (告示日)	東部都市計画区域の決定 (S49.9.2)	用途地域の決定 (S53.1.20)	用途地域の変更決定 (H3.7.4)	東部都市計画区域の変更 (H12.5.8)
都市計画区域	4,866.00	4,866.00	4,866.00	4,866.78
用途地域指定区域		670.00	684.00	684.00
用途地域指定区域外	4,866.00	4,196.00	4,182.00	4,182.78
都市計画区域外	3,788.00	3,788.00	3,788.00	3,788.22
合計(行政区域)	8,654.00	8,654.00	8,654.00	8,655.00
備考			工業地域を新規決定 面積14ha	小諸市との境界変更 都市計画区域0.78ha拡大

決定内容 (告示日)	合併 (H16.4.1)	東御都市計画区域の変更 (H20.9.1)	行政面積の変更 (H27.3.6)
都市計画区域	4,866.78	7,441.78	7,441.78
用途地域指定区域	684.00	684.00	684.00
用途地域指定区域外	4,182.78	6,757.78	6,757.78
都市計画区域外	6,363.22	3,788.22	3,795.22
合計(行政区域)	11,230.00	11,230.00	11,237.00
備考	東部町及び北御牧村を合併 「東御市」発足	北御牧区域を都市計画区域 に編入 2,575ha拡大	国土地理院による全国都道 府県市区町村公表面積の変 更

(単位:ha)

3-2 土地利用別面積

本市の土地利用面積は都市計画区域外については山林が98.0%を占めている。

都市計画区域については、自然的土地利用面積が全都市計画区域面積の76.2%を占めており、残りの23.8%が都市的土地利用面積となっている。更に土地利用区別では農地面積が最も多く、全都市計画区域面積の34.3%を占め、次いで山林が33.3%、住宅用地が9.5%、その他の自然地が6.7%、道路用地が6.7%、

工業用地が2.4%、公共公益施設用地が2.2%となっており、残りの4.9%が水面、商業用地、交通施設用地、その他の空地である。そのうち非可住地面積は全都市計画区域面積の21.4%を占めている。

次に用途地域指定区域について見ると、都市的土地利用が74.6%を占め、残りの25.4%が自然的土地利用となっている。このうち、住宅用地は宅地面積の63.3%を占めており、商業用地、工業用地を含めた宅地面積全体では、用途地域指定区域全体の51.3%を占めている。用途地域内における非可住地面積は、用途地域指定区域全体の45.3%となっている。

表3-2 土地利用別面積（令和元年度調査）

資料：土地利用現況図

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	合 計	
自然的 土地 利用	農 地	田	15.4	1,133.3	1,148.7	0.0	1,148.7
		畑	85.9	975.1	1,061.0	0.0	1,061.0
		樹園地	21.8	323.7	345.5	0.0	345.5
	小 計		123.1	2,432.1	2,555.2	0.0	2,555.2
	山 林		15.1	2,463.1	2,478.2	3,702.9	6,181.1
	水 面		4.8	131.8	136.6	3.0	139.6
	そ の 他 の 自 然 地		30.5	467.2	497.7	14.0	511.7
	小 計		173.5	5,494.2	5,667.7	3,719.9	9,387.6
都市的 土地 利用	宅 地	住 宅 用 地	222.1	483.9	706.0	0.9	706.9
		商 業 用 地	43.8	42.3	86.1	2.7	88.8
		工 業 用 地	84.8	93.6	178.4	0.0	178.4
	小 計		350.7	619.8	970.5	3.6	974.1
	公 共 ・ 公 益 用 地		54.1	109.2	163.3	4.2	167.5
	道 路 用 地		84.6	410.7	495.3	6.2	501.5
	交 通 施 設 用 地		6.5	8.3	14.8	0.0	14.8
	そ の 他 の 公 的 施 設 用 地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	そ の 他 の 空 地		14.6	115.6	130.2	61.3	191.5
小 計		510.5	1,263.6	1,774.1	75.3	1,849.4	
合 計		684.0	6,757.8	7,441.8	3,795.2	11,237.0	
可 住 地		374.3	5,473.4	5,847.7	67.0	5,914.7	
非 可 住 地		309.7	1,284.4	1,594.1	3,728.2	5,322.3	

(単位:ha)

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。

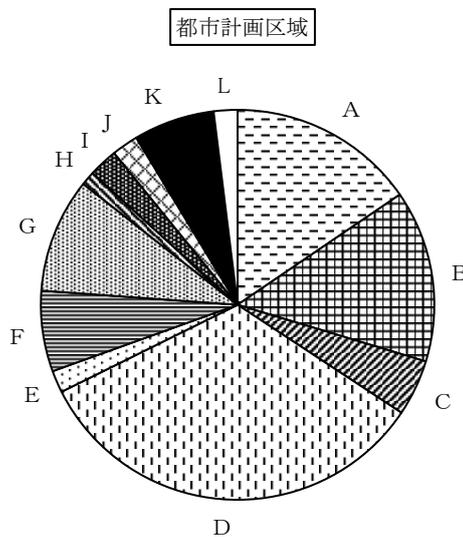
注2. 非可住地は、以下のとおりとする。

「水面」、「その他の自然地の中の河川敷等」、「商業用地」、「工業用地」、「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」とこれらのほか、土地利用に関係なく全ての工業専用地域。都市計画区域外の山林は、ほとんどが国有林のため非可住地に含む。

図 3 - 1 土地利用別面積

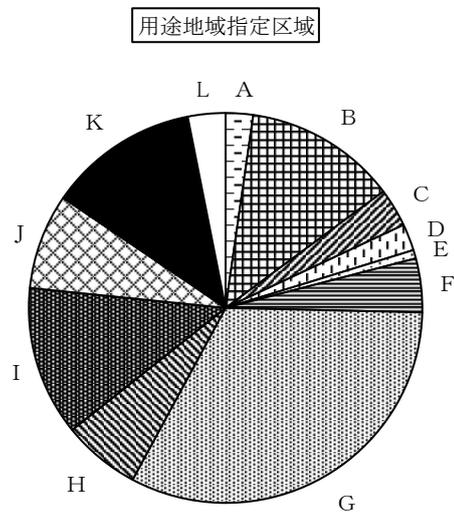
土地利用別面積(都市計画区域) (単位:ha)

区分	面積	構成比
A 田	1,148.7	15.44
B 畑	1,061.0	14.26
C 樹園地	345.5	4.64
D 山林	2,478.2	33.30
E 水面	136.6	1.84
F その他の自然地	497.7	6.69
G 住宅用地	706.0	9.49
H 商業用地	86.1	1.16
I 工業用地	178.4	2.40
J 公共・公益用地	163.3	2.19
K 道路用地	495.3	6.66
L その他	145.0	1.95
合計	7,441.8	100.0

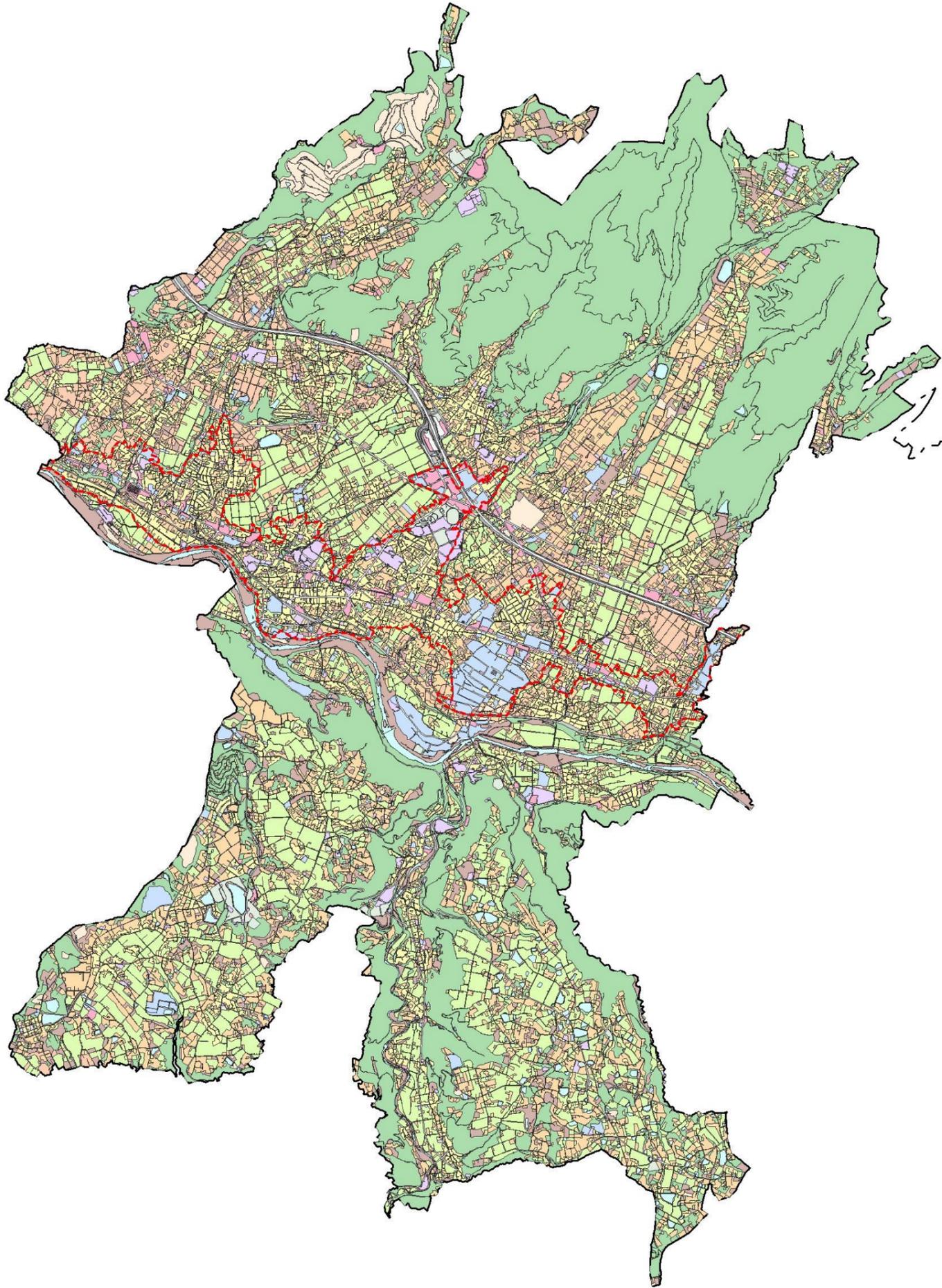


土地利用別面積(用途地域指定区域) (単位:ha)

区分	面積	構成比
A 田	15.4	2.25
B 畑	85.9	12.56
C 樹園地	21.8	3.19
D 山林	15.1	2.21
E 水面	4.8	0.70
F その他の自然地	30.5	4.46
G 住宅用地	222.1	32.47
H 商業用地	43.8	6.40
I 工業用地	84.8	12.40
J 公共・公益用地	54.1	7.91
K 道路用地	84.6	12.37
L その他	21.1	3.08
合計	684.0	100.0



東御市都市計画基礎調査 土地利用現況図



凡 例	
田	
畑	
樹 園 地	
山 林	
水 面	
その他の自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
公益施設用地	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地	
その他の公的施設用地	
その他の空地	
用途地域指定区域	
都市計画区域	

1:50,000

3-3 宅地開発状況

本市の3,000㎡以上の宅地開発状況は、用途地域内に比べ用途地域指定外区域のほうが多くなっている。

当初用途地域指定時から平成30年末までで、都市計画区域全体で件数では54件、面積では約219haの開発行為があった。そのうち用途地域指定外区域は件数で34件、面積合計で約186haの開発行為があり、全体に対する割合は件数では約63.0%、面積では約84.5%を占めている。

また、平成26年から平成30年までの最近の5年間の開発行為を見ても、件数で3件、合計面積で約5.8haの開発があったが、いずれも用途地域指定外区域での開発となっている。

図3-2 宅地開発目的別構成比

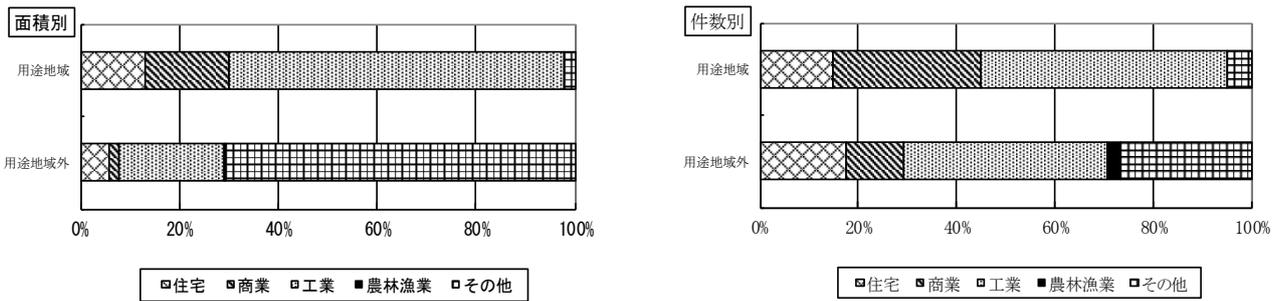


表3-3 宅地開発状況

資料：東御市建設課 開発行為許可申請書

【用途地域指定区域】

年次	住宅		商業		工業		農林漁業		その他		合計	
	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 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
区域区分設定時 ～昭和60年	1	31,811.13			2	67,962.85					3	99,773.98
昭和61年												
昭和62年												
昭和63年			1	7,041.00	1	9,561.25					2	16,602.25
平成元年					1	9,265.00					1	9,265.00
平成2年												
平成3年	1	5,227.15	3	19,848.98							4	25,076.13
平成4年												
平成5年					2	19,949.89					2	19,949.89
平成6年												
平成7年	1	5,763.28			1	6,446.00					2	12,209.28
平成8年												
平成9年					1	101,243.91					1	101,243.91
平成10年												
平成11年					1	3,685.04					1	3,685.04
平成12年												
平成13年												
平成14年			1	5,589.41							1	5,589.41
平成15年												
平成16年												
平成17年			1	23,911.62							1	23,911.62
平成18年												
平成19年												
平成20年												
平成21年												
平成22年												
平成23年												
平成24年					1	5,044.23					1	5,044.23
平成25年									1	7,553.08	1	7,553.08
平成26年												
平成27年												
平成28年												
平成29年												
平成30年												

表 3-4 宅地開発状況

資料：東御市建設課 開発行為許可申請書

【用途地域指定外区域】

	住 宅		商 業		工 業		農林漁業		そ の 他		合 計	
	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 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)
区域区分設定時 ～昭和 60 年					1	64,655.00					1	64,655.00
昭 和 61 年												
昭 和 62 年			1	5,747.10	2	21,315.37					3	27,062.47
昭 和 63 年									1	1,188,922.00	1	1,188,922.00
平 成 元 年												
平 成 2 年			1	6,922.03	2	24,104.11					3	31,026.14
平 成 3 年					2	19,352.36					2	19,352.36
平 成 4 年									2	24,914.97	2	24,914.97
平 成 5 年												
平 成 6 年	3	82,230.96	1	3,712.35	1	106,346.00					5	192,289.31
平 成 7 年												
平 成 8 年					1	9,034.59					1	9,034.59
平 成 9 年	1	15,859.82			1	7,329.60	1	9,913.37			3	33,102.79
平 成 10 年					1	5,299.85					1	5,299.85
平 成 11 年	1	7,320.79							1	19,521.00	2	26,841.79
平 成 12 年			1	20,801.41							1	20,801.41
平 成 13 年												
平 成 14 年												
平 成 15 年												
平 成 16 年												
平 成 17 年												
平 成 18 年									1	18,536.00	1	18,536.00
平 成 19 年												
平 成 20 年	1	4,616.10			2	118,528.38					3	123,144.48
平 成 21 年												
平 成 22 年												
平 成 23 年									1	6,050.33	1	6,050.33
平 成 24 年									1	9,287.19	1	9,287.19
平 成 25 年												
平 成 26 年												
平 成 27 年												
平 成 28 年												
平 成 29 年									1	39,036.24	1	39,036.24
平 成 30 年					1	14,859.29			1	4,381.34	2	19,240.63

3-4 農地転用状況

本市の平成 26 年から平成 30 年にかけての農地転用状況は、都市計画区域全体で件数が 528 件、面積が 369,817.24 ㎡である。区域別では、用途地域指定区域が件数 187 件、面積 137,913.11 ㎡、用途地域指定外区域が件数 341 件、面積 231,904.13 ㎡となっており、用途地域指定外区域で占める割合の方が大きく、全体の件数では 64.6%、面積では 62.7%を占めている。

転用目的の用途別では、過去 5 年間でも住宅への転用が最も多く、全体の件数では 52.8%、面積では 36.8%を占めている。また、過去 5 年間の 1 件当たりの転用面積で比較すると、住宅地への転用が 487.6 ㎡であるのに対し、工業用地への転用は最も大きく、1,256.8 ㎡となっている。

図 3-3 農地転用状況（平成 26 年～30 年）転用用途別

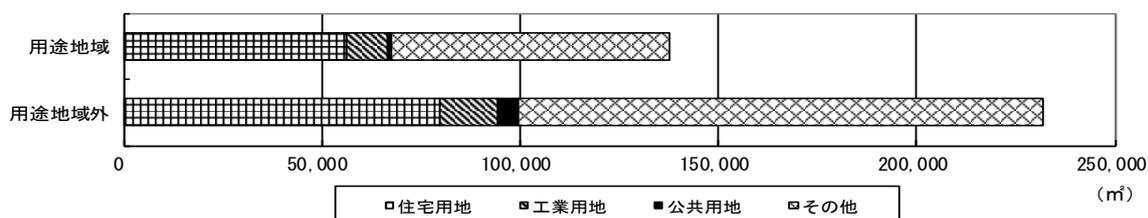


図3-4 農地転用状況（平成26年～30年）

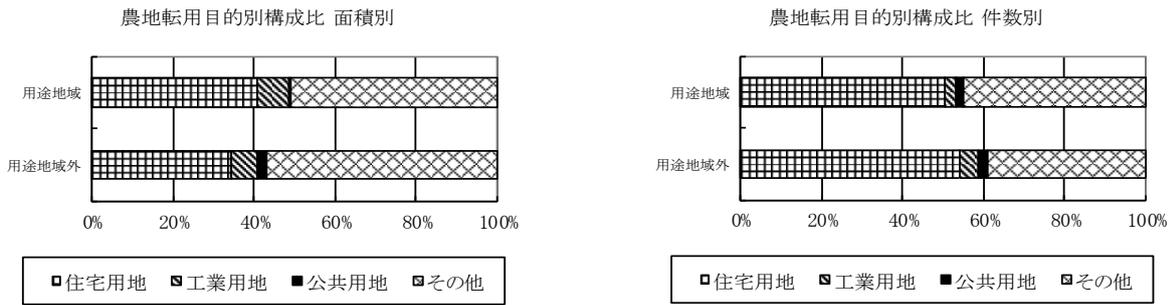


表3-5 農地転用状況

資料：農地転用許可・届出

区域区分	転用用途	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 ㎡	転用率 %	
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡			
用途地域指定区域	H25											1,412,191.01	1.52	
	H26	12	10,113.00	1	2,460.00	2	820.00	14	8,797.33	29	22,190.33	1,390,000.68	1.57	
	H27	24	14,341.77	1	1,702.00	0		19	20,350.31	44	36,394.08	1,353,606.60	2.62	
	H28	16	8,135.15	0		2	76.00	19	16,087.03	37	24,298.18	1,329,308.42	1.80	
	H29	20	12,235.52	3	6,414.00	0		13	10,440.00	36	29,089.52	1,300,218.90	2.19	
	H30	22	11,453.00	0		0		19	14,488.00	41	25,941.00	1,274,277.90	2.00	
	合計	94	56,278.44	5	10,576.00	4	896.00	84	70,162.67	187	137,913.11		9.77	
用途地域指定外区域	H25											25,538,520.06	0.16	
	H26	34	14,888.26	2	1,085.00	2	2,742.00	30	23,249.49	68	41,964.75	25,496,555.31	0.16	
	H27	32	14,644.59	4	4,137.00	0		32	30,697.49	68	49,479.08	25,447,076.23	0.19	
	H28	40	16,007.45	3	3,143.00	1	6.00	19	22,048.62	63	41,205.07	25,405,871.16	0.16	
	H29	35	14,305.00	3	2,186.00	1	1,332.85	27	23,166.49	66	40,990.34	25,364,880.82	0.16	
	H30	44	19,911.13	3	4,008.00	4	1,187.00	25	33,158.76	76	58,264.89	25,306,615.93	0.23	
	合計	185	79,756.43	15	14,559.00	8	5,267.85	133	132,320.85	341	231,904.13		0.91	
合計	H25											61,175.31	26,950,711.07	0.23
	H26	46	25,001.26	3	3,545.00	4	3,562.00	44	32,046.82	97	64,155.08	26,886,555.99	0.24	
	H27	56	28,986.36	5	5,839.00	0		51	51,047.80	112	85,873.16	26,800,682.83	0.32	
	H28	56	24,142.60	3	3,143.00	3	82.00	38	38,135.65	100	65,503.25	26,735,179.58	0.24	
	H29	55	26,540.52	6	8,600.00	1	1,332.85	40	33,606.49	102	70,079.86	26,665,099.72	0.26	
	H30	66	31,364.13	3	4,008.00	4	1,187.00	44	47,646.76	117	84,205.89	26,580,893.83	0.32	
	合計	279	136,034.87	20	25,135.00	12	6,163.85	217	202,483.52	528	369,817.24		1.37	

(注) 転用率＝過去1年間の農地転用面積／前年の農地面積×100
＝5年間の農地転用面積／5年前の農地面積×100

(注) 記載データは、4条及び5条が対象である。なお、各転用目的別用途と農地転用許可申請資料(農業委員会)の項目との対照は以下のとおりである。

住宅用地＝農家住宅、一般個人住宅、集合住宅その他

工業用地＝鉱業用地、建設業用地、金属・機械工業用地、化学・紙・パルプ工業用地、繊維・食料品工業用地、電気・精密機械工業用地、その他鉱工業用地

公共用地＝電気・ガス・水道用地、学校用地、公園運動場用地、道水路・鉄道用地、官公署・病院等公共施設用地

その他＝農林漁業施設用地、運輸通信建物施設用地、その他建物施設用地、植林、その他分類不能・不明、農業用排水施設・農道用地、農産物乾燥調整施設用地、農産物集出荷・販売施設用地、農産物加工処理貯蔵施設用地、農機具収納・修理・資材保管施設用地、その他

3-5 地区別新築件数及び新築面積

平成26年度から平成30年度にかけての都市計画区域における新築状況は、合計で件数が815件、敷地面積が575,096.30㎡、建築面積が81,721.58㎡、延床面積が114,766.00㎡となっている。新築件数1件あたりの平均を算出すると、敷地面積は705.64㎡、建ぺい率は14.2%、容積率は20.0%となる。区域別の状況を見ると、用途地域指定区域では住宅の新築件数は352件で、都市計画区域全体の住宅新築件数の43.2%を占め、平均建ぺい率、容積率はそれぞれ14.1%、20.7%となっている。また、用途別の件数では、住宅立地が77.6%を占めており、次いで商業が3.4%、工業が2.0%、その他が17.0%となっている。

地区別の新築状況は、用途地域指定区域では大字常田の常田地区が58件と最も多く、次いで大字加沢地区で50件、大字田中の田中地区で32件となっており、これら3地区で用途地域指定区域内の全新築件数の39.8%を占めている。用途地域指定外区域では、大字和の東上田地区、大字鞍掛の金井地区、大字滋野の金井地区の順に多く、3地区で99件となっており用途地域指定外区域全新築件数の21.4%を占めている。

表3-6 新築状況（件数）平成26年度～平成30年度

資料：家屋台帳、土地台帳

新築件数										
建物用途 区域	住宅		商業		工業		その他		合計	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
用途地域指定区域	273	77.6	12	3.4	7	2.0	60	17.0	352	100.0
用途地域指定外区域	297	64.1	10	2.2	14	3.0	142	30.7	463	100.0
都市計画区域	570	69.9	22	2.7	21	2.6	202	24.8	815	100.0

※件数割合は、少数第2位を四捨五入。

表3-7 新築状況（面積）平成26年度～平成30年度

資料：家屋台帳、土地台帳

面積 区域	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 %
用途地域指定区域	264,308.40	750.88	37,345.88	14.1	54,728.20	20.7
用途地域指定外区域	310,787.90	671.25	44,375.70	14.3	60,037.80	19.3
都市計画区域	575,096.30	705.64	81,721.58	14.2	114,766.00	20.0

表3-8 地区別新築状況（用途地域内）平成26年度～平成30年度

資料：家屋台帳、土地台帳

地区名 (大字)	指定内	指定外	新築件数(件)					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						
加 沢	○	○	50	37	1	3	9	99,133.70	1,982.67	9,691.40	9.8	11,738.80	11.8
常 田	加 沢	○	12	8	1		3	6,554.90	546.24	1,128.28	17.2	2,275.10	34.7
	常 田	○	58	49	1		8	19,182.70	330.74	4,126.00	21.5	7,041.50	36.7
	伊 勢 原	○	8	8				3,508.70	438.59	734.40	20.9	1,379.60	39.3
田 中	常 田	○	8	8				2,975.30	371.91	622.10	20.9	1,047.60	35.2
	田 中	○	32	24	1		7	10,705.50	334.55	2,821.60	26.4	3,898.70	36.4
	城ノ前	○	X	X				733.80	244.60	254.40	34.7	456.70	62.2
県	田 中	○	6	6				2,098.70	349.78	560.70	26.7	911.60	43.4
	県	○	29	22	2		5	8,099.40	279.29	1,864.60	23.0	3,066.00	37.9
本 海 野	本 海 野	○	15	9			6	7,003.70	466.91	1,480.10	21.1	2,161.60	30.9
	西 海 野	○	18	12			6	7,662.10	425.67	1,235.50	16.1	2,626.00	34.3
	白 鳥	○	4	2	1		1	1,161.10	290.28	364.00	31.3	515.60	44.4
滋 野	赤 岩	○	X	X			X	15,934.40	5,311.47	374.10	2.3	411.40	2.6
	片 羽	○	16	15			1	5,165.70	322.86	1,187.30	23.0	1,882.30	36.4
	桜 井	○	4	1	1	1	1	37,575.50	9,393.88	3,259.90	8.7	3,485.50	9.3
	大 石	○	20	14	1	3	2	9,292.00	464.60	1,821.30	19.6	2,630.10	28.3
	中 屋敷	○	X	X				329.40	329.40	39.70	12.1	39.70	12.1
	乙 女 平	○	10	10				3,127.30	312.73	737.40	23.6	1,220.80	39.0
鞍 掛	王 子 平	○	X	X				407.30	203.65	96.80	23.8	191.10	46.9
	出 場 金	○	0	0									
新 屋	○	○	11	11				2,978.10	270.74	507.50	17.0	865.90	29.1
称 津	東 町	○	8	4	3		1	8,531.80	1,066.48	2,188.80	25.7	3,374.10	39.5
	称 津 南	○	0	0									
和	本 海 野	○	8	6			2	3,117.60	389.70	619.60	19.9	888.00	28.5
	東 上 田	○	X	X				263.20	263.20	58.00	22.0	111.80	42.5
	曾 根	○	X	X			X	1,452.90	484.30	218.80	15.1	377.00	25.9
	東 深 井	○	0	0									
海 善 寺	海 善 寺	○	8	4			4	2,175.20	271.90	449.90	20.7	620.50	28.5
	日 向 が 丘	○	12	11			1	4,507.20	375.60	776.30	17.2	1,312.40	29.1
	海 善 寺 北	○	X	X			X	631.20	315.60	127.40	20.2	198.80	31.5
用途地域指定区域計			352	273	12	7	60	264,308.40	750.88	37,345.88	14.1	54,728.20	20.7

※Xは非公開を示す。

※敷地面積は課税台帳システムから図上計測値を計上。

表3-9 地区別新築状況(用途地域外) 平成26年度～平成30年度

資料: 家屋台帳、土地台帳

地区名 (大字)	指定内	指定外	新築件数(件)					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						
加 沢	○	○	15	7	2	2	4	21,305.60	1,420.37	6,273.50	29.4	7,248.80	34.0
常 田	加 沢	○	0										
	常 田	○	X			X	X	2,024.80	1,012.40	560.10	27.7	560.10	27.7
	伊 勢 原	○	0										
田 中	常 田	○	0										
	田 中	○	0										
	城 ノ 前	○	0										
県	○	○	4	3			1	1,604.90	401.23	250.10	15.6	410.80	25.6
本 海 野	本 海 野	○	0										
	西 海 野	○	4	2			2	2,236.90	559.23	453.20	20.3	614.10	27.5
滋 野	赤 岩	○	4	3			1	3,293.60	823.40	291.30	8.8	404.30	12.3
	片 羽	○	X	X			X	748.80	374.40	99.40	13.3	147.40	19.7
	桜 井	○	21	17			4	7,328.70	348.99	1,479.10	20.2	2,624.30	35.8
	大 石	○	7	5			2	4,033.90	576.27	510.50	12.7	670.40	16.6
	中 屋 敷	○	14	10			4	4,345.70	310.41	772.80	17.8	1,332.60	30.7
	別 府	○	X	X				1,157.20	385.73	301.60	26.1	498.00	43.0
	原 口	○	8	7			1	6,120.80	765.10	595.20	9.7	749.60	12.2
	聖	○	X	X				241.00	241.00	66.20	27.5	127.50	52.9
	乙 女 平	○	X	X				441.80	220.90	111.20	25.2	207.30	46.9
	新 張	○	17	12	1		4	6,546.80	385.11	1,031.10	15.7	1,687.00	25.8
新 張	湯 の 丸	○	0										
	奈 良 原	○	5	5				2,789.90	557.98	327.80	11.7	371.90	13.3
	横 堰	○	17	9		1	7	15,639.40	919.96	1,208.20	7.7	1,482.90	9.5
鞍 掛	出 場	○	19	14			5	18,270.00	961.58	1,690.90	9.3	2,793.20	15.3
	金 井	○	25	21			4	9,428.60	377.14	1,822.10	19.3	3,616.50	38.4
新 屋	○	9	7			2	3,356.10	372.90	649.30	19.3	979.40	29.2	
祢 津	東 町	○	11	9	1		1	6,040.90	549.17	715.50	11.8	1,073.30	17.8
	西 宮	○	9	6			3	3,681.60	409.07	520.70	14.1	713.50	19.4
	姫 子 沢	○	X	X			X	1,393.60	696.80	237.50	17.0	307.10	22.0
	滝 の 沢	○	X	X				1,065.20	532.60	197.10	18.5	330.00	31.0
和	祢 津 南	○	X	X				342.20	342.20	82.00	24.0	139.90	40.9
	本 海 野	○	0										
	東 上 田	○	53	37	1	2	13	30,006.50	566.16	5,232.80	17.4	6,897.10	23.0
	田 沢	○	21	8	2	1	10	11,367.60	541.31	1,465.80	12.9	1,828.00	16.1
	大 川	○	11	5	1	1	4	5,360.00	487.27	1,099.70	20.5	1,363.70	25.4
	栗 林	○	15	5		1	9	11,080.20	738.68	932.50	8.4	1,154.20	10.4
	曾 根	○	18	11	1		6	8,524.80	473.60	1,560.50	18.3	2,241.80	26.3
	東 深 井	○	8	6			2	3,052.80	381.60	591.50	19.4	833.90	27.3
	西 深 井	○	0										
	西 入	○	6	1	1	1	3	13,800.30	2,300.05	1,002.80	7.3	1,014.20	7.3
海 善 寺	東 入	○	0										
	海 善 寺	○	0										
	日 向 が 丘	○	0										
八 重 原	海 善 寺 北	○	4	4				1,407.80	351.95	248.00	17.6	477.90	33.9
	上 八 重 原	○	16	10		1	5	6,402.50	400.16	1,607.70	25.1	2,047.90	32.0
	田 楽 平	○	4	3			1	2,941.60	735.40	364.80	12.4	417.40	14.2
	中 八 重 原	○	6	3			3	3,559.00	593.17	420.50	11.8	528.90	14.9
	八 重 原 山 崎	○	4	3			1	1,413.20	353.30	209.10	14.8	308.20	21.8
	下 八 西	○	8	4			4	8,101.20	1,012.65	1,044.00	12.9	1,193.00	14.7
	下 八 東	○	11	3		1	7	6,718.00	610.73	908.10	13.5	1,059.80	15.8
	芸 術 むら	○	4	3			1	3,741.30	935.33	375.80	10.0	561.30	15.0
下 之 城	切 久 保	○	4	3			1	1,679.00	419.75	298.10	17.8	419.80	25.0
	八 反 田	○	6	3			3	1,979.50	329.92	399.20	20.2	500.80	25.3
	本 下 之 城	○	X				X	281.60	281.60	40.60	14.4	40.60	14.4
	田 之 尻	○	X				X	1,362.10	681.05	109.90	8.1	109.90	8.1
	宮	○	9	4			5	7,822.10	869.12	586.30	7.5	732.00	9.4
	畔 田	○	X	X				348.60	348.60	98.80	28.3	98.80	28.3
	南 部	○	7	5			2	4,025.20	575.03	407.50	10.1	658.70	16.4
御 牧 原	北 部	○	9	4		1	4	10,238.40	1,137.60	797.40	7.8	986.20	9.6
	御 牧 台	○	8	3			5	5,020.10	627.51	477.80	9.5	588.70	11.7
	布 下	○	4	4				2,888.90	722.23	294.50	10.2	467.40	16.2
布 下	西 田	○	0										
	常 満	○	4	4				1,237.70		281.10		427.80	
島 川 原	○	X	X			X	1,256.40	418.80	145.40	11.6	211.60	16.8	
大 日 向	大 日 向	○	X	X				723.50		179.00		289.10	
	光 ケ 丘	○	0										
羽 毛 山	羽 毛 山	○	X	X		X	X	28,786.50	9,595.50	2,429.00	8.4	2,602.70	9.0
	牧 が 原	○	5	5				1,713.60	342.72	362.90	21.2	670.40	39.1
	郷 仕 川 原	○	X	X				509.90	254.95	158.20	31.0	216.10	42.4
塩 川	○	0											
用途地域指定区域外計			463	297	10	14	142	310,787.90	671.25	44,375.70	14.3	60,037.80	19.3
都市計画区域内			815	570	22	21	202	575,096.30	705.64	81,721.58	14.2	114,766.00	20.0

※Xは非公開を示す。

※敷地面積は課税台帳システムから図上計測値を計上。

図 3-5 新築件数の構成比

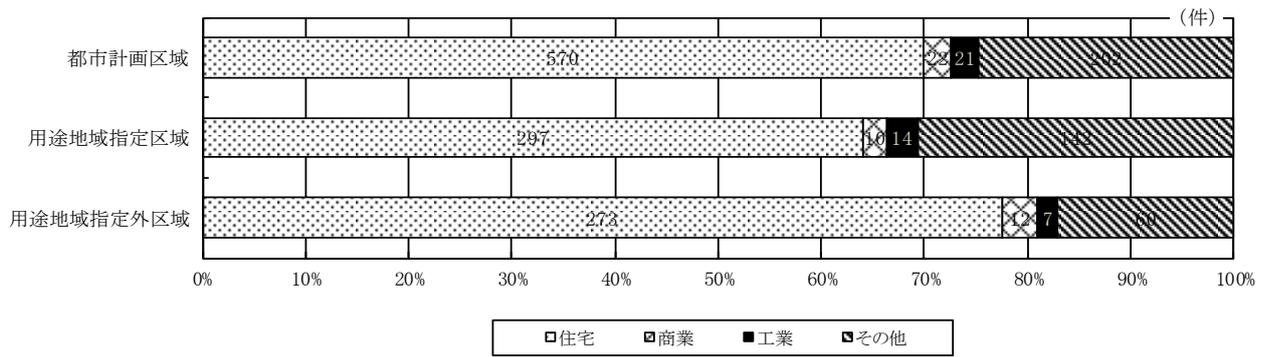


図 3-6 地区別新築状況 (用途地域指定区域)

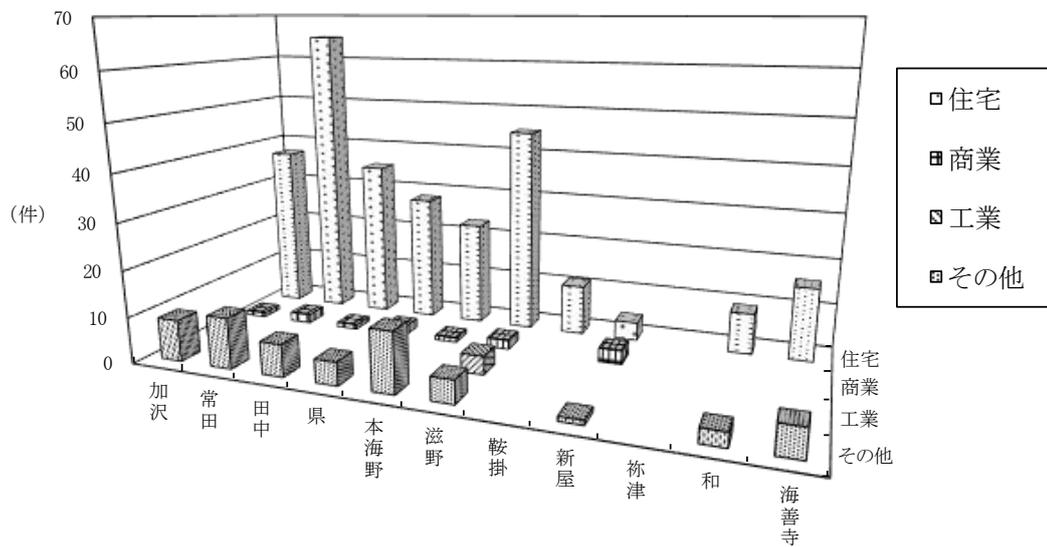
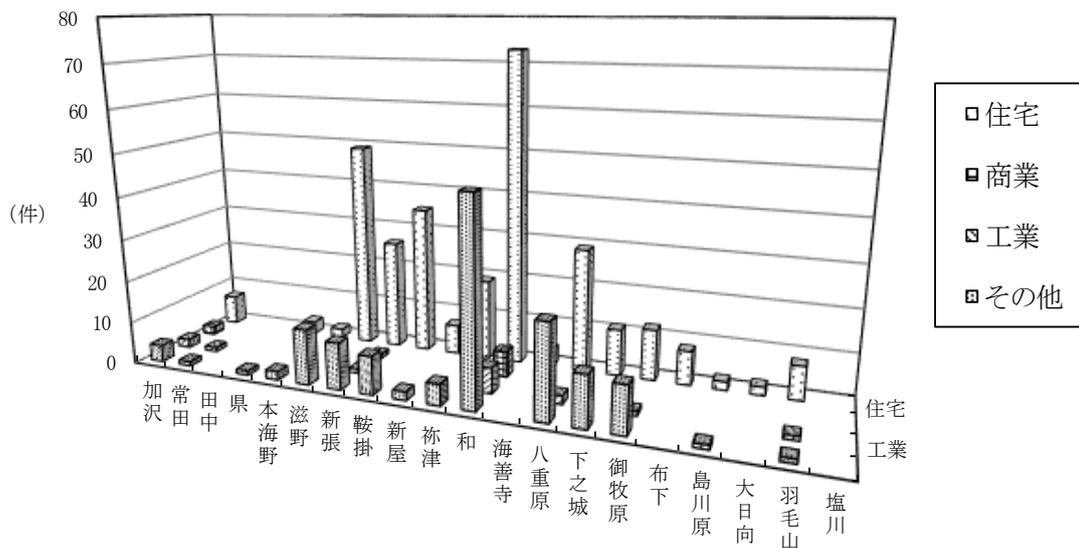


図 3-7 地区別新築状況 (用途地域指定区域)



3-6 都市計画に関する条例・要綱等

本市の都市計画に関する条例・要綱は、平成16年の当初公布以降現在まで、東御市決定主体のもので19件、県決定主体のもので4件となっている。

表3-6 都市計画に関する条例・要綱等（令和元年度現在）

資料：東御市HP、長野県HP

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・主旨等
		当初	最終		
東御市	東御市都市計画税条例	H16.4.1	H31.3.29	都市計画区域	都市計画税の課税について定める。
〃	東御市体育施設条例	H16.4.1	R1.6.28	〃	市民の健康増進に寄与するための体育施設の設置を定める。
〃	東御市都市計画審議会条例	H16.4.1		〃	都市行政の円滑な運営を図るため、審議会を設置する。
〃	東御市都市計画公聴会規則	H16.4.1		〃	都市計画の案の作成にあたり、必要に応じて公聴会を開く。
〃	東御市都市公園条例	H16.4.1	H30.3.30	〃	都市公園の設置及び管理に関し、必要事項を定める。
〃	東御市環境をよくする条例	H16.4.1	H24.10.5	〃	生活及び自然環境をよくするための必要な事項を定める。
〃	東御市伝統的建造物群保存地区保存条例	H16.4.1	H17.3.28	〃	伝統的建造物の保存のため必要な措置を定める。
〃	東御市海野宿駐車場条例	H16.4.1	H29.3.29	〃	海野宿駐車場の設置及び管理に関し、必要事項を定める。
〃	東御市海野宿駐車場条例施行規則	H16.4.1		〃	海野宿駐車場条例の施行に関し、必要事項を定める。
〃	東御市公共下水道条例	H16.4.1	R1.6.28	〃	公共下水道の設置、管理及び使用に関して定める。
〃	東御市公共下水道条例施行規程	H20.4.1	H28.3.29	〃	公共下水道条例の施行に関し、必要事項を定める。
〃	都市計画法に基づく地区計画等の案の作成手続に関する条例	H16.4.1		〃	地区計画の必要な措置及び手続に関して定める。
〃	東御市屋外広告物に関する規則	H16.4.1	H29.8.18	〃	屋外広告物(県)条例の施行について必要な事項を定める。
〃	東御市屋外広告物違反処理要領	H16.4.1	H29.10.1	〃	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。
〃	東御市景観形成指導基準	H16.4.1	H29.3.17	〃	町の景観を守り育てるために必要な事項を定める。
〃	東御市建築協定条例	H16.4.1		〃	建築物に関する協定の実施に関し、必要事項を定める。
〃	東御市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例	H25.3.27		〃	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定めるものとする。
〃	東御市都市再生整備計画事業評価委員会設置要綱	H20.10.14	H26.3.14	〃	市が行う都市再生整備計画事業の事後評価に関し意見を求めるため、東御市都市再生整備計画事業評価委員会を設置する。
〃	東御市歴史的風致維持向上計画協議会設置要綱	H23.6.29	H26.3.14	〃	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の規定により、東御市歴史的風致維持向上計画協議会を置く。
長野県	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	〃	都市計画法に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定める。
〃	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る制限	H16.4.22	H31.1.28	〃	当該区域内の建築基準法第52条第1項6号、第53条第1項6号、第56条第1項第1号の規定による数値を具体的に示したもの。
〃	長野県都市計画審議会条例	S44.3.31	H14.3.25	〃	都市計画法の規定により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を定める。
〃	長野県福祉のまちづくり条例	H7.3.30	H27.12.17	〃	障害者等が安心して行動でき、社会に参加できる福祉のまちづくりに関し、県、市町村、県民及び事業者の責務を明らかにするとともに、福祉のまちづくりのための施策及び障害者等が安全かつ容易に利用できる施設の整備について必要な事項を定める。

3-7 建築協定

本市の建築協定は、平成8年に「リードリーくらかけ建築協定」が決定されており、主に景観の維持に配慮した自治会規約を定めている。

表3-7 建築協定（令和元年度現在）

資料：東御市建設課

協定の名称	決定年月日	期限	協定の内容	備考
リードリーくらかけ建築協定	H8.4.10	10年	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6まで ・延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10まで ・建築物高さは10m以下 ・こう配屋根で軒高さは7m以下 ・建築物は一戸建て専用住宅(公共施設は除く) ・外壁・屋根の色は原色などを避け、周辺環境と調和したものとする。 ・敷地内空き地は環境に応じた緑化に努める。 	有効期限(H18)以降も自動継続中

3-8 地区計画等決定状況

本市の地区計画は、インター流通団地地区の約 10ha を対象に、現在 1 件決定されている。

表 3-8 地区計画（令和元年度現在）

資料：東御市建設課

地区計画の名称	決定期日	計画の内容
インター流通団地地区 地区計画	H10. 7. 7	流通業務施設等の土地利用の計画的な誘導

3-9 地域地区

本市は昭和 49 年に都市計画法の適用を受け、また平成 20 年に旧北御牧村地区全域を都市計画区域に指定しており、面積 7,441.8ha を都市計画区域に決定している。

また、無秩序な宅地化を防止するため昭和 53 年に用途地域の指定をした。その後、都市化の進展や社会経済情勢の変化により、平成 4 年に都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域が 8 種類から 12 種類に細分化された。これにより本市も平成 7 年 7 月 7 日に新たに面積 684ha を用途地域指定した。

この他、本市では、昭和 61 年に伝統的建物群保存地区として、海野宿一帯の 13.2ha が指定されている。

表 3-9 地域地区の状況（令和元年度現在）

資料：東御市建設課

地域・地区	名称	指定年月日		面積	根拠法	備考
		当初	最終			
都市計画区域		S49. 9. 2	H20. 9. 1	7,441.8 ha	都市計画法	
用途地域		S53. 1. 2	H16. 4. 1	684.0 ha	〃	
	第 1 種低層住居専用地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	145.0 ha	〃	
	第 2 種低層住居専用地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	6.0 ha	〃	
	第 1 種中高層住居専用地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	22.0 ha	〃	
	第 2 種中高層住居専用地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	23.0 ha	〃	
	第 1 種住居地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	193.0 ha	〃	
	第 2 種住居地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	13.0 ha	〃	
	準住居地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	75.0 ha	〃	
	近隣商業地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	16.0 ha	〃	
	商業地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	5.0 ha	〃	
	準工業地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	50.0 ha	〃	
	工業地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	97.0 ha	〃	
	工業専用地域	H 9. 7. 7	H16. 4. 1	39.0 ha	〃	
伝統的建物群保存地区		S61. 10. 18		13.2 ha	〃	