

1 土地利用及び法規制等の現況

山ノ内町全域の面積は、26,590.0ha であり、都市計画区域(区域区分が定められていない)は 21,198.6ha で、そのうち用途地域が 214.0ha となっている。

都市計画区域の土地利用現況は、自然的土地利用が全体の 92.8%を占めている。

用途地域は、夜間瀬川沿岸を中心とした地域に指定されており、白地地域には用途地域周辺に形成されている水田や果樹園を中心に既存集落が形成され、またスキー場周辺にはホテル施設等の宿泊施設が形成されている。

当該地区は、夜間瀬川の支流である角間川及び横湯川に挟まれており、そのことから水田農業を中心に果樹や野菜などの畑作が営まれている一方で、土地の起伏が大きく、特に各圃場が小さいことから、効率的な農業が営むことができていない現状にある。

今後、農業振興地域に指定し、基盤整備が行われる予定である。

2 建築動向の現況

当該地区の平成 30 年から令和 4 年までの 5 年間ににおける新築状況は 0 件である。なお、同期間の山ノ内町全体の新築状況は、81 件となっている。

3 地域の課題及び将来像

島崎地区は、大部分が農地であるものの各圃場が小さいことから、効率的な農業が営めず、耕作放棄地が増えてきている状況である。

このことから安定的・効率的な農業を行うための基盤整備をするため、農業振興地域の指定を行う。

しかし、現在、都市計画区域の用途地域が指定されているため、都市計画運用指針に基づき、一部地域を解除し、白地地域にしたうえで農業振興地域の指定を行うことが必要である。

都市計画マスタープランにおいては、土地利用の方針を以下のとおり示している。

『用途地域内において、農業振興に欠かせないエリアについては、用途地域の見直しを検討します。』

このため、用途地域の指定に準じた土地利用が進まないエリアは、農林業的土地利用を図る。

4 容積率制限等の講ずべき施策

現行、指定されている用途地域の容積率、建蔽率、斜線制限及び周辺白地地域における容積率、建蔽率、斜線制限をもとに、以下の考え方のもと制限素案の一覧表のとおりとする。

当該地区の制限は現在容積率 200%、建蔽率 60%である。東端部の道路沿道には農家の住宅地が並んでいるため、影響がないよう考慮し、現在の規制を継続する。なお、基盤整備後に安易な農地転用、開発行為が行われないよう中心部の農地部分は農業振興地域の農用地として指定する。