

7. 土地利用の状況

(1) 土地利用の状況

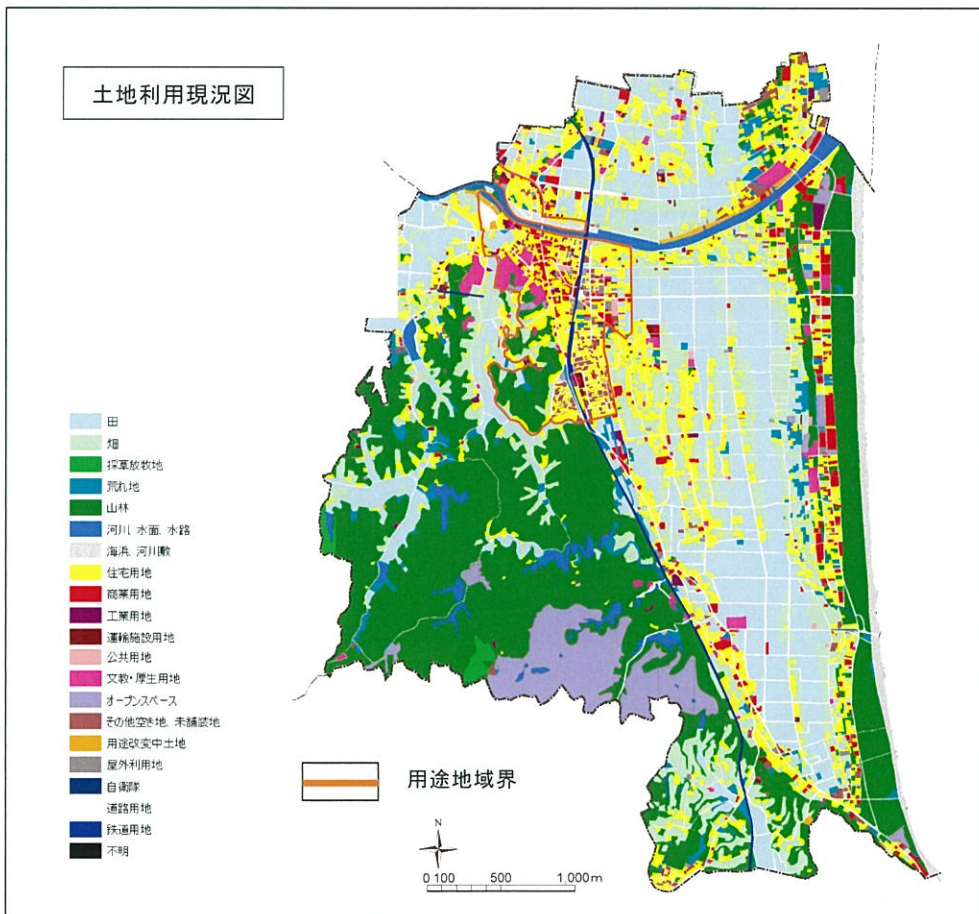
土地利用構成は、平成23年で山林と原野を合わせて約24%と最も多くを占め、田が20%、畑が14%、宅地が13%を占めています。平成13年と比べると、田が約17ha、畑が10ha、原野が7ha減少している一方、宅地が28ha増加しています。

土地利用の分布状況をみると、用途地域が指定されている区域、特にJR外房線西側の国道128号沿道を中心として比較的密度の高い市街地が形成されています。

商業地は、主に近隣商業地域が指定されている国道128号沿道とJR上総一宮駅西口周辺を中心に形成され、県道一宮停車場沿道と主要地方道飯岡一宮線沿道に新たに形成がみられるようになっていきます。

住宅地は、用途地域内の宅地開発地を中心に良好な住宅地が形成されていますが、主要地方道飯岡一宮線沿道の新浜区等用途地域外への住宅の立地も比較的多くみられます。

その他は、ほとんどが自然的土地利用となっており、用途地域外側の鉄道を挟んで東側は農地と集落が広がり、西側は丘陵地となっています。



(資料：平成23年度都市計画基礎調査)

(2) 宅地開発と建築活動の状況

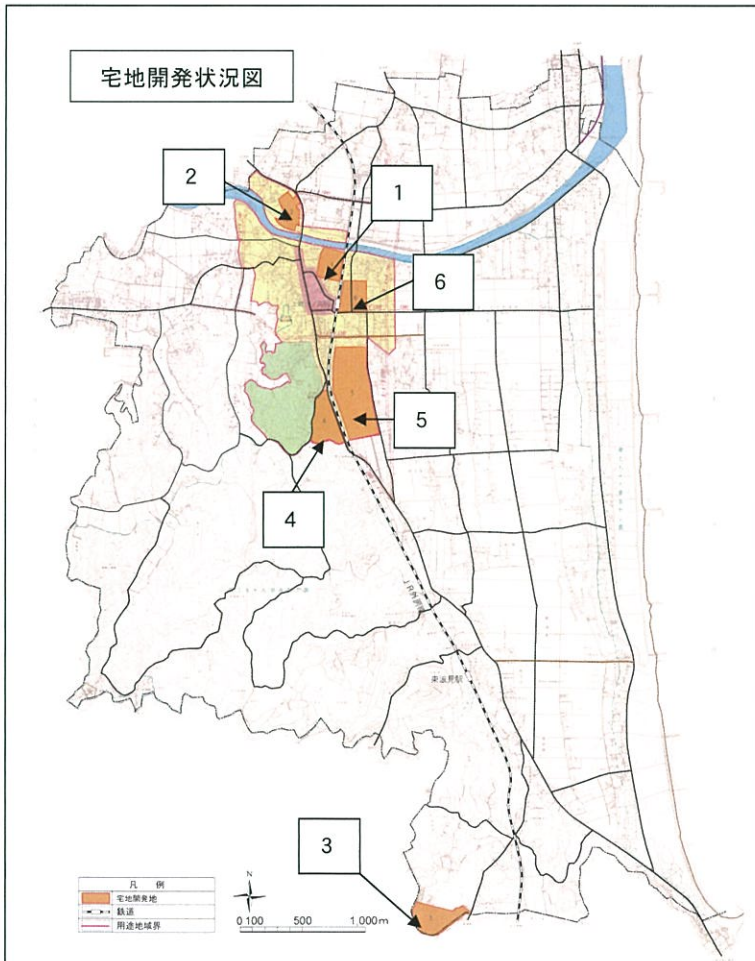
開発面積が3ha以上の大規模開発は、下表及び図のとおり行われています。

また、近年(平成19年～22年の4年間)の建築活動は、住宅系の建築物が多く建築され、用途地域の東野地区(17区)と新浜区に比較的多くみられます。その他では、商業業務系建築物がJR上総一ノ宮駅の東側に点在してみられます。

大規模宅地開発(3ha以上)の状況 (平成25年3月末現在)

番号	地区名	施行期間(年次)	開発面積(ha)	開発目的	計画人口
1	風田	昭和37年～39年	4.3	住居系	430
2	宮原	昭和48年～50年	3.3	住居系	330
3	松美が丘	昭和50年～52年	5.1	住居系	590
4	本給	昭和62年～平成3年	6.7	住居系	540
5	東浪見	昭和62年～	18.9	住居系	1,890
6	舞台	平成元年～10年	5.1	住居系	510

(資料：都市計画基礎調査)



(資料：都市計画基礎調査)

(3) 法規制状況

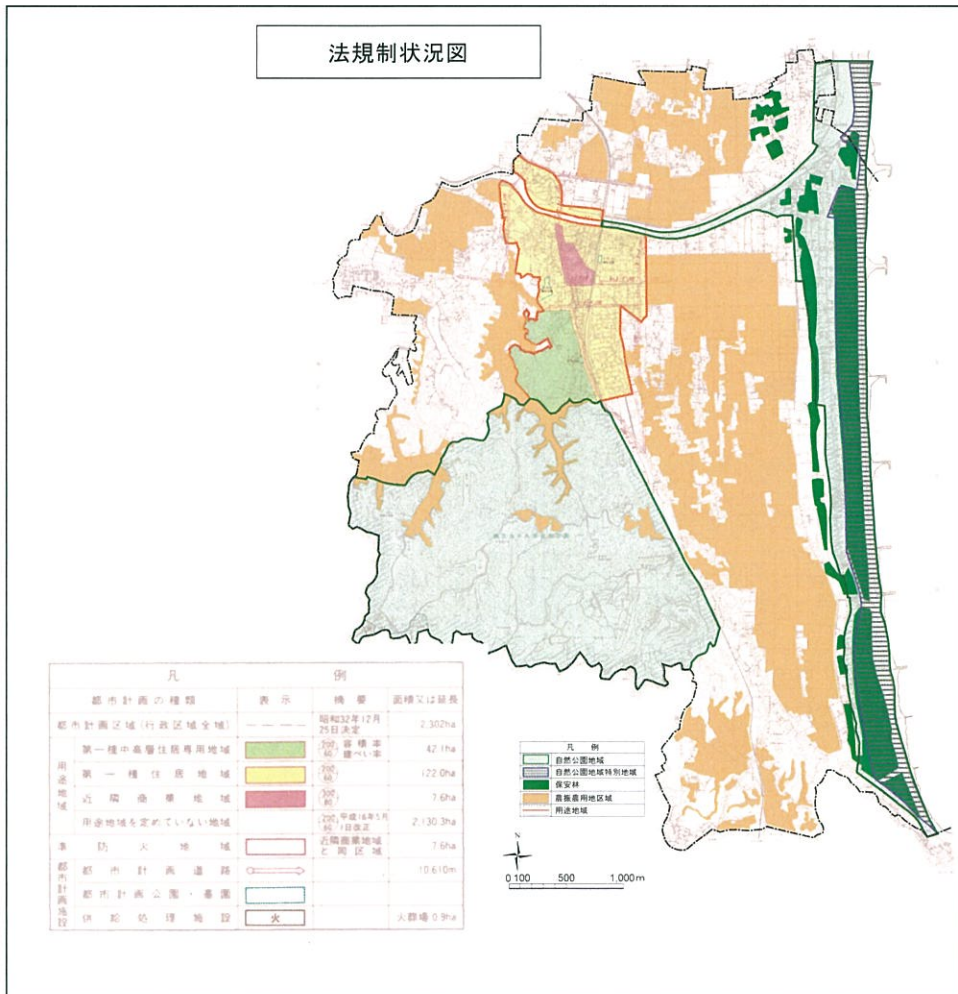
本町は、全域2,302haが都市計画区域に指定されています。

用途地域は、JR外房線上総一ノ宮駅周辺の1箇所に171.7ha（町域の4.2%）指定されています。近隣商業地域がJR外房線西側の上総一ノ宮駅西口から国道128号沿道にかけて7.6ha（対用途地域面積の4.4%）指定されています。また、本給地区の北西部に広がる区域（42.1ha、同24.5%）に第1種中高層住居専用地域が指定され、その他は第1種住居地域となっています。

住居系用途地域のうち第1種中高層住居専用地域のかかなりの部分が都市的未利用地になっており、その整備が課題となっています。

町域の92.5%が農業振興地域であり、そのうちの約27%が農用地区域となっています。

その他では、海岸部と南西部の丘陵地が県立九十九里自然公園地域に指定され、そのうち21%が特別地域となっています。また、海岸部の防風林の一部は、保安林に指定されています。



(資料：一宮町都市計画図、一宮町農業振興地域基本計画図、千葉県土地利用基本計画図)