

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、行政区域面積に対して山林が82.1%を占めており、農地等を含めた自然的土地利用が94.3%で、都市的土地利用は5.7%となっている。

都市計画区域における土地利用の状況は、住宅用地3.1%、商業用地0.7%、工業用地0.4%、これら宅地の他、都市施設用地を含めた都市的土地利用は12.6%、残りの87.4%が自然的土地利用となっており、このうち山林が全体の68.1%を占めている。

また、可住地面積は都市計画区域面積の23.3%にあたる841.5haである。

表3-1 土地利用別面積

(単位:ha)

区 分		都 市 計 画 区 域	都 市 計 画 区 域 外	行 政 区 域	
自 然 的 土 地 利 用	農 地	田	57.8	30.3	88.1
		畑	403.7	385.9	789.6
		小 計	461.5	416.2	877.7
	山 林	2,457.2	6,923.8	9,381.0	
	水 面	53.8	26.0	79.8	
	その他の自然地	181.4	253.4	434.8	
	計	3,153.9	7,619.4	10,773.3	
都 市 的 土 地 利 用	宅 地	住 宅 用 地	111.0	34.6	145.6
		商 業 用 地	24.1	1.2	25.3
		工 業 用 地	15.6	2.5	18.1
		小 計	150.7	38.3	189.0
	公 共 ・ 公 益 用 地	66.5	8.6	75.1	
	道 路 用 地	114.8	121.3	236.1	
	交 通 施 設 用 地	4.1	0.0	4.1	
	その他の公的施設用地	-	-	-	
その他の空地	118.0	24.4	142.4		
計	454.1	192.6	646.7		
合 計	3,608.0	7,812.0	11,420.0		
可 住 地	841.5	710.7	1,552.2		
非 可 住 地	2,766.5	7,101.2	9,867.7		

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。 面積:都市計画基本図計測値

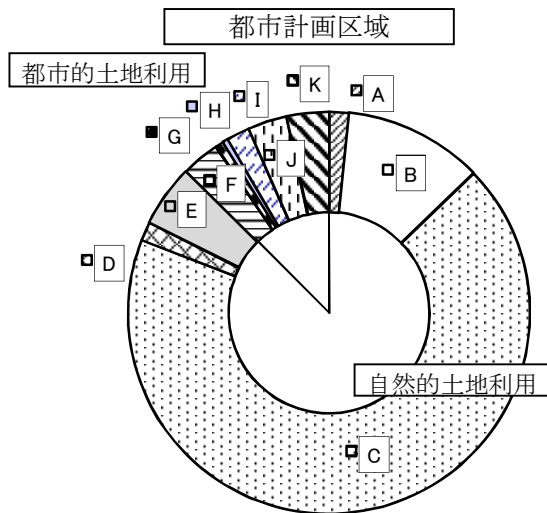
注2. 非可住地は以下の通りとする。

「山林」、「水面」、「その他の自然地(耕作放棄地等を除く)」、「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、大規模(1ha以上)な商業・工業用地。

図 3-1 土地利用別面積

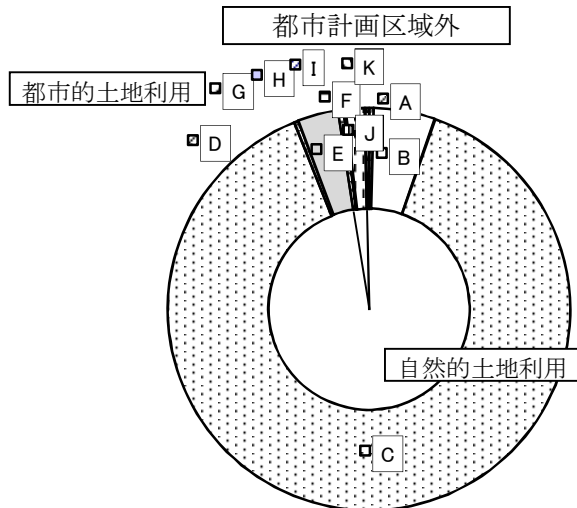
土地利用別面積 (単位:ha)

	都市計画区域	構成比 (%)
A-田	57.8	1.6
B-畑	403.7	11.2
C-山林	2,457.2	68.1
D-水面	53.8	1.5
E-その他の自然地	181.4	5.0
F-住宅用地	111.0	3.1
G-商業用地	24.1	0.7
H-工業用地	15.6	0.4
I-公共・公益用地	66.5	1.8
J-道路用地	114.8	3.2
K-その他都市的土地利用	122.1	3.4
合計	3,608.0	100.0



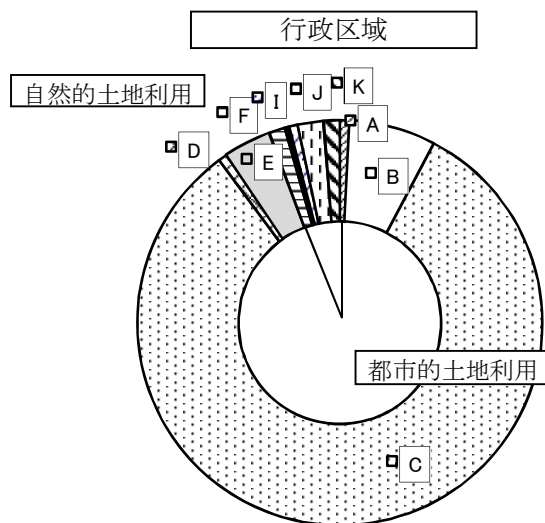
土地利用別面積 (単位:ha)

	都市計画区域外	構成比 (%)
A-田	30.3	0.4
B-畑	385.9	4.9
C-山林	6,923.8	88.6
D-水面	26.0	0.3
E-その他の自然地	253.4	3.2
F-住宅用地	34.6	0.4
G-商業用地	1.2	0.0
H-工業用地	2.5	0.0
I-公共・公益用地	8.6	0.1
J-道路用地	121.3	1.6
K-その他都市的土地利用	24.4	0.3
合計	7,812.0	100.0



土地利用別面積 (単位:ha)

	行政区域	構成比 (%)
A-田	88.1	0.8
B-畑	789.6	6.9
C-山林	9,381.0	82.1
D-水面	79.8	0.7
E-その他の自然地	434.8	3.8
F-住宅用地	145.6	1.3
G-商業用地	25.3	0.2
H-工業用地	18.1	0.2
I-公共・公益用地	75.1	0.7
J-道路用地	236.1	2.1
K-その他都市的土地利用	146.5	1.3
合計	11,420.0	100.0



C0304 宅地開発状況

都市計画区域における宅地開発（開発許可）の状況は、平成26年以降で3件あり、面積の合計は17,113.72㎡となっている。開発用途の内訳は住宅、商業、その他それぞれ1件となっている。

表3-2 宅地開発状況(都市計画区域)

区域	住 宅		商 業		工 業		農 林 漁 業		そ の 他		合 計	
	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26年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成28年	-	-	1	4,036.48	-	-	-	-	-	-	1	4,036.48
平成29年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成30年	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4,935.27	1	4,935.27
令和元年	1	8,141.97	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8,141.97
合 計	1	8,141.97	1	4,036.48	-	-	-	-	1	4,935.27	3	17,113.72

注:3,000㎡以上の開発

資料:開発許可申請書

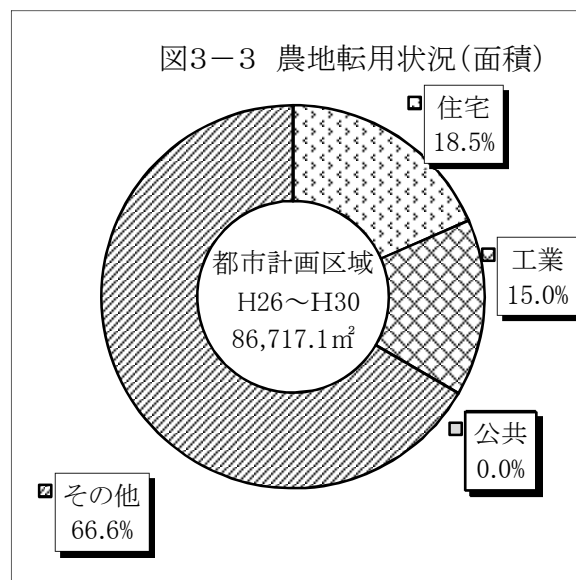
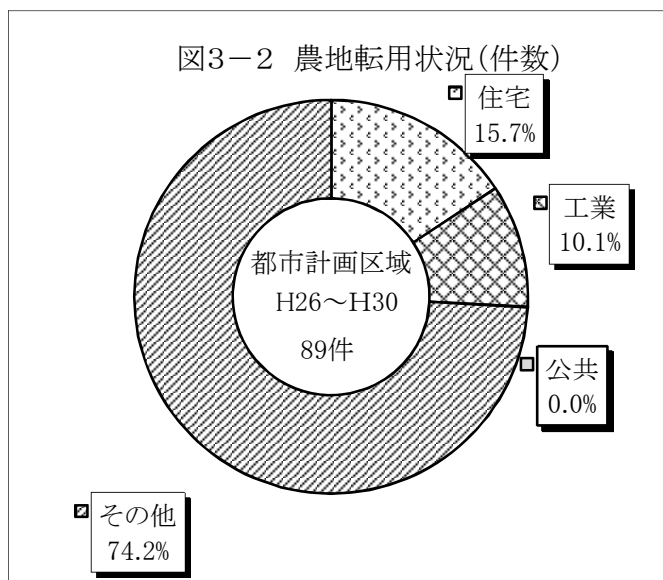
C0305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用状況は、平成26年から平成30年までの5年間で89件(8.7ha)で、転用目的別の状況を見ると、その他として転用されているものが多く、5年間で66件(5.8ha)であり、年間平均の転用件数は約13件となっている。近年、その他(太陽光発電設備等)への転用が多い状況となっている。

表3-3 農地転用状況(都市計画区域)

区域	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		
平成26年	5	3,489.6	2	1,589.0	-	-	5	2,600.6	12	7,679.2	470.1	0.16
平成27年	3	983.0	2	3,635.0	-	-	12	10,688.5	17	15,306.5	469.3	0.33
平成28年	4	10,856.8	3	1,454.0	-	-	12	13,782.6	19	26,093.4	467.8	0.56
平成29年	1	220.0	-	-	-	-	20	14,655.4	21	14,875.4	465.2	0.32
平成30年	1	467.0	2	6,289.0	-	-	17	16,006.6	20	22,762.6	463.7	0.49
合 計	14	16,016.4	9	12,967.0	-	-	66	57,733.7	89	86,717.1		1.84

資料:農地法の規程による許可申請書受付処理簿



C0307 新築動向

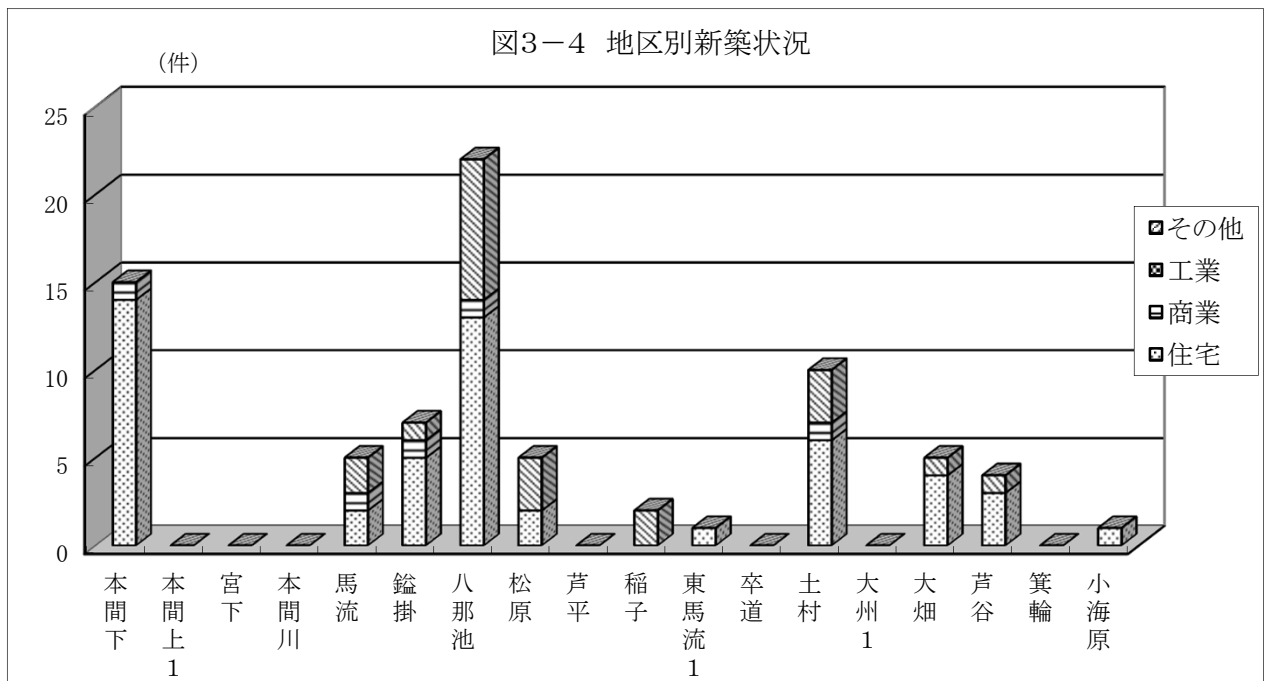
平成26年から平成30年度までの5年間に於ける都市計画区域の新築件数は77件で、敷地面積が48,150.86㎡、建築面積が8,969.59㎡、延べ床面積が12,774.01㎡である。また、用途別に件数の比率をみると住宅が66.2%、商業6.5%、その他27.3%となっている。

新築件数を地区別にみると八那池が22件で最も多く、次いで本間下15件、土村10件、銚掛7件などとなっており、松原湖高原を中心としたリゾート開発が行われた地区や、住宅団地の造成を行った地区での新築件数が多くなっている。

表3-4 地区別新築状況

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						
本間下	15	14	1	-	-	7,595.29	506.35	1,265.99	16.7	1,870.95	24.6
本間上1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宮下	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本間川	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
馬流	5	2	1	-	2	1,530.09	306.02	284.59	18.6	429.44	28.1
銚掛	7	5	1	-	1	3,887.50	555.36	599.81	15.4	749.60	19.3
八那池	22	13	1	-	8	19,088.72	867.67	2,118.11	11.1	2,659.27	13.9
松原	5	2	-	-	3	1,719.44	343.89	371.63	21.6	485.75	28.3
芦平	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稲子	2	-	-	-	2	563.01	281.51	234.73	41.7	234.73	41.7
東馬流1	1	1	-	-	-	341.44	341.44	112.62	33.0	176.38	51.7
卒道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土村	10	6	1	-	3	3,896.64	389.66	1,176.51	30.2	1,777.37	45.6
大州1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大畑	5	4	-	-	1	5,850.27	1,170.05	2,175.60	37.2	3,571.60	61.1
芦谷	4	3	-	-	1	3,024.46	756.12	551.34	18.2	691.50	22.9
箕輪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小海原	1	1	-	-	-	654.00	654.00	78.66	12.0	127.42	19.5
都市計画区域	77	51	5	-	21	48,150.86	625.34	8,969.59	18.6	12,774.01	26.5

資料：建築確認申請（平成26年～30年）



C0308 条例・協定

条例・協定としては、都市計画審議会条例、小海町自然保護条例、松原湖高原景観育成住民協定などにより規制・誘導を行っており、今後もこのような方策を継続し、周辺環境と調和したまちづくりを進める方針となっている。

表3-5 条例・協定指定状況

決定主体	条例の名称	公布・決定年月日		概要・主旨等
		当初	最終変更	
小海町	小海町都市計画審議会条例	S54. 5. 7		都市計画法に基づき、都市計画に関する事項の調査審議を行う。
〃	小海町自然保護条例	H元. 3.23	H24.12.21	小海町が古くからすぐれた自然景観を有しそれが住民の福祉と密接に関係しているとともに、自然環境が地域で共有する財産であることに鑑み、自然と人の生活の調和を基調とする良好な生活環境の保全を図り、又この地の自然景観を将来にむけて保護することを目的とする。
協定の名称		認定年月日	期限	協定の内容
松原湖高原景観育成住民協定		H24. 4.22	5年	<p>八ヶ岳を望む自然豊かな「松原湖高原」の景観を守り、環境との調和に配慮した魅力あふれる地域づくりの推進を目的とする。</p> <p>区域： 県道松原湖高原線スケートセンター入り口から小海リエックス入口までの約 1.3km (沿道・田園型)</p> <p>建築物： 八ヶ岳の眺望を妨げないものとし、屋根形状は原則勾配屋根とする。</p> <p>屋外広告物： 県道松原湖高原線から八ヶ岳が望める側は、禁止地域とし、その他の区域には一定の基準を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ：地上2.5メートル以下 ・大きさ：縦1.6メートル以内・横0.4メートル以内(両面看板可) ・色彩：地色及び文字は、原色を使用しないものとする。 (赤色・黄色・桃色等は避け、落ち着いた色調とする。) 支柱は、茶色系とする。 ・位置：道路官民界から突出部で2メートル離すものとする。

図3-5 松原湖高原景観育成住民協定位置図

