

3. 土地利用

C0302 土地利用現況

山ノ内町は長野県の北東部に位置し、西は中野市、北は木島平村及び栄村、南は高山村と隣接、東は群馬県と県境をなしており、東西 39 k m、南北 12 k m の行政区域を有している。都市計画区域は志賀高原の国有林を除く地域 (21, 199ha) が指定されており、湯田中渋温泉郷を中心とする市街地が用途地域 (214ha) に指定されている。

自然環境は、上信越高原国立公園の中心にあって、四季折々の素晴らしい大自然に恵まれた志賀高原と北志賀高原を有する地である。また、湯田中渋温泉郷は湯量豊富な温泉地であり、日本を代表する観光エリア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、夜間瀬川沿岸域を中心として温泉街があり、その周辺の山麓や扇状地に果樹・田園地帯が広がっている。

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 25, 063. 5ha で全体の 94. 3% を占め、都市的土地利用面積は 5. 7% (1, 526. 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 95. 5% (25, 391. 4ha) を可住地が占めている。

自然的土地利用は山林 92. 5% (23, 185. 6ha)、農地 5. 0% (1, 248. 7ha)、水面 1. 6% (410. 9ha) と続き、山林の占める割合が高い。

都市的土地利用は宅地 29. 1% (444. 7ha)、道路用地 19. 2% (292. 4ha)、公共・公益用地 6. 7% (102. 0ha)、交通施設用地 0. 2% (2. 9ha)、その他の空き地 44. 8% (684. 5ha) である。用途地域内は自然的土地利用が 31. 2% (66. 8ha)、都市的土地利用が 68. 8% (147. 2ha) 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 66. 4% を占める。

C0305 農地転用状況

農地転用状況は平成 27 年から令和元年までの 5 年間で 1. 1ha (30 件) である。転用用途別では住宅用地が 0. 4ha (15 件)、その他 0. 5ha (14 件)、公共用地 0. 1 ha (1 件) となっている。5 年間の農地面積に対する転用率は 0. 08% と前回調査時の 0. 16% と比べ、大幅に減少している。

C0307 新築動向

平成 27 年から令和元年までの 5 年間の新築件数は 174 件 (年平均 35 件) であり、前回の調査結果 136 件 (年平均 27 件) と比べて、年平均で 8 件増加している。用途地域内の新築件数は 53 件で、うち湯田中地区が 27 件 (50. 9%) で湯田中地区が全体の半数を占めている。用途地域外は 121 件で新築件数の 69. 5% を占めている。

地区別では新築件数の多い順から湯田中地区 28 件 (用途地域内 27 件、用途地域外 1 件) で全体の 16. 1%、上条地区 23 件 (13. 2%)、宇木地区 20 件 (11. 5%)、本郷地区 16 件 (9. 2%)、

用途別では住宅が 129 件 (74. 1%)、商業 17 件 (9. 7%)、工業 9 件 (5. 2%)、その他 19 件 (10. 9%) となっている。

図表 3-1 土地利用別面積

市街地区区分	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				
用途地域	ha 11.4	ha 33.4	ha 44.8	ha 12.2	ha 5.5	ha 4.3	ha 66.8	ha 71.8	ha 22.6	ha 3.4	ha 97.8	ha 18.4	ha 24.1	ha 1.2	ha 0.0	ha 5.7	ha 147.2	ha 214.0	ha 134.5	ha 79.5
用途地域外	142.7	1,060.2	1,202.9	17,820.3	369.5	209.9	19,602.6	200.8	113.2	32.9	346.9	83.6	268.3	1.7	0.0	678.2	1,378.7	20,981.3	19,902.2	1,079.1
都市計画地域合計	154.1	1,093.6	1,247.7	17,832.5	375.0	217.5	19,672.7	272.6	132.1	36.3	444.7	102.0	292.4	2.9	0.0	683.9	1,525.9	21,198.6	20,036.7	1,158.6
都市計画区域外	0.0	0.3	1.0	5,353.1	35.9	0.8	5,390.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.6	5,391.4	5,354.7	36.7
合計	154.1	1,093.9	1,248.7	23,185.6	410.9	218.3	25,063.5	272.6	132.1	36.3	444.7	102.0	292.4	2.9	0.0	684.5	1,526.5	26,590.0	25,391.4	1,195.3

(庁内資料より)

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。

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	H27年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	61.00	1	61.00	460,509.35	0.01
	H28年	1	153.00	0	0.00	0	0.00	1	233.32	2	386.32	460,448.35	0.08
	H29年	1	521.00	0	0.00	0	0.00	1	232.78	2	753.78	460,062.03	0.16
	H30年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	465.00	2	465.00	459,308.25	0.10
	R1年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	458,843.25	0.00
	合計	2	674.00	0	0.00	0	0.00	5	992.10	7	1,666.10		0.36
用途地域指定外区域	H27年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	12,399,253.30	0.00
	H28年	1	291.24	0	0.00	1	989.00	2	2,178.00	4	3,458.24	12,399,253.30	0.03
	H29年	4	1,421.66	0	0.00	0	0.00	1	138.00	5	1,559.66	12,395,795.06	0.01
	H30年	5	1,475.14	0	0.00	0	0.00	2	230.00	7	1,705.14	12,394,235.40	0.01
	R1年	3	427.84	0	0.00	0	0.00	4	1,804.00	7	2,231.84	12,392,530.26	0.02
	合計	13	3,615.88	0	0.00	1	989.00	9	4,350.00	23	8,954.88		0.07
合 計	H27年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	61.00	1	61.00	12,859,762.65	0.00
	H28年	2	444.24	0	0.00	1	989.00	3	2,411.32	6	3,844.56	12,859,701.65	0.03
	H29年	5	1,942.66	0	0.00	0	0.00	2	370.78	7	2,313.44	12,855,857.09	0.02
	H30年	5	1,475.14	0	0.00	0	0.00	4	695.00	9	2,170.14	12,853,543.65	0.02
	R1年	3	427.84	0	0.00	0	0.00	4	1,804.00	7	2,231.84	12,851,373.51	0.02
	合計	15	4,289.88	0	0.00	1	989.00	14	5,342.10	30	10,620.98		0.08

(庁内資料より)

〈用途地域内〉 図表 3-3 地区別新築件数及び新築面積 (1/2)

地区名	新築件数					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			
沓野	6	3	0	1	2	4,051.73	336.09	483.97
澁	1	1	0	0	0	482.36	108.61	195.67
湯ノ原	6	5	1	0	0	3,355.58	859.46	1,213.90
湯田中	27	19	6	1	1	37,417.99	4,597.40	8,544.60
湯河原	5	2	1	1	1	4,000.56	519.61	556.89
穂波	8	6	1	1	0	6,740.95	850.63	1,133.32
用途地域内計	53	36	9	4	4	56,049.17	7,271.80	12,128.35

※ 平成 27 年～令和元年 集計 (建築確認申請書より)

〈用途地域外〉 図表 3-3 地区別新築件数及び新築面積 (2/2)

地区名	新築件数					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			
沓野	5	1	1	0	3	2,067.60	315.52	312.63
澁	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
湯ノ原	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
湯田中	1	1	0	0	0	52.94	27.94	27.94
湯河原	1	0	0	1	0	1,976.70	720.00	720.00
穂波	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
志賀	3	0	3	0	0	8,791.82	436.09	401.67
上条	23	23	0	0	0	10,739.28	1,489.37	2,235.23
佐野	14	9	0	2	3	12,717.50	1,107.28	1,226.63
戸狩	11	9	0	0	2	9,755.09	725.89	1,016.89
菅	4	4	0	0	0	2,731.27	239.80	332.21
寒沢	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
本郷	16	13	1	0	2	25,078.03	2,060.56	2,313.86
宇木	20	12	2	2	4	12,698.32	2,122.64	2,548.25
横倉	15	15	0	0	0	7,866.88	1,014.95	1,518.65
前坂	6	6	0	0	0	0.00	0.00	0.00
須賀川	2	0	1	0	1	7,991.74	652.40	975.11
用途地域外計	121	93	8	5	15	102,467.17	10,912.44	13,629.07
都市計画区域計	174	129	17	9	19	158,516.34	18,184.24	25,757.42

※ 平成 27 年～令和元年 集計 (建築確認申請書より)