

### 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別にみると、行政区域面積に対して山林が82.3%を占めており、農地等を含めた自然的土地利用が94.1%で、都市的土地利用は5.9%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0.6%、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13.5%、残りの86.5%が自然的土地利用となっており、このうち山林が全体の67.9%を占めている。

また、可住地面積は都市計画区域面積の98.5%にあたる3,552.2haである。

表3-1 土地利用別面積

(小海町調査(基準日:令和6年3月31日現在))

区 分		都 市 計 画 区 域	都 市 計 画 区 域 外	行 政 区 域	
		ha	ha	ha	
自 然 的 土 地 利 用	農 地	田	54.6	28.6	83.2
		畑	397.7	369.1	766.8
		小 計	452.3	397.7	850.0
	山 林	2,449.2	6,950.1	9,399.3	
	水 面	54.2	25.4	79.6	
	そ の 他 の 自 然 地	166.4	245.9	412.3	
計		3,122.1	7,619.1	10,741.2	
都 市 的 土 地 利 用	宅 地	住 宅 用 地	113.2	33.8	147.0
		商 業 用 地	23.1	1.9	25.0
		工 業 用 地	15.2	2.1	17.3
		小 計	151.5	37.8	189.3
	農 林 漁 業 施 設 用 地	4.3	1.8	6.1	
	公 益 施 設 用 地	29.3	6.3	35.6	
	道 路 用 地	116.5	117.9	234.4	
	交 通 施 設 用 地	4.3	0.0	4.3	
	公 共 空 地	33.9	1.5	35.4	
	そ の 他 の 公 的 施 設 用 地	-	-	-	
	そ の 他 の 空 地 ①	53.3	0.5	53.8	
	そ の 他 の 空 地 ②	25.0	6.4	31.4	
	そ の 他 の 空 地 ③	11.0	1.8	12.8	
	そ の 他 の 空 地 ④	56.8	18.9	75.7	
計		485.9	192.9	678.8	
合 計		3,608.0	7,812.0	11,420.0	
可 住 地		3,552.2	7,419.5	10,971.7	
非 可 住 地		55.8	392.5	448.3	

注. 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」のうち敷地面積が1ha以上の大規模施設用地、「公益施設用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「公共空地」、「その他公的施設用地」、これらのほか、土地利用状況に関係なくすべての工業専用地域

・その他空地の分類はは、以下のとおり。

その他空地①ゴルフ場

その他空地②太陽光発電のシステムを直接整備している土地

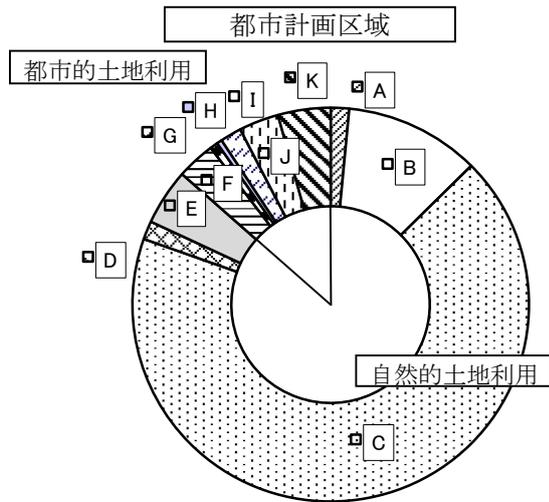
その他空地③平面駐車場

その他空地①～③以外都市的土地利用(建物跡地、資材置場、改変工事中の土地、法面<道路、造成地等の主利用に含まれない>)

図 3 - 1 土地利用別面積

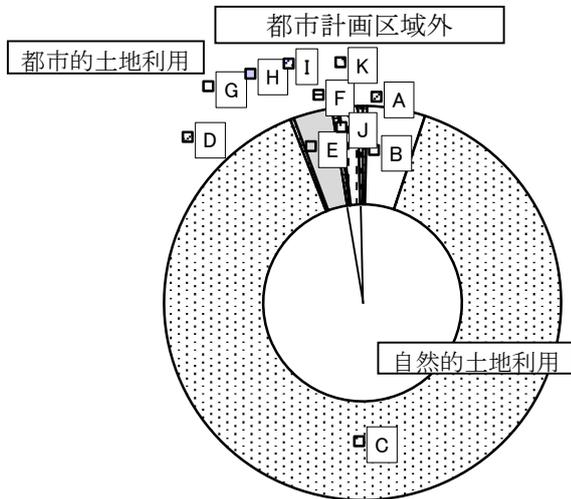
土地利用別面積 (単位:ha)

	都市計画区域	構成比 (%)
A-田	54.6	1.5
B-畑	397.7	11.0
C-山林	2,449.2	67.9
D-水面	54.2	1.5
E-その他の自然地	166.4	4.6
F-住宅用地	113.2	3.1
G-商業用地	23.1	0.6
H-工業用地	15.2	0.4
I-公益・公共用地	63.2	1.8
J-道路用地	116.5	3.2
K-その他都市的土地利用	154.7	4.3
合計	3,608.0	100.0



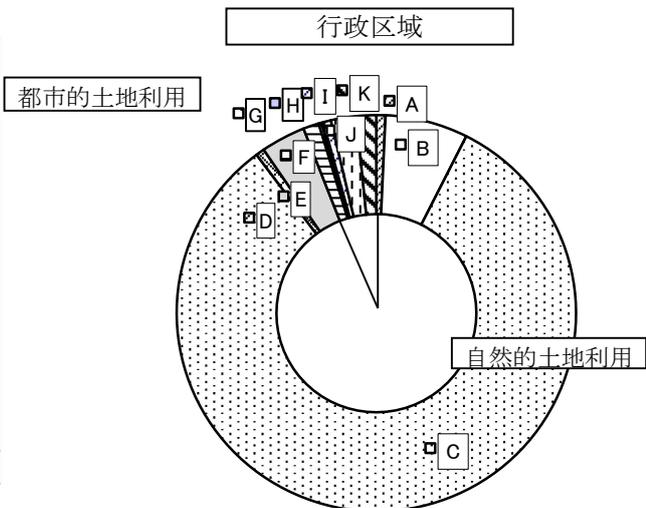
土地利用別面積 (単位:ha)

	都市計画区域外	構成比 (%)
A-田	28.6	0.4
B-畑	369.1	4.7
C-山林	6,950.1	89.0
D-水面	25.4	0.3
E-その他の自然地	245.9	3.1
F-住宅用地	33.8	0.4
G-商業用地	1.9	0.0
H-工業用地	2.1	0.0
I-公益・公共用地	7.8	0.1
J-道路用地	117.9	1.5
K-その他都市的土地利用	29.4	0.4
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	83.2	0.7
B-畑	766.8	6.7
C-山林	9,399.3	82.3
D-水面	79.6	0.7
E-その他の自然地	412.3	3.6
F-住宅用地	147.0	1.3
G-商業用地	25.0	0.2
H-工業用地	17.3	0.2
I-公益・公共用地	71.0	0.6
J-道路用地	234.4	2.1
K-その他都市的土地利用	184.1	1.6
合計	11,420.0	100.0



### C0304 宅地開発状況

市街地開発事業としてはないが、令和4年度に本間村上団地造成事業(1.7ha)が行われている。都市計画区域における宅地開発(開発許可)の状況は、令和元年度以降で2件あり、面積の合計は20,724㎡となっている。開発用途の内訳は住宅、商業がそれぞれ1件となっている。

表3-2 宅地開発状況(都市計画区域) (小海町調査(基準日:令和6年3月31日現在))

用途 区域	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		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
令和元年度	-	-	1	4,035	-	-	-	-	-	-	1	4,035
令和2年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和3年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和4年度	1	16,689	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16,689
令和5年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1	16,689	1	4,035	-	-	-	-	-	-	2	20,724

注:3,000㎡以上の開発

資料:開発許可申請書

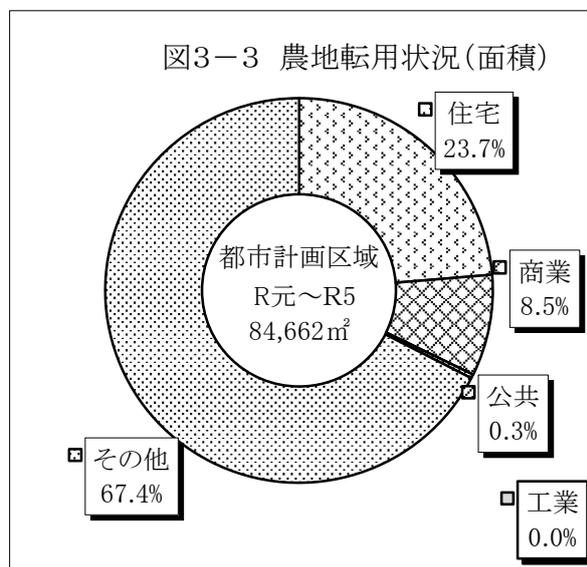
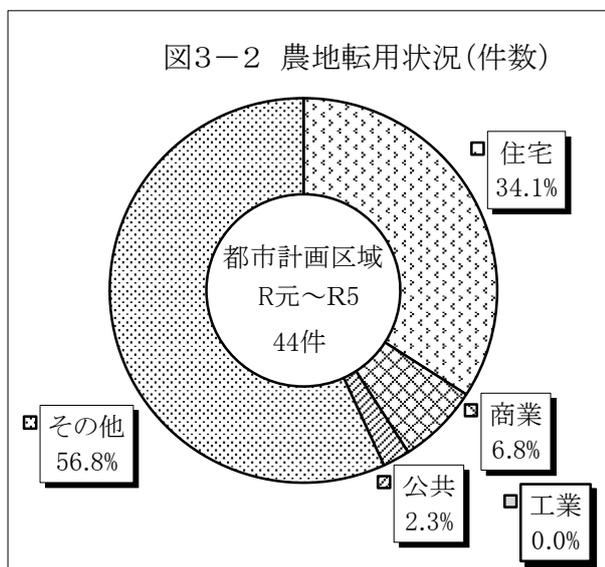
### C0305 農地転用状況

都市計画区域における農地転用状況は、令和元年度から令和5年度までの5年間で44件(8.5ha)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25件(5.7ha)であり、年間平均の転用件数は約9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) (小海町調査(基準日:令和6年3月31日現在))

用途 区域	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		合計		前年度末 農地面積
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	
令和元年度	2	1,163	2	4,110	-	-	-	-	6	7,279	10	12,552	460.8
令和2年度	4	2,038	-	-	-	-	-	-	5	3,598	9	5,636	459.5
令和3年度	5	1,549	1	3,082	-	-	1	293	2	1,186	9	6,110	458.9
令和4年度	3	14,813	-	-	-	-	-	-	5	4,807	8	19,620	458.3
令和5年度	1	511	-	-	-	-	-	-	7	40,233	8	40,744	456.4
合計	15	20,074	3	7,192	-	-	1	293	25	57,103	44	84,662	

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

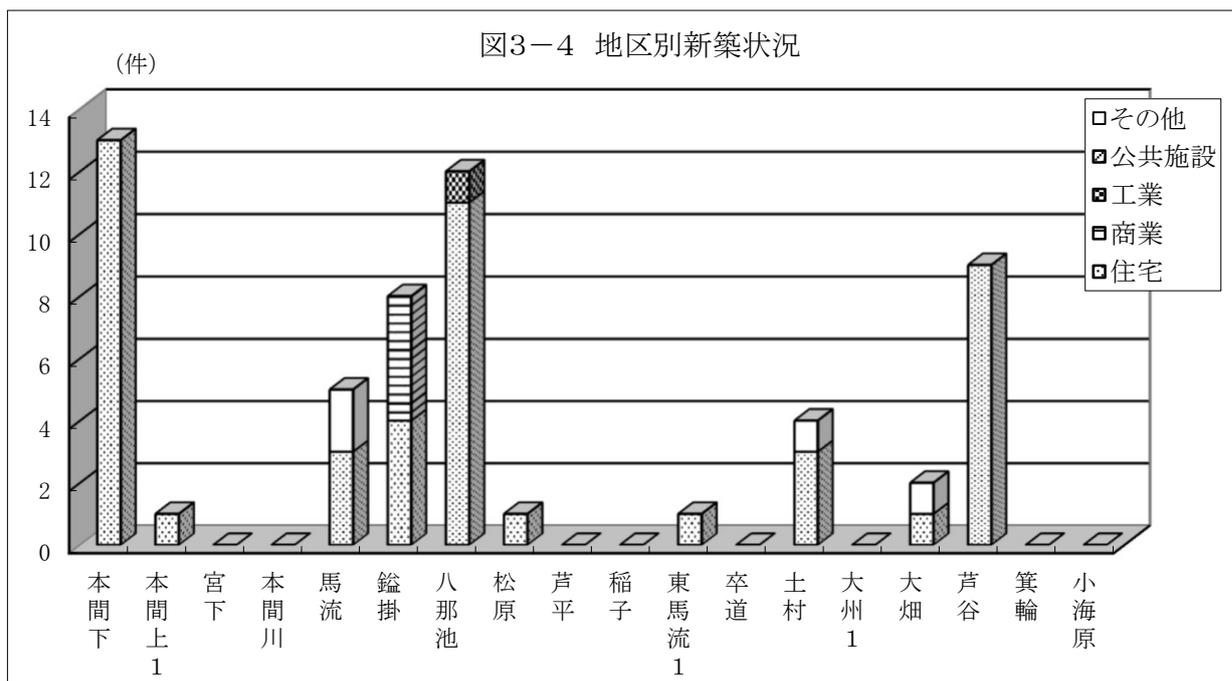
令和元年度から令和5年までの5年間における都市計画区域の新築件数は56件、敷地面積が38,443㎡である。新築件数を地区別にみると本間下が13件で最も多く、次いで八那池12件、芦谷9件、鎰掛8件などとなっており、住宅団地の造成を行った地区や、松原湖高原を中心としたリゾート開発が行われた地区での新築件数が多くなっている。

表3-4 地区別新築状況

(小海町調査(基準日:令和6年1月1日現在))

地区名	住 宅		商業施設		工業施設		公共施設		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
	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡
本間下	13	4,251	0	0	0	0	0	0	0	0	13	4,251
本間上1	1	353	0	0	0	0	0	0	0	0	1	353
宮下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本間川	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
馬流	3	1,090	0	0	0	0	0	0	2	714	5	1,804
鎰掛	4	1,716	4	7,365	0	0	0	0	0	0	8	9,081
八那池	11	8,986	0	0	1	7,141	0	0	0	0	12	16,127
松原	1	466	0	0	0	0	0	0	0	0	1	466
芦平	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稲子	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
東馬流1	1	386	0	0	0	0	0	0	0	0	1	386
卒道	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土村	3	1,648	0	0	0	0	0	0	1	226	4	1,874
大州1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大畑	1	281	0	0	0	0	0	0	1	438	2	719
芦谷	9	3,372	0	0	0	0	0	0	0	0	9	3,372
箕輪	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小海原	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
都市計画区域	47	22,549	4	7,365	1	7,141	0	0	4	1,378	56	38,433

資料:固定資産土地・家屋データ



## C0308 条例・協定

条例・協定としては、小海町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

(小海町調査(基準日:令和6年3月31日現在))

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	R5.9.20	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。
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	R3.12.20	開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。
〃	長野県景観条例	H4. 3.19	R4.10.20	地域の特性を生かした景観形成を図り、もって美しい県土の実現に資する。
〃	長野県広告物条例	H5.10.18	R4.3.240	屋外広告物の表示の場所及び方法並びに屋外広告物を掲出する物件の設置及び維持の規制に関し、必要な事項を定める。
〃	長野県建築基準条例	S46.7.13	R6.3.21	建築基準法規定により、必要な事項を定める。
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		H21. 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"> <li>・高さ:地上2.5メートル以下</li> <li>・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)</li> <li>・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。)</li> <li>支柱は、茶色系とする。</li> <li>・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。</li> </ul>

図3-5 松原湖高原景観育成住民協定位置図

