

(3) 土地利用

C0302 土地利用現況

都市計画区域の土地利用別構成比は、農地が 33.6%、山林が 35.9%であり、水面等を含めた自然的土地利用が全体の約 76%を占めている。残りの約 24%が、宅地等の都市的土地利用で構成されており、住宅用地の割合が最も高く、9.6%である。

非線引き用途地域の土地利用別構成比は、都市的土地利用が 82.1%を占めている。内訳は、宅地が全体の半数程度で、住宅用地が 32.1%、商業用地が 9.3%、工業用地が 7.7%である。

表 3-1. 土地利用現況

佐久市調査（基準日：令和 6 年 3 月 31 日）（単位：ha）

区 分	都市計画区域	非線引き用途地域		居住誘導区域		都市機能誘導区域	
		面積	面積	面積	面積	面積	面積
自然的土地利用	田	3,969.6	66.6	3,903.0	63.1	10.7	
	畑	2,403.9	138.9	2,265.0	115.6	19.7	
	農地計	6,373.5	205.5	6,168.0	178.7	30.4	
	山林	6,796.4	24.3	6,772.1	9.2	0.7	
	水面	262.2	7.0	255.2	5.1	1.8	
	その他の自然地	953.5	15.3	938.2	13.8	2.4	
	計	14,385.6	252.1	14,133.5	206.8	35.3	
都市的土地利用	住宅用地	1,825.6	452.6	1,373.0	420.3	160.3	
	商業用地	258.9	130.8	128.1	118.3	81.5	
	工業用地	306.7	107.8	198.9	33.3	12.7	
	宅地計	2,391.2	691.2	1,700.0	571.9	254.5	
	農林漁業施設用地	4.4	0.4	4.0	0.4	0.0	
	公益施設用地	439.6	149.3	290.3	119.8	71.7	
	道路用地	1,116.0	188.6	927.4	156.5	77.4	
	交通施設用地	27.9	11.4	16.5	11.2	6.9	
	公共空地	155.7	25.4	130.3	21.2	9.8	
	その他の公的施設用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	その他の空地①	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	その他の空地②	136.6	6.7	129.9	4.9	1.1	
	その他の空地③	60.9	38.2	22.7	33.9	23.1	
	その他の空地④	231.2	45.5	185.7	37.9	25.2	
	計	4,563.5	1,156.7	3,406.8	957.7	469.7	
不明	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	
合計	18,950.0	1,409.0	17,541.0	1,164.7	505.0		
可住地	15,949.1	966.0	14,983.1	837.1	335.0		
非可住地	3,000.9	443.0	2,557.9	327.6	170.0		
低未利用土地	0.9	0.2	0.7	0.2	0.0		

※居住誘導区域、都市機能誘導区域は、内数として計上する。

図 3-1. 土地利用別現況（区域単位構成比）

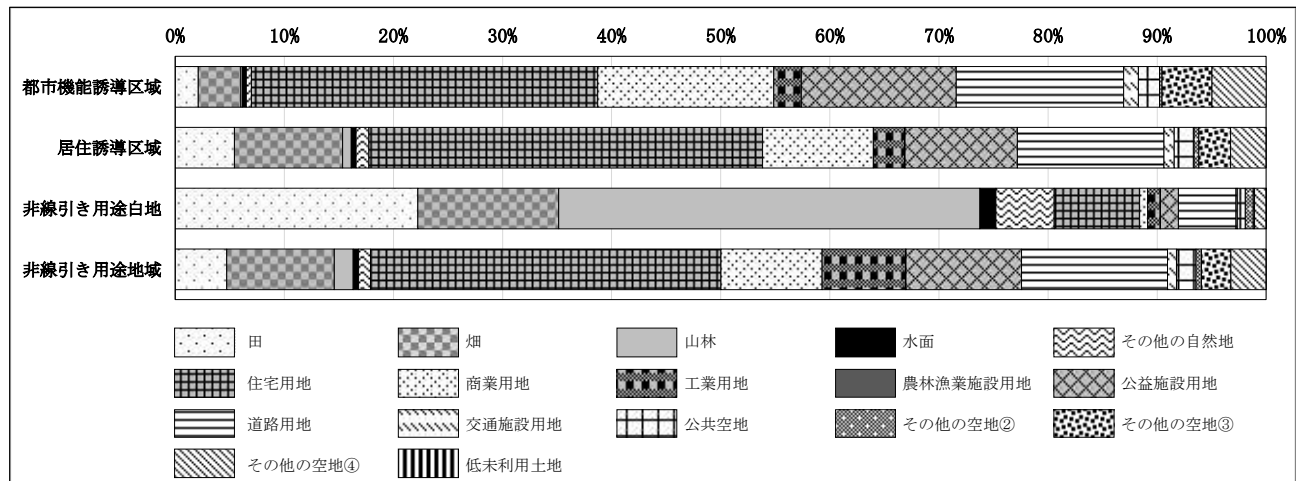
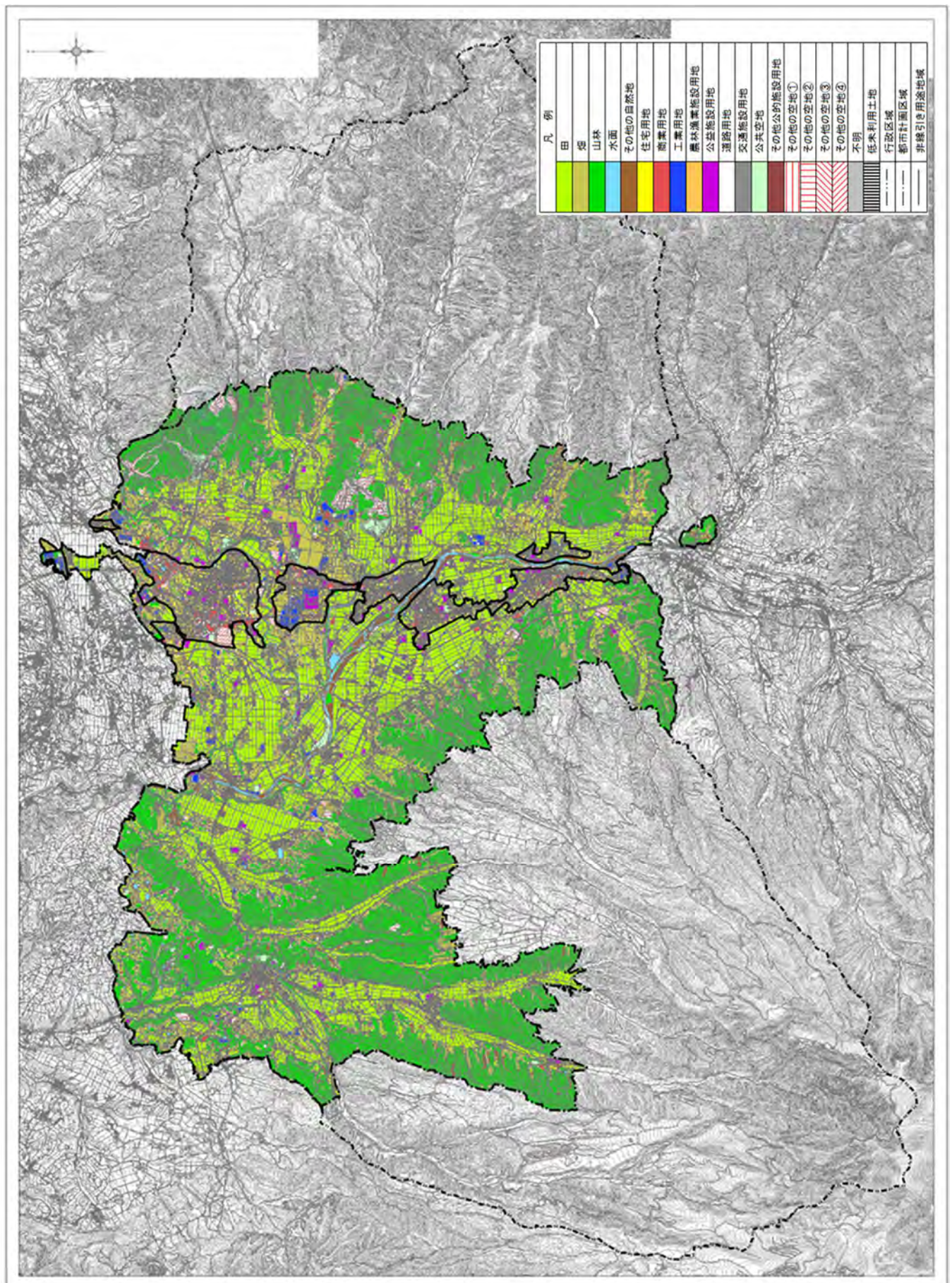


図 3-2. C0302_土地利用現況図



C0304 宅地開発状況

① 市街地開発事業等

市街地開発事業は、土地区画整理事業が 16 件、工業団地整備事業が 1 件で、すべて整備済みである。

表 3-2. 市街地開発事業等

佐久市調査（基準日：令和元年4月1日～令和6年3月31日）（単位：ha）

決定年月日	市街地開発事業名称	進捗状況				事業期間	備考
		計画	事業中	事業費	整備済		
S50. 1. 30	中込橋場土地区画整理事業	30. 7	0. 0	96億5000万円	30. 7	S48～S62	中込橋場
S59. 3. 15	佐久市大和町土地区画整理事業	4. 3	0. 0	約14億9000万円	4. 3	S59～S62	大和町
H1. 10. 20	岩村田北部第一土地区画整理事業	25. 9	0. 0	約26億8000万円	25. 9	H1～H7	岩村田北部第一
H1. 9. 28	佐久市取出町東田土地区画整理事業	3. 7	0. 0	約2億7000万円	3. 7	H1～H5	取出町東田
H7. 3. 23	佐久駅周辺土地区画整理事業	60. 0	0. 0	84億6970万2千円	60. 0	H6～H14	佐久駅周辺
H8. 12. 24	岩村田西本町沿道土地区画整理事業	4. 4	0. 0	約28億2000万円	4. 4	H8～H13	岩村田西本沿道
H9. 8. 1	佐久市平賀新町土地区画整理事業	3. 8	0. 0	約4億7000万円	3. 8	H9～H12	平賀新町
H15. 3. 18	佐久市野沢本町沿道整備土地区画整理事業	0. 7	0. 0	約1億5000万円	0. 7	H14～H17	野沢本町
H16. 3. 9	佐久市猿久保土地区画整理事業	0. 2	0. 0	0 円	0. 2	H15～H18	猿久保
H16. 6. 1	佐久市花園土地区画整理事業	3. 0	0. 0	約2億4000万円	3. 0	H16～H22	花園
H19. 8. 3	岩村田相生町南土地区画整理事業	1. 5	0. 0	約3億6000万円	1. 5	H18～H22	岩村田生町南
H20. 5. 26	近津土地区画整理事業	5. 5	0. 0	約13億円	5. 5	H19～H27	近津
H21. 2. 19	佐久市一本柳土地区画整理事業	0. 2	0. 0	約4900万円	0. 2	H20～H22	一本柳
H27. 2. 20	佐久市北中込土地区画整理事業	0. 4	0. 0	約1億4700万円	0. 4	H26～H28	北中込
H28. 4. 1	佐久市臼田城下土地区画整理事業	1. 3	0. 0	約2200万円	1. 3	H27～H28	臼田城下
H30. 1. 9	佐久平南地区土地区画整理事業	21. 4	0. 0	約33億5000万円	21. 4	H29～R4	佐久平駅南
—	佐久臼田インター工業団地整備事業	8. 4	0. 0	約12億2000万円	8. 4	R2～R3	佐久臼田インター工業団地

資料：庁内資料

※佐久臼田インター工業団地整備事業は都市計画決定されていないため、決定年月日を「-」と記載している。

② 開発許可による開発

令和元年度から令和5年度までの5年間に於ける、都市計画法上の開発許可による開発は、非線引き用途地域で12件(103,222㎡)、非線引き用途白地で22件(388,930㎡)、都市計画区域外で1件(68,944㎡)となっている。

表 3-3. 開発許可による開発

佐久市調査(基準日:令和元年4月1日～令和6年3月31日)

		住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		不明	
		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(㎡)	件数(件)	面積(㎡)
行政区域	令和元年	2	12,364	0	0	1	82,800	0	0	0	0	0	0
	令和2年	5	27,323	1	5,662	1	3,292	1	25,954	0	0	0	0
	令和3年	5	29,941	1	13,553	1	83,510	1	25,954	0	0	0	0
	令和4年	4	22,729	4	50,452	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	1	21,197	4	64,346	2	86,360	0	0	1	5,659
	合計	16	92,357	7	90,864	7	233,948	4	138,268	0	0	1	5,659
都市計画区域	令和元年	2	12,364	0	0	1	82,800	0	0	0	0	0	0
	令和2年	5	27,323	1	5,662	1	3,292	1	25,954	0	0	0	0
	令和3年	5	29,941	1	13,553	1	83,510	1	25,954	0	0	0	0
	令和4年	4	22,729	4	50,452	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	1	21,197	4	64,346	1	17,416	0	0	1	5,659
	合計	16	92,357	7	90,864	7	233,948	3	69,324	0	0	1	5,659
非線引き用途地域	令和元年	1	4,950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和2年	2	13,405	1	5,662	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	4	25,161	1	13,553	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和4年	0	0	1	17,416	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	0	0	0	0	1	17,416	0	0	1	5,659
	合計	7	43,516	3	36,631	0	0	1	17,416	0	0	1	5,659
非線引き用途白地	令和元年	1	7,414	0	0	1	82,800	0	0	0	0	0	0
	令和2年	3	13,918	0	0	1	3,292	1	25,954	0	0	0	0
	令和3年	1	4,780	0	0	1	83,510	1	25,954	0	0	0	0
	令和4年	4	22,729	3	33,036	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	1	21,197	4	64,346	0	0	0	0	0	0
	合計	9	48,841	4	54,233	7	233,948	2	51,908	0	0	0	0
居住誘導区域	令和元年	1	4,950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和2年	2	13,405	1	5,662	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	2	16,910	1	13,553	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和4年	0	0	1	17,416	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	0	0	0	0	1	17,416	0	0	0	0
	合計	5	35,265	3	36,631	0	0	1	17,416	0	0	0	0
都市機能誘導区域	令和元年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和2年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和4年	0	0	1	17,416	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	0	0	0	0	1	17,416	0	0	0	0
	合計	0	0	1	17,416	0	0	1	17,416	0	0	0	0
都市計画区域外	令和元年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和2年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和4年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和5年	0	0	0	0	0	0	1	68,944	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0	1	68,944	0	0	0	0

資料:開発許可申請登録台帳(令和元年4月1日～令和6年3月31日)

C0305 農地転用状況

農地転用は、令和元年度から令和５年度までの５年間で2,164件(1,248,024㎡)であり、そのうち非線引き用途地域で659件(424,928㎡)、非線引き用途白地で1,369件(698,564㎡)、都市計画区域外で136件(124,532㎡)となっている。

転用目的別では、非線引き用途地域、非線引き用途白地でいずれも「住宅用地」への転用件数が最も多い。

表 3-4. 農地転用状況

(佐久市調査(基準日:令和元年4月1日～令和6年3月31日))

		(佐久市調査（基準日：令和元年4月1日～令和6年3月31日）)											
		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の農地 (㎡)	
		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(㎡)		
行政区域	令和元年	256	99,055	46	83,431	0	0	148	95,002	450	277,488	-	
	令和2年	276	109,122	2	2,274	14	24,454	278	280,271	570	416,121	-	
	令和3年	278	102,337	0	0	1	73	145	86,035	424	188,445	-	
	令和4年	248	104,961	7	3,497	0	0	108	58,669	363	167,127	-	
	令和5年	196	84,686	13	19,998	1	497	147	93,662	357	198,843	-	
	合計	1,254	500,161	68	109,200	16	25,024	826	613,639	2,164	1,248,024	-	
都市計画区域	令和元年	255	98,599	46	83,431	0	0	111	56,962	412	238,992	64,887,223	
	令和2年	273	108,092	2	2,274	14	24,454	232	244,811	521	379,631	64,507,592	
	令和3年	273	100,660	0	0	1	73	135	74,768	409	175,501	64,332,091	
	令和4年	246	104,472	7	3,497	0	0	101	52,322	354	160,291	64,171,800	
	令和5年	195	84,459	13	19,998	1	497	123	64,123	332	169,077	64,002,723	
	合計	1,242	496,282	68	109,200	16	25,024	702	492,986	2,028	1,123,492	62,879,231	
	非線引き用途地域	令和元年	111	42,857	1	3	0	0	31	15,022	143	57,882	2,856,737
		令和2年	98	46,158	1	1,359	0	0	128	191,619	227	239,136	2,617,601
		令和3年	85	37,927	0	0	1	73	28	14,553	114	52,553	2,565,048
		令和4年	53	21,563	1	199	0	0	40	14,415	94	36,177	2,528,871
		令和5年	71	33,768	0	0	1	497	9	4,915	81	39,180	2,489,691
		合計	418	182,273	3	1,561	2	570	236	240,524	659	424,928	2,064,763
	非線引き用途白地	令和元年	144	55,742	45	83,428	0	0	80	41,940	269	181,110	62,030,486
		令和2年	175	61,934	1	915	14	24,454	104	53,192	294	140,495	61,889,991
		令和3年	188	62,733	0	0	0	0	107	60,215	295	122,948	61,767,043
		令和4年	193	82,909	6	3,298	0	0	61	37,907	260	124,114	61,642,929
		令和5年	124	50,691	13	19,998	0	0	114	59,208	251	129,897	61,513,032
		合計	824	314,009	65	107,639	14	24,454	466	252,462	1,369	698,564	60,814,468
居住誘導区域	令和元年	89	35,008	0	0	0	0	28	13,453	117	48,461	2,456,362	
	令和2年	78	38,260	0	0	0	0	123	189,455	201	227,715	2,228,647	
	令和3年	65	24,472	0	0	1	73	17	5,311	83	29,856	2,198,791	
	令和4年	48	18,679	1	199	0	0	40	14,415	89	33,293	2,165,498	
	令和5年	47	18,207	0	0	1	497	7	1,390	55	20,094	2,145,404	
	合計	327	134,626	1	199	2	570	215	224,024	545	359,419	1,785,985	
都市機能誘導区域	令和元年	17	7,273	0	0	0	0	8	3,723	25	10,996	726,942	
	令和2年	12	3,542	0	0	0	0	109	181,624	121	185,166	541,776	
	令和3年	4	1,685	0	0	1	73	4	2,327	9	4,085	537,691	
	令和4年	11	5,503	1	199	0	0	24	7,626	36	13,328	524,363	
	令和5年	4	1,596	0	0	1	497	4	1,212	9	3,305	521,058	
	合計	48	19,599	1	199	2	570	149	196,512	200	216,880	304,178	
都市計画区域外	令和元年	1	456	0	0	0	0	37	38,040	38	38,496	-	
	令和2年	3	1,030	0	0	0	0	46	35,460	49	36,490	-	
	令和3年	5	1,677	0	0	0	0	10	11,267	15	12,944	-	
	令和4年	2	489	0	0	0	0	7	6,347	9	6,836	-	
	令和5年	1	227	0	0	0	0	24	29,539	25	29,766	-	
	合計	12	3,879	0	0	0	0	124	120,653	136	124,532	-	

資料: 法第4条・5条許可データ, C0302 土地利用現況

※表 3-4 中「前年末の農地」欄のうち、都市計画区域外は要領上調査対象外のため「-」と記載している。

そのため、行政区域についても同様に「-」と記載している。

C0307 新築動向

令和元年度から令和5年度までの5年間の新築件数は、395件(592,149㎡)である。そのうち、住宅の新築件数が最も多く、322件(117,450㎡)となっている。一方、商業施設、工業施設、公共施設及びその他は毎年10件にも満たない。

表 3-5. 年度別集計表

(佐久市調査(基準日:令和元年4月1日～令和6年3月31日))

	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
	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(㎡)
令和元年度	108	39,034	6	40,263	6	14,947	1	9,744	5	4,020
令和2年度	89	33,689	2	8,397	8	2,247	0	0	5	255,244
令和3年度	40	13,038	1	925	9	7,838	2	2,368	3	2,259
令和4年度	41	15,034	3	96,842	4	6,331	0	0	4	2,450
令和5年度	44	16,655	7	8,211	4	7,745	1	1,886	2	2,982
合計	322	117,450	19	154,638	31	39,108	4	13,998	19	266,955

資料:建築確認申請受付簿(令和元年4月1日～令和6年3月31日)

C0308 条例・協定

建築協定や景観協定は、平成6年2月4日に「取出町東田地区緑ゆたかな街づくり協定」が決定されて以降、現在に至るまでに計6つの協定が決定されている。

表 3-6. 条例・協定

(佐久市調査(基準日:令和6年3月31日))

協定の名称	決定年月日		面積(ha)	決定主体	適用区域	概要	期限
	当初	最終					
取出町東田地区緑ゆたかな街づくり協定	平成6年2月4日	平成6年2月4日	3.7	取出町区	取出町東田土地区画整理事業施工区域	建築物、緑化に対する基準	10年間 ただし、協定締結者の過半数の廃止の意思がない場合更に10年間延長
フォレストヒルズHIRAI景観形成住民協定	平成9年12月16日	平成9年12月16日	0.9	フォレストヒルズHIRAI特別自治会	フォレストヒルズHIRAI区域内	土地利用、建築物、緑化に関する基準	20年間 住民の3分の2以上の合意で更新
歴史の里「宮東」住宅地建築協定	平成6年9月16日	平成6年9月16日	-	白田町土地開発公社	宮東住宅地区域内	建ぺい率、容積率、建築物の高さ、建物用途等の制限	10年間 ただし有効期間の継続に異議申出がない場合は10年間延長
ふれあいの里上原景観形成住民協定	平成5年12月27日	平成5年12月27日	-	上原区	上原区のうち一部	屋外広告物、建築物に関する基準	10年間 ただし、協定締結者の過半数の廃止の意思がない場合更に10年間延長
ふれあいの里駒寄景観形成住民協定	平成5年12月27日	平成5年12月27日	-	駒寄区	駒寄区のうち一部	屋外広告物、建築物に関する基準	10年間 ただし、協定締結者の過半数の廃止の意思がない場合更に10年間延長
ふれあいの里中原景観形成住民協定	平成8年3月13日	平成8年3月13日	-	中原区	中原区のうち一部	屋外広告物、建築物、一般廃棄物集積場所に関する基準	10年間 ただし、協定締結者の過半数の廃止の意思がない場合更に10年間延長

資料:庁内資料