

3 土地利用

本町の土地利用現況の構成比をみると、行政区域では、区域面積 18,815ha の 93.1%が自然的土地利用で、残りの 6.9%が都市的土地利用となっている。自然的土地利用の内訳は山林が 82.5%と最も多く、次いで農地が 7.9%などとなっている。また、都市的土地利用の内訳は宅地が 2.4%、道路用地が 2.3%、その他の空地が 1.7%となっている。

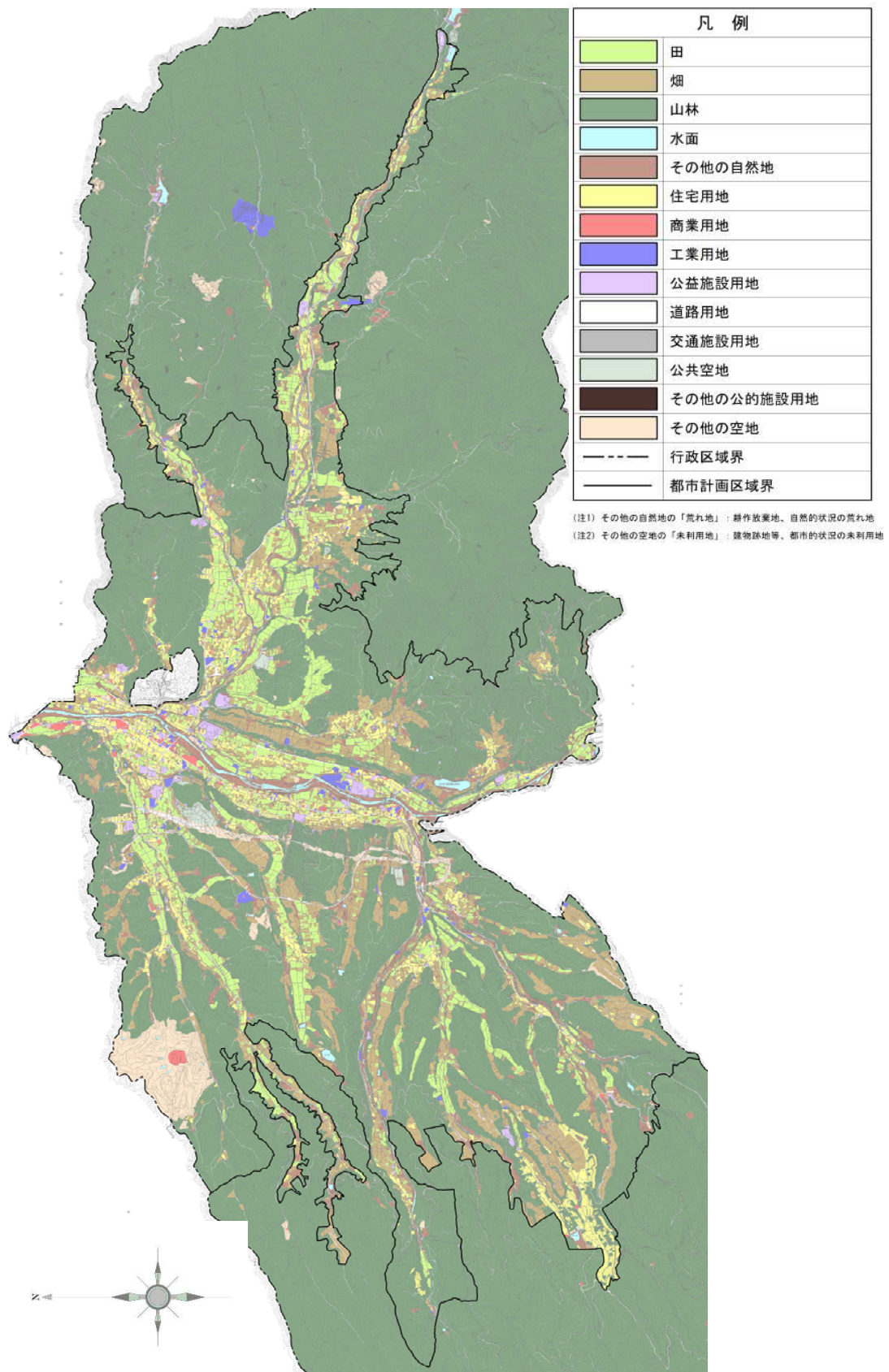
都市計画区域では、区域面積 6,257ha の 83.0%が自然的土地利用で、残りの 17%が都市的土地利用となっている。自然的土地利用の内訳は山林が 52.7%と最も多く、次いで農地が 23.6%などとなっている。また、都市的土地利用の内訳は宅地が 6.7%、道路用地が 5.2%、その他の空地が 3.6%などとなっている。山間部農地に遊休荒廃農地が増加しており、活用方法の検討や適正な農地保全が課題となっている。

都市計画区域内における農地転用の状況は、平成 27 年から令和元年までの 5 年間で 125 件（面積 58,169.43 m²）となっている。転用用地の内訳は、住宅用地とその他がそれぞれ 61 件と同数で、全体件数の 9 割以上を占めている。近年では、「その他（太陽光発電施設用地）」への転用が増加している。中部横断自動車道の開通に伴いインターチェンジ周辺の田園環境が無秩序に改変されることが懸念されている。

都市計画区域内における地区別新築状況は、平成 27 年から令和元年までの 5 年間で 173 件となっている。そのうち 162 件が「住宅」で全体の約 9 割以上を占めている。地区別では、高野町、海瀬地区に約半数の 85 件が集中している。

(1) C0302 土地利用現況

ア 土地利用現況



資料：住宅地図、航空写真、現地調査等

図3-1 土地利用現況図

イ 土地利用別面積

表 3-1 土地利用別面積

(単位:ha)

（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	592.6	3.0	595.6
		畑	885.3	7.5	892.8
	小 計		1,477.9	10.5	1,488.4
	山 林		3,298.2	12,222.6	15,520.8
	水 面		78.9	42.9	121.8
	その他の自然地		335.9	50.2	386.1
	計		5,190.9	12,326.2	17,517.1
都 市 的 土 地 利 用	宅 地	住 宅 用 地	353.4	1.0	354.4
		商 業 用 地	25.1	5.6	30.7
		工 業 用 地	40.5	17.9	58.4
	小 計		419.0	24.5	443.5
	公共・公益用地		86.6	11.4	98.0
	道 路 用 地		328.1	110.2	438.3
	交通施設用地		4.6	0.0	4.6
	その他の公的施設用地		0.0	0.0	0.0
	そ の 他 の 空 地		227.8	85.7	313.5
	計		1,066.1	231.8	1,297.9
合 計			6,257.0	12,558.0	18,815.0
可 住 地			5,638.4	12,385.6	18,024.0
非 可 住 地			618.6	172.4	791.0

資料:住宅地図、土地・家屋課税台帳、航空写真、現地調査等

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、以下のとおりとする。

「水面」、「その他自然地※」、「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

※非可住地の「その他の自然地」は、原野、荒地(耕作放棄地等)を除いた主に河川敷や河原等

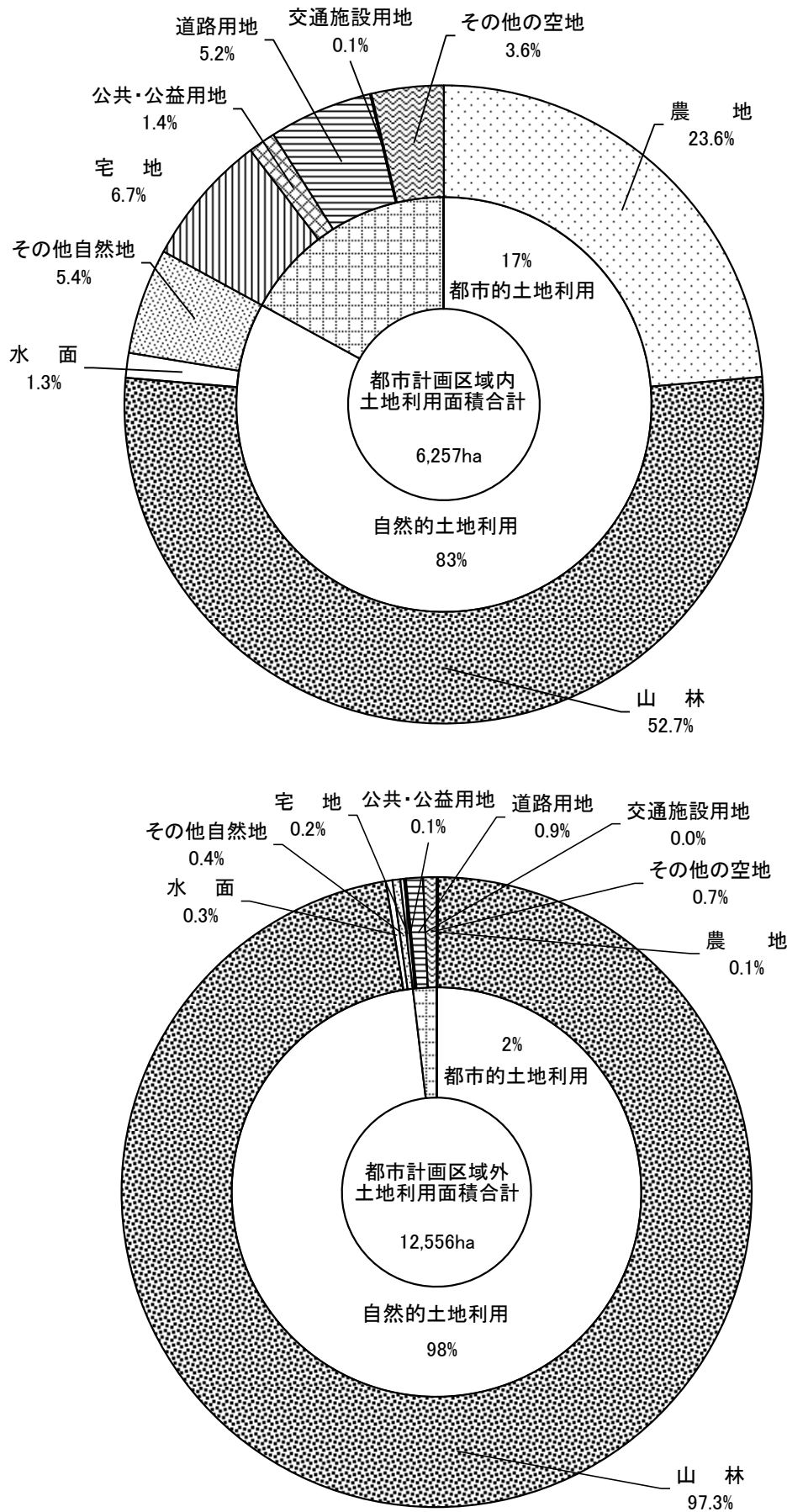
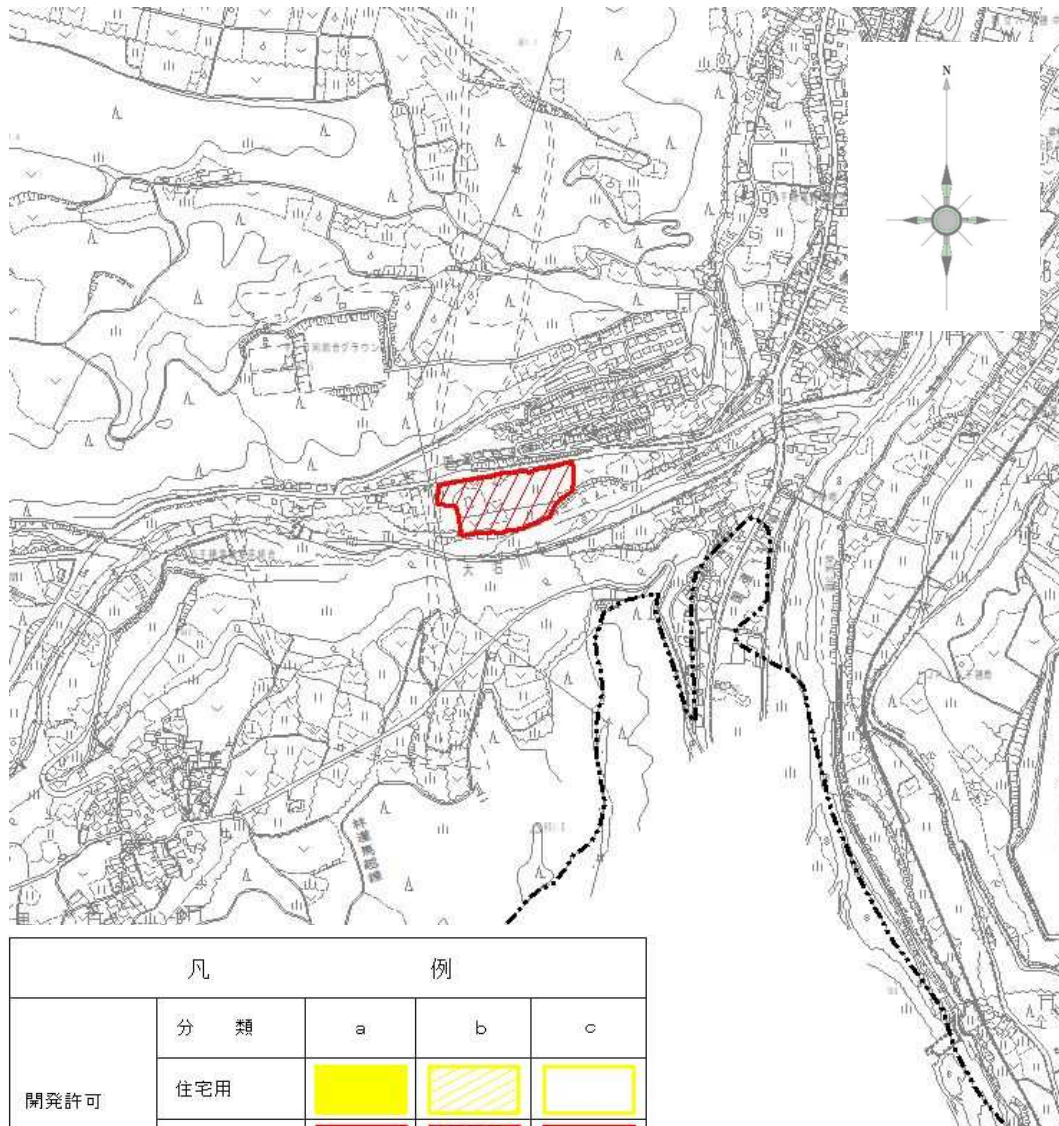


図 3 - 2 土地利用面積構成比（都市計画区域・都市計画区域外）

(2) C0304 宅地開発状況

ア 宅地開発位置図



資料：庁内資料

凡 例				
開発許可 による 開発行為 (H27～R1)	分 類	a	b	c
	住宅用			
	商業用			
	工業用			
	農林漁業用			
	その他			
		行政区域界		
		都市計画区域界		

a) 過去に完了したもの。

b) 現在施行中のもの、事業認可されたもの、又は開発審査会による開発許可を受けたもの。

c) 上記以外で都市計画決定されたもの。

※上記a)～c)で3,000㎡以上を図示。

図 3 - 3 宅地開発位置図

イ 開発許可状況

表 3-2 開発許可状況

年次	都市計画区域											
	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
	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成28年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成29年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成30年	-	-	1	18,566.57	-	-	-	-	-	-	1	18,566.57
令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年次	都市計画区域外											
	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
	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
平成27年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成28年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成29年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成30年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和元年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※3, 000m²以上の開発許可を対象

ウ 面整備実績

表 3-3 面整備実績

完了年次	市街化開発事業等 (注1)	公的宅地開発 (注2)	開発許可等 (注3)	合 計	累 計	備 考 (注4)
	ha	ha	ha	ha	ha	
平成6年以前	-	-	-	-	-	
平成7～11年	-	-	-	-	-	
平成12～16年	-	-	-	-	-	
平成17～21年	-	-	-	-	-	
平成22～26年	-	-	-	-	-	
平成27～令和元年	-	-	1.8	1.8	1.8	

資料：庁内資料

注1.「公的宅地開発」「開発許可」以外のもの。

注2.市街地開発事業によらない、公団・公社・市町村等の公的住宅造成

注3.開発許可による開発行為、及び「(旧)住宅地造成事業に関する法律」により許可された宅地造成。

注4.市街化調整区域における実績があれば、その面積を記入。

(3) C0305 農地転用状況

表3-4 農地転用状況

区域区分		転用用途		住宅用地		工業用地		公共用地		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
都市計画区域		件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
	平成27年	12	3,974.81	0	0.00	0	0.00	0	0.00	15	7,100.00	27	11,074.81
	平成28年	13	3,663.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	15	7,761.25	28	11,424.45
	平成29年	6	1,635.00	2	1,064.60	1	105.00	10	10,271.88	19	13,076.48	19	13,076.48
	平成30年	18	5,498.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	18	5,498.20
	令和元年	12	4,795.26	0	0.00	0	0.00	0	0.00	21	12,300.23	33	17,095.49
都市計画区域外		件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
	平成27年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	平成28年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	20	2,868.00	20	2,868.00
	平成29年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	平成30年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2,632.00	1	2,632.00
	令和元年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
合計		件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²	件	m ²
	平成27年	12	3,974.81	0	0.00	0	0.00	0	0.00	15	7,100.00	27	11,074.81
	平成28年	13	3,663.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	35	10,629.25	48	14,292.45
	平成29年	6	1,635.00	2	1,064.60	1	105.00	10	10,271.88	19	13,076.48	19	13,076.48
	平成30年	18	5,498.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2,632.00	19	8,130.20
	令和元年	12	4,795.26	0	0.00	0	0.00	0	0.00	21	12,300.23	33	17,095.49
	合計	61	19,566.47	2	1,064.60	1	105.00	82	42,933.36	146	63,669.43	146	63,669.43

資料：農地法4、5条受付簿

※農地法4条及び5条が調査対象。「各転用用途」と農地転用申請資料の「申請事由」との対照は以下の通り。

住宅用地＝農家、住宅用地、建売住宅、共同住宅用地

工業用地＝工業用地、運輸・倉庫施設用地

公共用地＝公共施設用地

その他＝商業用地（店舗、事務所、宿泊等）、農林漁業施設用地、山林（植林）、太陽光発電施設用地、駐車場用地、その他分類不能・不明

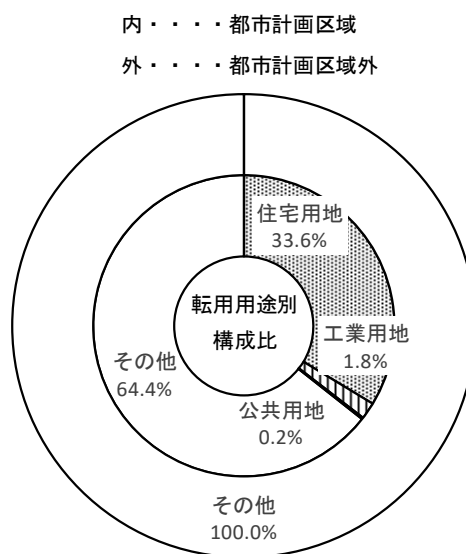
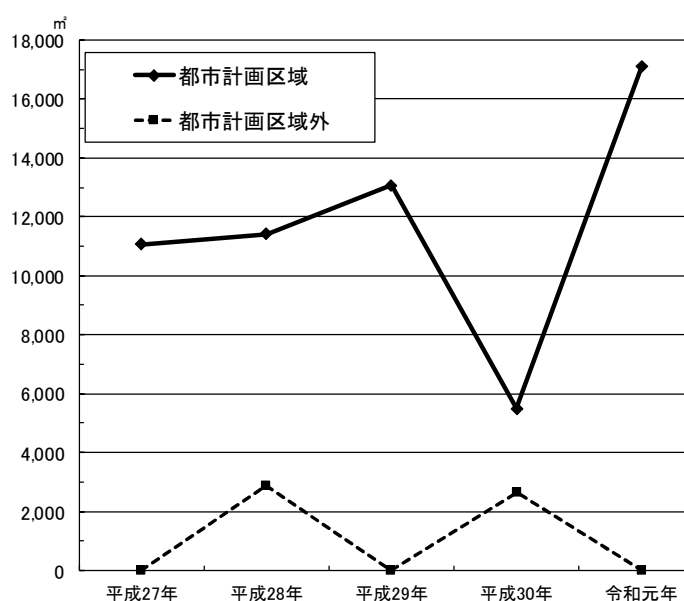


図3-4 農地転用の面積による推移及び転用用途別構成比

(4) C0307 新築状況

ア 新築建物分布図

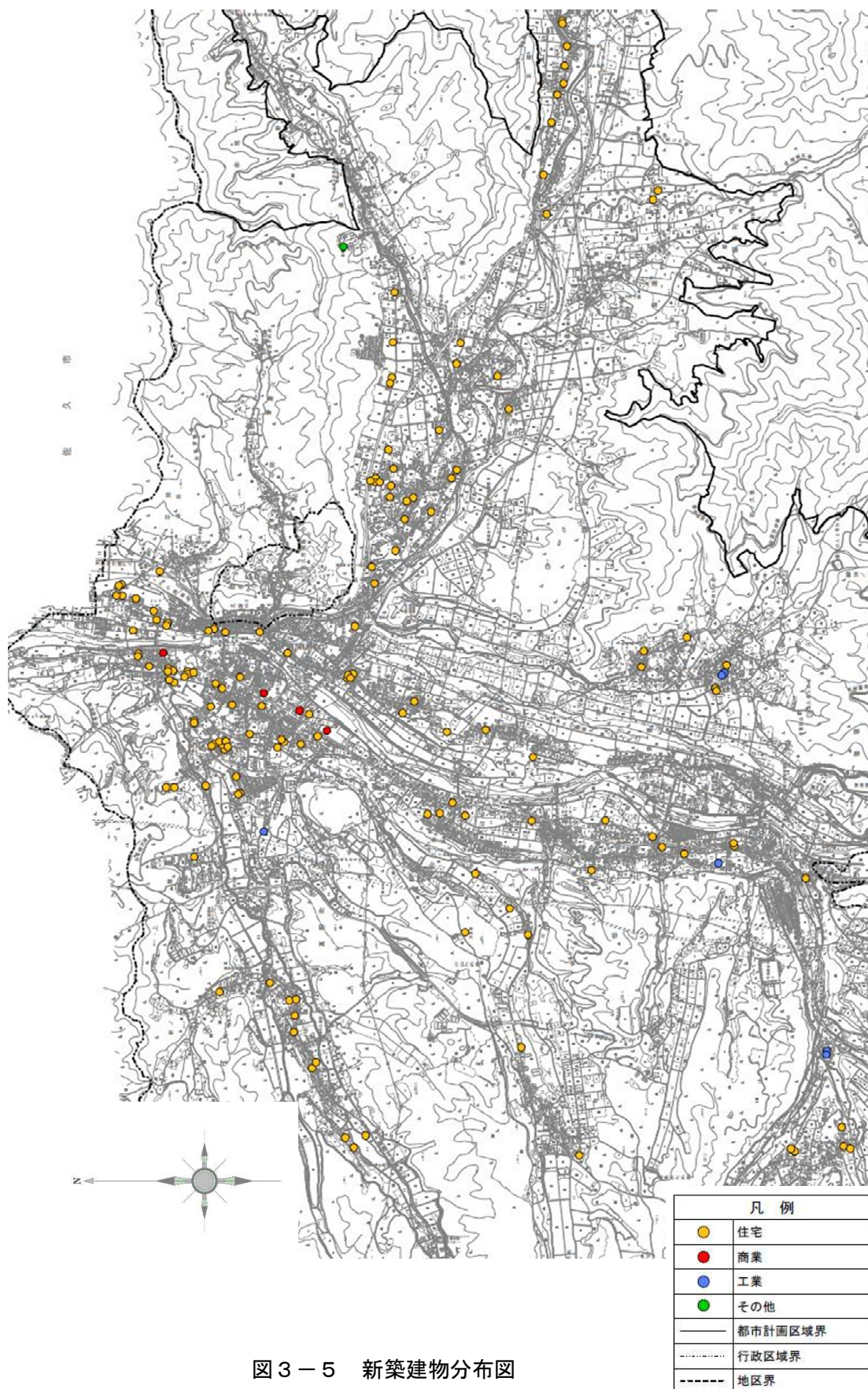


図 3－5 新築建物分布図

イ 地区別新築件数及び新築面積表

表 3-5 地区別新築件数及び新築面積表

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						
	件	件	件	件	件						
大日向-1	12	12				6,384.58	532.05	810.96	12.7	1,175.66	18.4
余地-1	1				1	8,322.0	8,322.0	82.81	1.0	82.81	1.0
平林	10	10				6,414.70	641.47	1,064.70	16.6	1,336.64	20.8
宿岩	5	4	1			2,855.02	571.0	225.50	7.9	225.50	7.9
海瀬-1	41	41				22,133.87	539.85	2,731.10	12.3	4,267.21	19.3
高野町	44	41	2	1		21,100.27	479.55	3,534.44	16.8	5,489.37	26.0
上-1	11	11				6,719.27	610.84	857.15	12.8	1,130.55	16.8
畑-1	24	22	1	1		23,399.14	974.96	3,280.49	14.0	3,847.69	16.4
八郡-1	10	8		2		8,310.98	831.10	953.29	11.5	1,068.39	12.9
千代里-1	4	4				2,668.62	667.16	307.19	11.5	529.91	19.9
穂積-1	11	9		2		5,802.56	527.51	657.88	11.3	801.96	13.8
都市計画区域 合計	173	162	4	6	1	114,111.01	659.60	14,505.51	12.7	19,955.69	17.5

調査年：H27～R1、資料：土地・家屋マスタ、家屋図、地番図

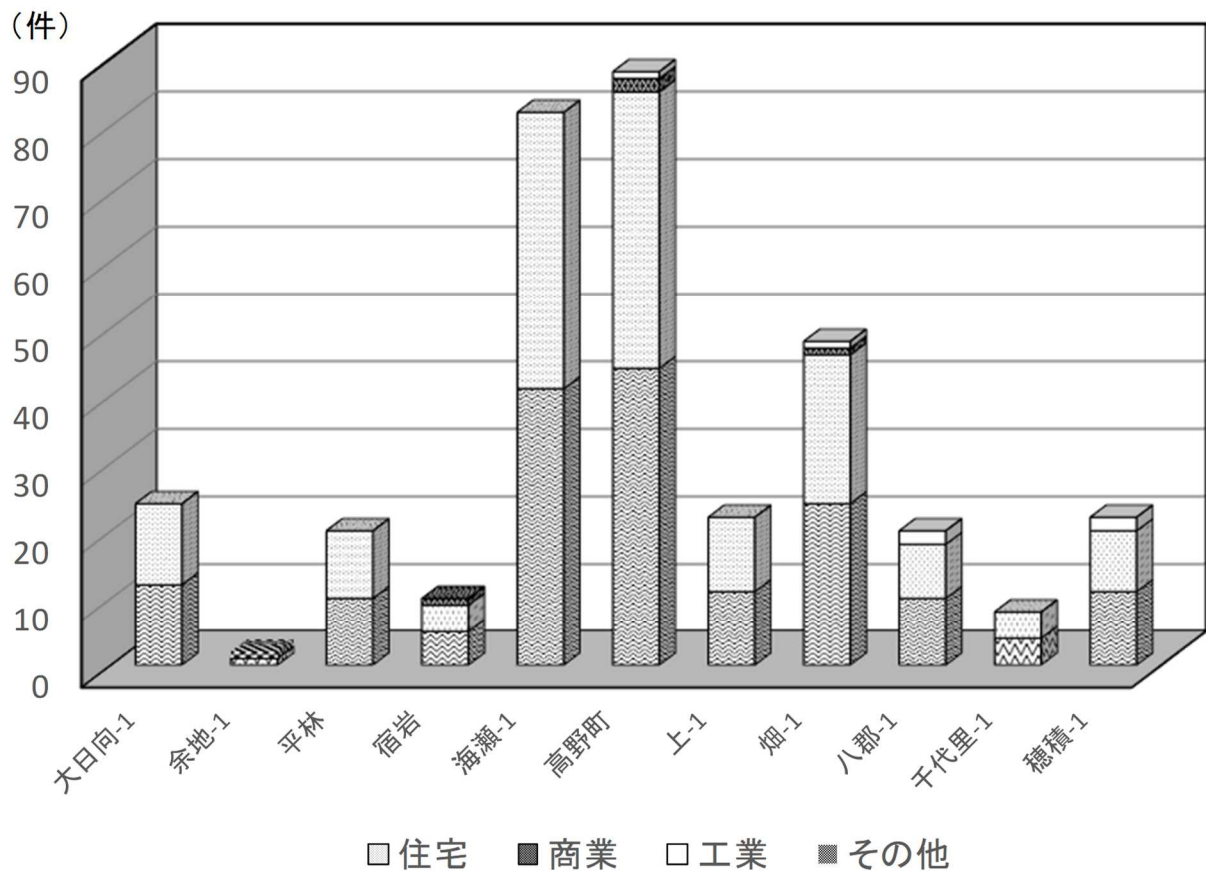


図 3-6 地区別新築建物件数

(5) C0308 条例・協定

ア 都市計画に関する条例・要綱等

表 3-6 都市計画に関する条例・要綱等

(注1) 決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日			(注2) 対象範囲
		当	初	最 終 変 更	
町	佐久穂町環境保全条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 27 年 6 月 23 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町環境保全条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日	平成 28 年 12 月 20 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町農用地開発に関する条例	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町農用地開発に関する条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町農業振興地域整備促進協議会条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 19 年 3 月 19 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町同和对策農業近代化施設条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 24 年 3 月 26 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町同和对策農業近代化施設条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町農業用排水路選定規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町林業構造改善施設条例	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町林業構造改善施設条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町林道の設置及び管理条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 27 年 5 月 1 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町八千穂高原観光施設条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 31 年 2 月 1 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町八千穂高原観光施設条例規則	平成 17 年 3 月 20 日	平成 31 年 2 月 1 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町道の構造の技術的基準等に関する条例	平成 25 年 3 月 19 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町道の構造の技術的基準等を定める規則	平成 25 年 3 月 19 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町移動等円滑化のために必要な新設特定道路の構造の基準に関する条例	平成 25 年 3 月 19 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町移動等円滑化のために必要な新設特定道路の構造の基準を定める規則	平成 25 年 3 月 19 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町道路選定規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町元気が出る公園条例	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町
町	佐久穂町元気が出る公園条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日			佐 久 穂 町

(注1) 県条例か市町村条例かを区別するため決定主体を示す。

出典: 佐久穂町例規集

(注2) 条例が適用される区域を示す。

表 3-7 都市計画に関する条例・要綱等

(注1) 決定主体	条例・要綱等の名称	公布・決定年月日		(注2)
		当	初最 終 変 更	対象範囲
町	佐久穂町公園条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 22 年 3 月 30 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町下水道施設条例	平成 17 年 3 月 20 日	令和 元 年 9 月 19 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町下水道施設条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町町営水道条例	平成 17 年 3 月 20 日	令和 元 年 9 月 19 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町町営水道条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日	平成 26 年 6 月 23 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町営住宅等管理条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 24 年 12 月 25 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町営住宅等管理条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日	平成 29 年 12 月 21 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町特定公共賃貸住宅の設置及び管理条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 27 年 6 月 23 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町特定公共賃貸住宅の設置及び管理条例施行規則	平成 17 年 3 月 20 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町若者定住促進住宅の設置及び管理に関する条例	平成 17 年 3 月 20 日	平成 28 年 3 月 23 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町若者定住促進住宅の管理に関する規則	平成 17 年 3 月 20 日	平成 27 年 5 月 28 日	佐 久 穂 町
町	佐久穂町特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例	平成 30 年 3 月 20 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例施行規則	平成 30 年 3 月 20 日		佐 久 穂 町
町	佐久穂町屋外広告物に関する規則	令和 元 年 9 月 18 日		佐 久 穂 町
県	長野県立自然公園条例	昭和 35 年 7 月 18 日	平成 29 年 10 月 16 日	長 野 県
県	長野県附属機関条例	令和 2 年 3 月 19 日		長 野 県
県	長野県自然環境保全条例	昭和 46 年 7 月 13 日	平成 24 年 3 月 22 日	長 野 県
県	長野県景観条例	平成 4 年 3 月 19 日	平成 29 年 3 月 23 日	長 野 県
県	長野県屋外広告物条例	平成 5 年 10 月 18 日	令和 元 年 7 月 16 日	長 野 県
県	長野県福祉のまちづくり条例	平成 7 年 3 月 30 日	平成 27 年 12 月 17 日	長 野 県
県	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	平成 16 年 3 月 29 日	平成 19 年 10 月 22 日	長 野 県
県	長野県都市公園条例	昭和 41 年 3 月 30 日	平成 31 年 3 月 18 日	長 野 県

(注1) 県条例か市町村条例かを区別するため決定主体を示す。

出典：長野県例規集・佐久穂町例規集

(注2) 条例が適用される区域を示す。

イ 地域地区

表 3-8 都市地域（特定用途制限地域）

図面番号	地域名称	指定年月日	地域面積 (ha)	備考
1	佐久穂インターチェンジ周辺	平成30年3月	約27ha	都市計画法第20条第1項
2	八千穂高原インターチェンジ周辺	平成30年3月	約16ha	都市計画法第20条第1項

資料：庁内資料

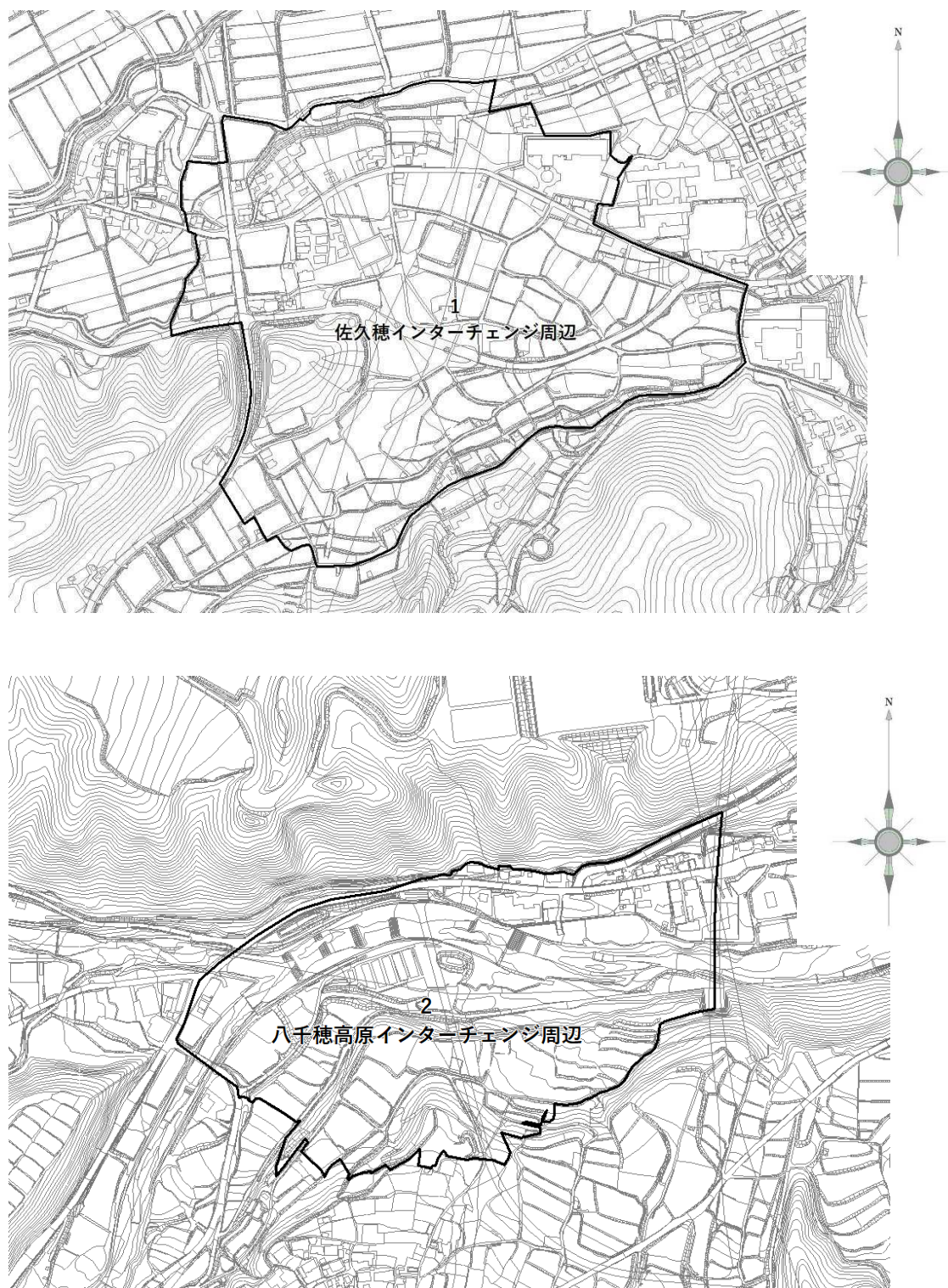


図 3-7 特定用途制限地域図