

### 3 土地利用

行政区域の土地利用現況の構成比をみると、区域面積 18,815ha のうち、自然的土地利用が 93% を占め、都市的土地利用は 7% となっている。自然的土地利用の内訳は、山林が 82.8% と最も多く、次いで農地が 7.7% 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 1.2% である。

都市計画区域では、区域面積 6,257ha のうち、自然的土地利用が 83% を占め、都市的土地利用は 17% となっている。自然的土地利用の内訳は、山林が 53.1% と最も多く、次いで農地が 23.0% 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 5.3%、その他の空地が 2.7% などである。近年、山間部の農地では遊休荒廃農地が増加しており、その活用方法の検討や適正な農地保全が課題となっている。

都市計画法上の開発許可による開発は、平成 30 年に 1 件（18,566 m<sup>2</sup>）となっており、道の駅八千穂高原が該当する。

農地転用状況をみると、令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間で、転用件数は 200 件、転用面積は 91,394 m<sup>2</sup> となっている。転用用地の内訳は、住宅用地が 83 件、その他が 97 件で、両者で全体の約 9 割を占めている。近年は、その他の用途の中でも太陽光発電施設用地への転用がみられ、周辺環境や景観との調和が十分に図られないまま土地利用が進行する恐れがある。また、中部横断自動車道の開通により、インターチェンジ周辺では開発需要の高まりが見込まれる一方、田園環境が無秩序に改変される懸念がある。

地区別新築状況をみると、令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間で、建築件数は 177 件、新築面積は 90,629 m<sup>2</sup> となっている。そのうち住宅は 150 件で、全体の 8 割以上を占めており、住宅建設が中心である。地区別では、海瀬地区、高野町、畑地区に新築が集中しており、この 3 地区で全体の約 3 分の 2 にあたる 131 件を占めている。一方、本町では用途地域が指定されていないことから、住宅立地を計画的に誘導しにくく、農地や事業用地との混在による生活環境の悪化や景観への影響が課題となっている。

こうした状況を踏まえ、本町ではインターチェンジ周辺を特定用途制限地域に指定し、立地する建築物の用途を制限することで、無秩序な開発を抑制し、周辺環境との調和や将来を見据えた土地利用の誘導を行っている。

(1) C0302 土地利用現況

ア 土地利用現況

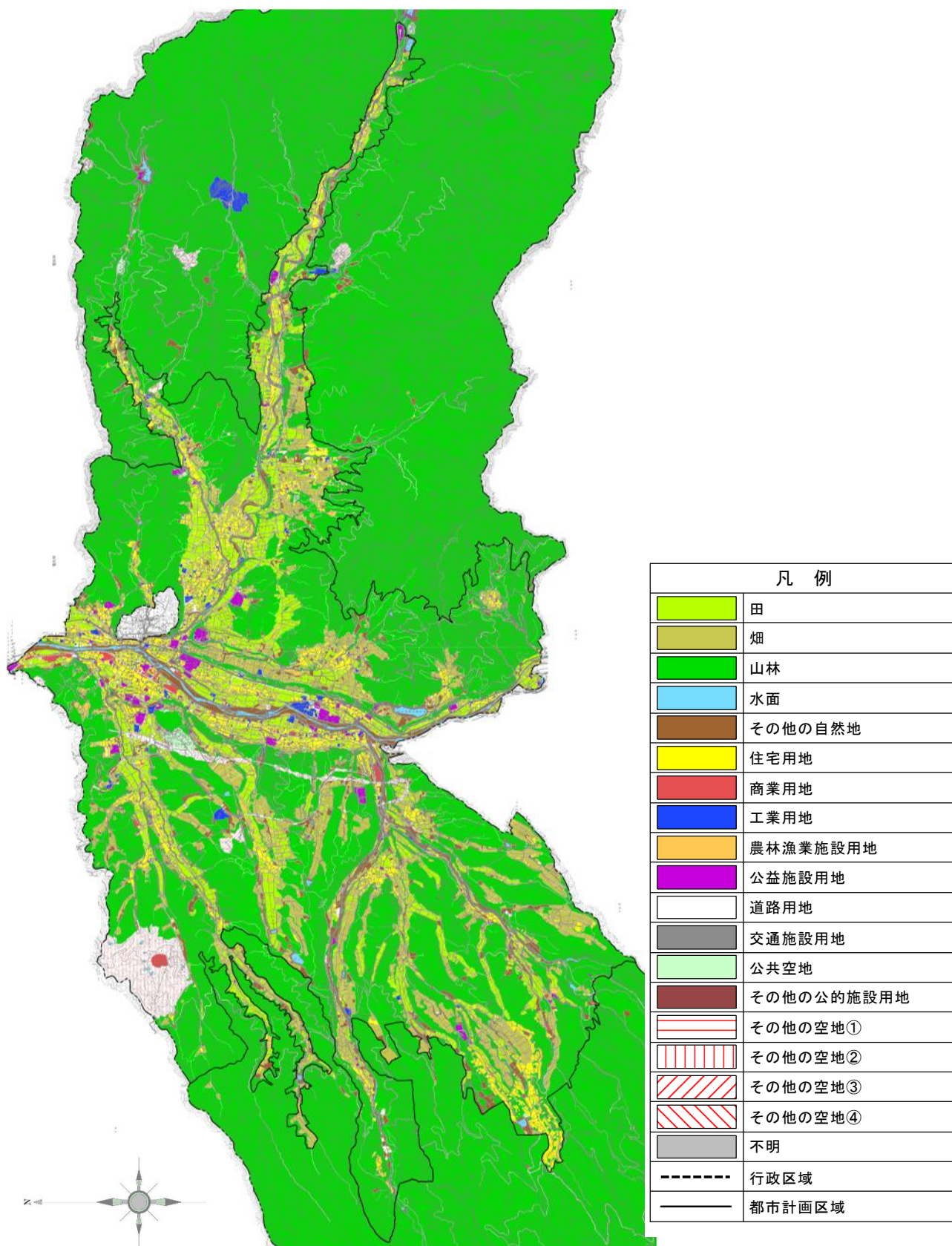


図 3 - 1 土地利用現況図

## 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<br>然<br>的<br>土<br>地<br>利<br>用 | 農<br>地        | 田       | 610.1       | 3.4           | 613.5    |
|                                 |               | 畑       | 832.0       | 5.4           | 837.4    |
|                                 | 小 計           |         | 1,442.1     | 8.8           | 1,450.9  |
|                                 | 山 林           |         | 3,319.4     | 12,265.4      | 15,584.8 |
|                                 | 水 面           |         | 79.2        | 39.0          | 118.2    |
|                                 | その他の自然地       |         | 366.0       | 47.5          | 413.5    |
|                                 | 計             |         | 5,206.7     | 12,360.7      | 17,567.4 |
| 都<br>市<br>的<br>土<br>地<br>利<br>用 | 宅<br>地        | 住 宅 用 地 | 358.2       | 0.9           | 359.1    |
|                                 |               | 商 業 用 地 | 29.4        | 9.4           | 38.8     |
|                                 |               | 工 業 用 地 | 33.8        | 17.6          | 51.4     |
|                                 |               | 小 計     | 421.4       | 27.9          | 449.3    |
|                                 | 農林漁業施設用地      |         | 34.8        | 0.4           | 35.2     |
|                                 | 公益施設用地        |         | 65.1        | 6.7           | 71.8     |
|                                 | 道 路 用 地       |         | 328.8       | 110.2         | 439.0    |
|                                 | 交通施設用地        |         | 5.2         | 0.0           | 5.2      |
|                                 | 公 共 空 地       |         | 23.0        | 4.3           | 27.3     |
|                                 | その他の公的施設用地    |         | 0.0         | 0.0           | 0.0      |
|                                 | そ の 他 の 空 地 ① |         | 116.5       | 0.0           | 116.5    |
|                                 | そ の 他 の 空 地 ② |         | 10.0        | 0.0           | 10.0     |
|                                 | そ の 他 の 空 地 ③ |         | 1.8         | 1.8           | 3.6      |
|                                 | そ の 他 の 空 地 ④ |         | 43.7        | 46.0          | 89.7     |
|                                 | 計             |         | 1,050.3     | 197.3         | 1,247.6  |
| 合 計                             |               |         | 6,257.0     | 12,558.0      | 18,815.0 |
| 可 住 地                           |               |         | 5,376.6     | 12,350.3      | 17,726.9 |
| 非 可 住 地                         |               |         | 880.4       | 207.7         | 1,088.1  |

資料：ゼンリン住宅地図(2020)、航空写真(2024)、現地調査等

注1. 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」の内敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公益施設用地」、「公共空地」「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

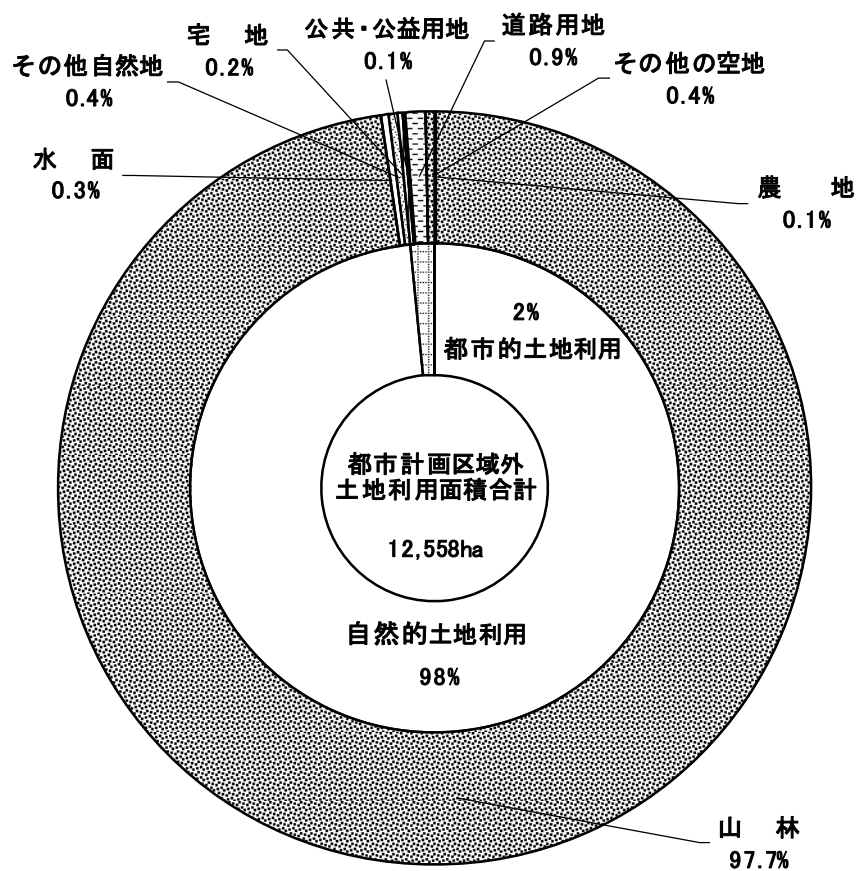
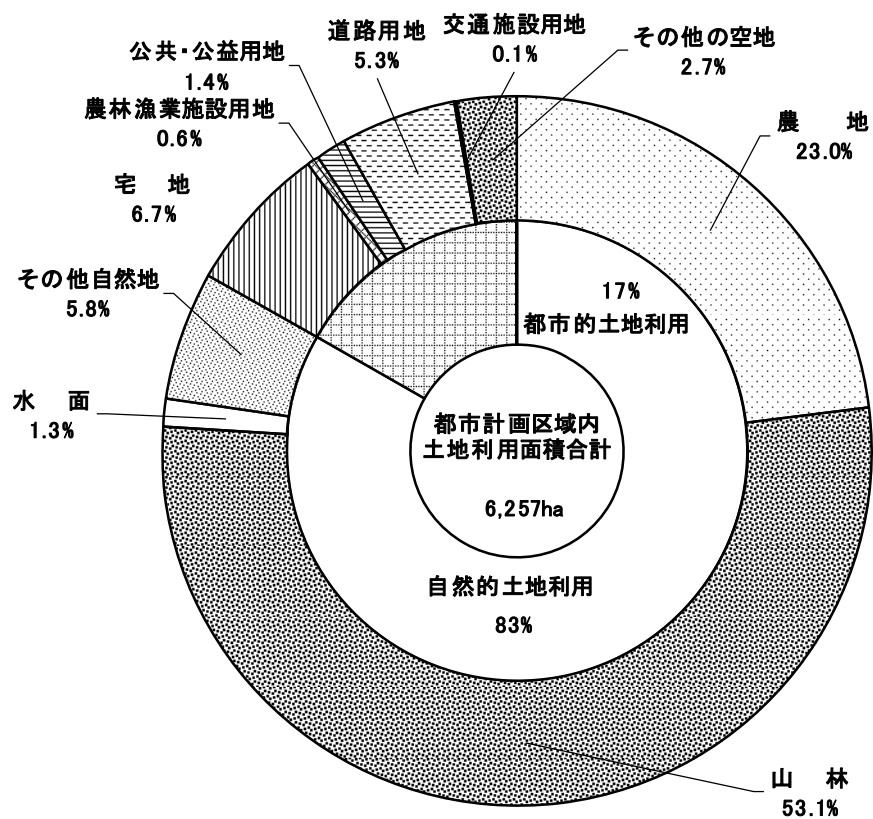


図 3 - 2 土地利用面積構成比 (都市計画区域・都市計画区域外)





## 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 |                | 公益施設 |                | 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      | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> |
| ～令和2年 | -      | -              | 1  | 18,567         | -  | -              | -    | -              | -   | -              | 1  | 18,567         |
| 令和3年  | -      | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和4年  | -      | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和5年  | -      | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和6年  | -      | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 合 計   | -      | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |

| 年次    | 都市計画区域外 |                |    |                |    |                |      |                |     |                |    |                |
|-------|---------|----------------|----|----------------|----|----------------|------|----------------|-----|----------------|----|----------------|
|       | 住宅      |                | 商業 |                | 工業 |                | 公益施設 |                | 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       | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> |
| ～令和2年 | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和3年  | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和4年  | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和5年  | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 令和6年  | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |
| 合 計   | -       | -              | -  | -              | -  | -              | -    | -              | -   | -              | -  | -              |

※3,000m<sup>2</sup>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<br>事業等 | 公的宅地開発 | 開発許可等 | 合 計 | 累 計 | 備 考  |
|-----------|--------------|--------|-------|-----|-----|------|
|           | (注1)         | (注2)   | (注3)  |     |     | (注4) |
|           | ha           | ha     | ha    | ha  | ha  |      |
| 平成11年以前   | -            | -      | -     | -   | -   |      |
| 平成12～16年  | -            | -      | -     | -   | -   |      |
| 平成17～21年  | -            | -      | -     | -   | -   |      |
| 平成22～26年  | -            | -      | -     | -   | -   |      |
| 平成27～令和元年 | -            | -      | 1.9   | 1.9 | 1.9 |      |
| 令和2～令和6年  | -            | -      | -     | -   | -   |      |

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 <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> |
|         | 令和2年 | 23   | 5,900          | 1    | 507            | 8    | 1,920          | 32   | 17,539         | 64  | 25,866         |    |                |
|         | 令和3年 | 14   | 4,628          | 2    | 2,716          | 0    | 0              | 26   | 13,153         | 42  | 20,497         |    |                |
|         | 令和4年 | 20   | 6,402          | 8    | 4,270          | 0    | 0              | 16   | 8,914          | 44  | 19,586         |    |                |
|         | 令和5年 | 11   | 3,101          | 0    | 0              | 1    | 1,699          | 14   | 8,010          | 26  | 12,810         |    |                |
|         | 令和6年 | 15   | 7,213          | 0    | 0              | 0    | 0              | 9    | 5,422          | 24  | 12,635         |    |                |
|         | 合計   | 83   | 27,244         | 11   | 7,493          | 9    | 3,619          | 97   | 53,038         | 200 | 91,394         |    |                |
| 都市計画区域外 |      | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> |
|         | 令和2年 | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
|         | 令和3年 | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
|         | 令和4年 | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
|         | 令和5年 | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
|         | 令和6年 | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
|         | 合計   | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0    | 0              | 0   | 0              |    |                |
| 合計      |      | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件    | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> |
|         | 令和2年 | 23   | 5,900          | 1    | 507            | 8    | 1,920          | 32   | 17,539         | 64  | 25,866         |    |                |
|         | 令和3年 | 14   | 4,628          | 2    | 2,716          | 0    | 0              | 26   | 13,153         | 42  | 20,497         |    |                |
|         | 令和4年 | 20   | 6,402          | 8    | 4,270          | 0    | 0              | 16   | 8,914          | 44  | 19,586         |    |                |
|         | 令和5年 | 11   | 3,101          | 0    | 0              | 1    | 1,699          | 14   | 8,010          | 26  | 12,810         |    |                |
|         | 令和6年 | 15   | 7,213          | 0    | 0              | 0    | 0              | 9    | 5,422          | 24  | 12,635         |    |                |
|         | 合計   | 83   | 27,244         | 11   | 7,493          | 9    | 3,619          | 97   | 53,038         | 200 | 91,394         |    |                |

資料：R2～R6年度農地法4、5条

※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、共同住宅用地等

工業用地＝工業用地、運輸・倉庫施設用地等

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・不明等

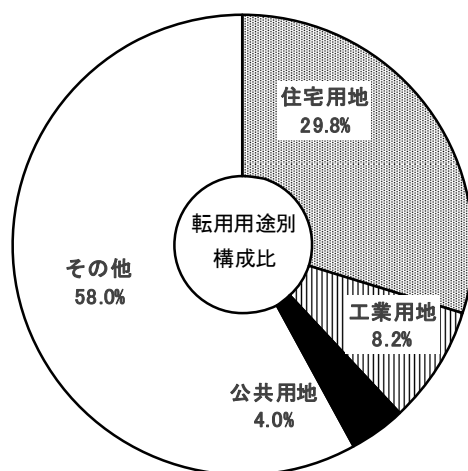
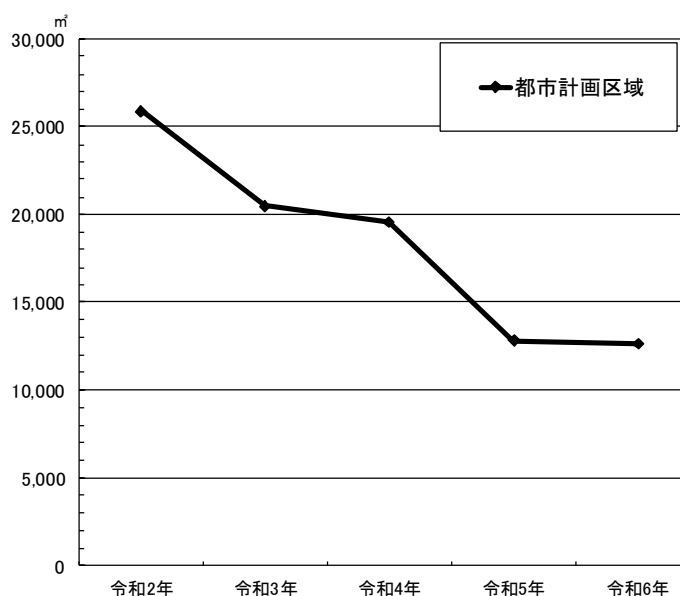


図3-4 農地転用面積の推移及び転用用途別構成比



(4) C0307 新築動向

ア 新築動向位置図

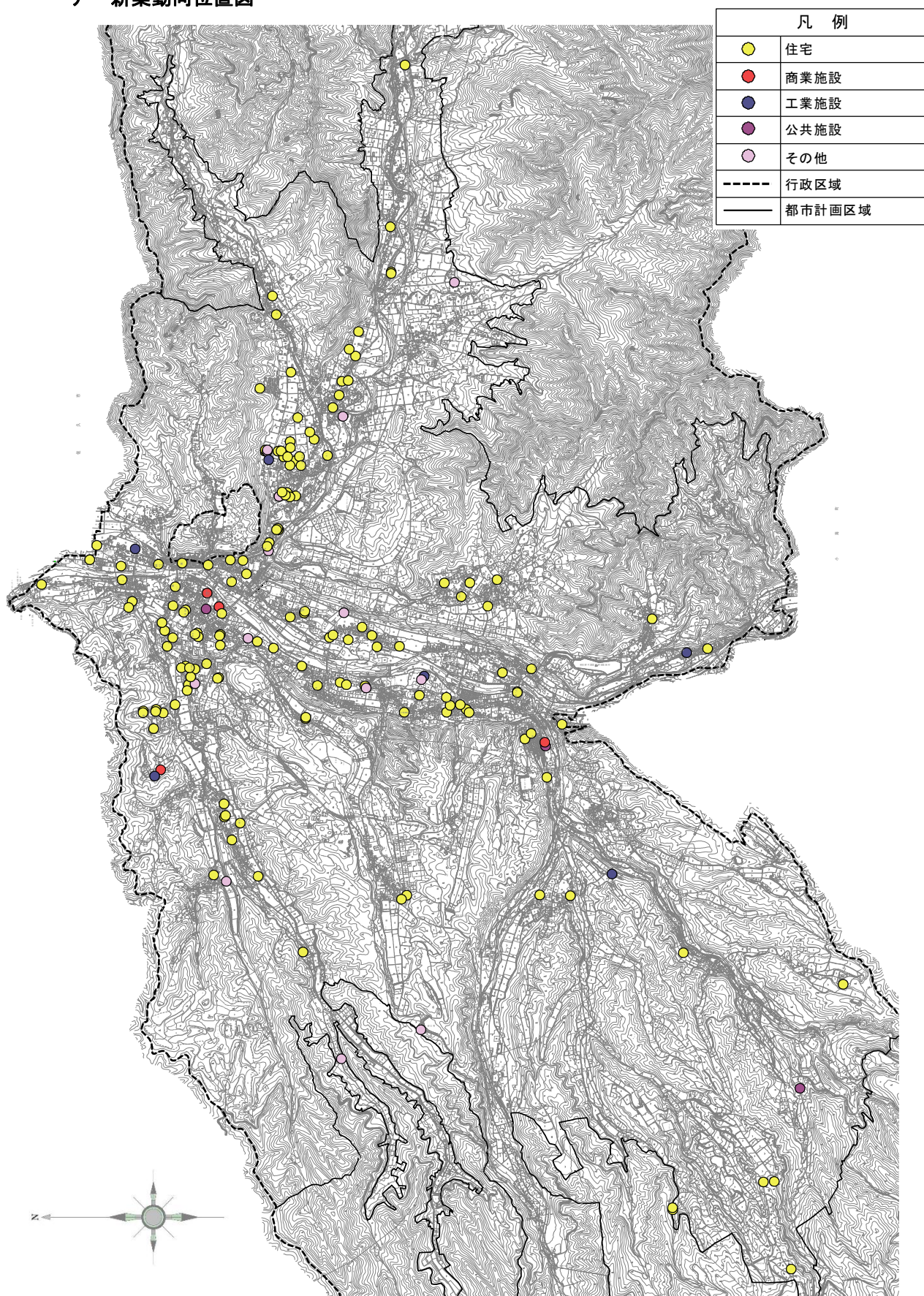


図 3－5 新築動向位置図



## 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         | 住宅  |                | 商業 |                | 工業 |                | 公共 |                | 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 <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件  | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> | 件   | m <sup>2</sup> |
| 大日向-1         | 5   | 1,691          | 0  | 0              | 0  | 0              | 0  | 0              | 1   | 289            | 6   | 1,980          |
| 余地-1          | 2   | 453            | 0  | 0              | 0  | 0              | 0  | 0              | 0   | 0              | 2   | 453            |
| 平林            | 2   | 509            | 0  | 0              | 1  | 3,043          | 0  | 0              | 0   | 0              | 3   | 3,552          |
| 宿岩            | 4   | 1,735          | 0  | 0              | 0  | 0              | 0  | 0              | 0   | 0              | 4   | 1,735          |
| 海瀬-1          | 54  | 21,963         | 0  | 0              | 1  | 4,314          | 0  | 0              | 6   | 1,713          | 61  | 27,990         |
| 高野町           | 35  | 12,151         | 2  | 2,065          | 0  | 0              | 1  | 556            | 1   | 400            | 39  | 15,172         |
| 上-1           | 8   | 4,278          | 1  | 500            | 1  | 839            | 0  | 0              | 2   | 1,215          | 12  | 6,832          |
| 畑-1           | 24  | 10,711         | 1  | 7,395          | 1  | 901            | 1  | 946            | 4   | 2,917          | 31  | 22,870         |
| 八郡-1          | 8   | 4,535          | 0  | 0              | 1  | 1,825          | 1  | 704            | 0   | 0              | 10  | 7,064          |
| 千代里-1         | 2   | 905            | 0  | 0              | 0  | 0              | 0  | 0              | 0   | 0              | 2   | 905            |
| 穂積-1          | 6   | 1,885          | 0  | 0              | 1  | 191            | 0  | 0              | 0   | 0              | 7   | 2,076          |
| 都市計画区域<br>合 計 | 150 | 60,816         | 4  | 9,960          | 6  | 11,113         | 3  | 2,206          | 14  | 6,534          | 177 | 90,629         |

資料：R2～R6 年度建築確認申請

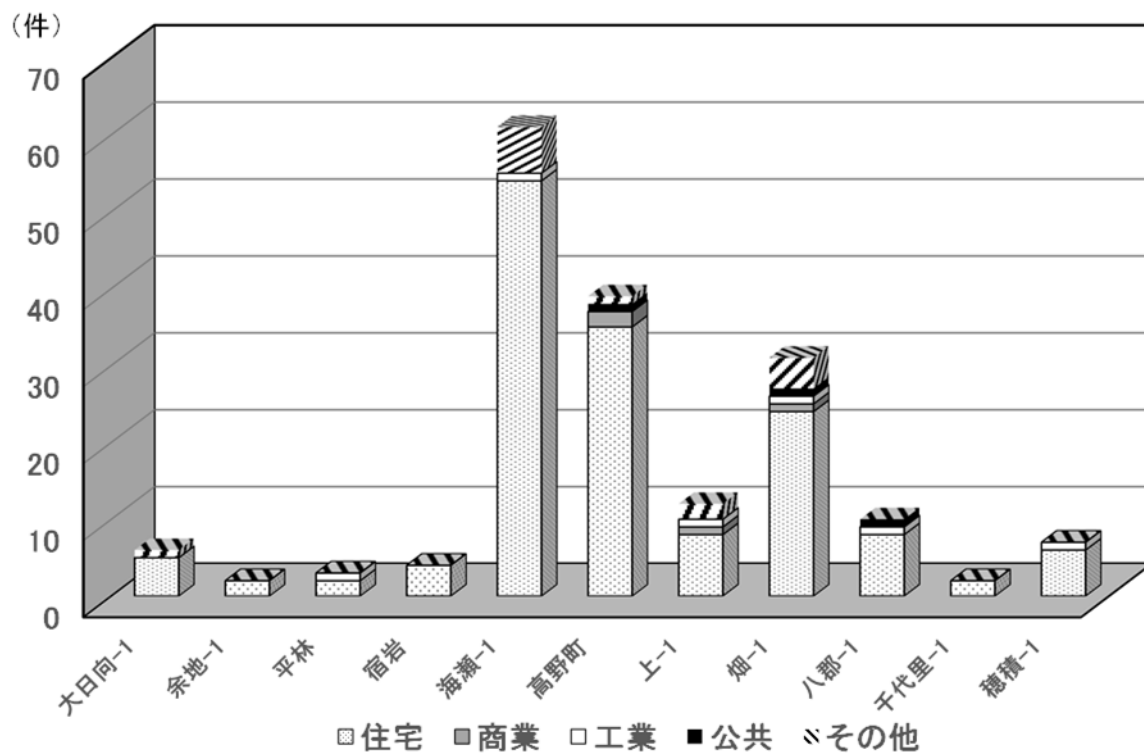


図 3-6 地区別新築件数

(5) C0308 条例・協定

ア 地域地区

表 3-6 地域地区（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

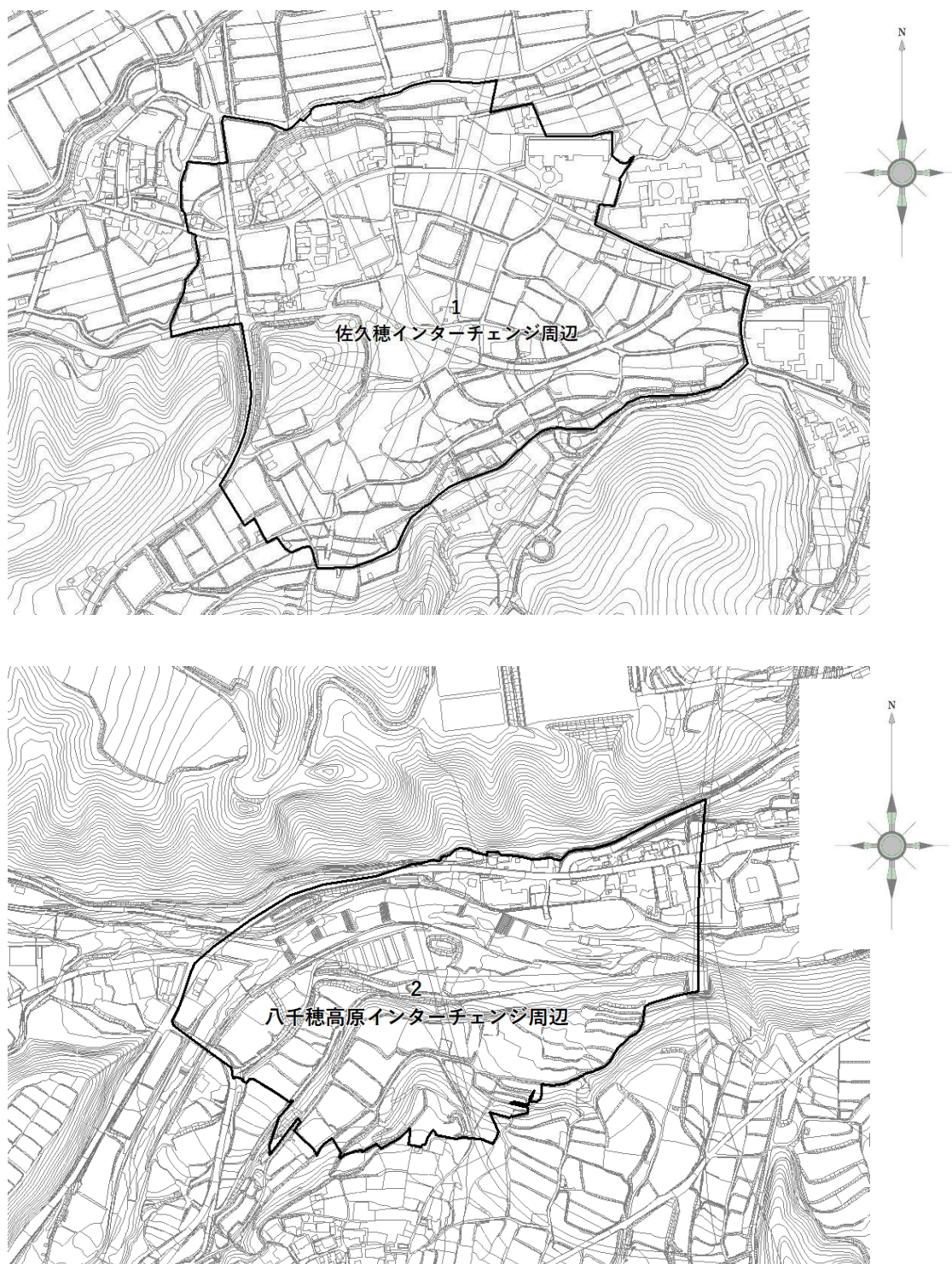


図 3-7 特定用途制限地域図