

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（21,201.0ha）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（199.0ha）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。

都市計画区域の土地利用状況は、自然的土地利用面積が 19,593.4ha で都市計画区域の 92.4% を占め、都市的土地利用面積は 7.6%（1,607.7ha）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 94.2%（19,974.9ha）を可住地が占めている。自然的土地利用は山林 90.7%（17,766.4ha）、農地 6.0%（1,174.5ha）、水面 1.9%（375.0ha）と続き、山林の占める割合が高い。

都市的土地利用は宅地 28.0%（449.5ha）、農林漁業施設用地 6.0%（94.2ha）道路用地 18.2%（292.9ha）、公共・公益用地 6.4%（102.2ha）、交通施設用地 0.2%（2.9ha）、その他の空き地 41.2%（662.8ha）である。用途地域内は自然的土地利用が 24.9%（49.5ha）、都市的土地利用が 75.1%（149.5ha）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 65.5% を占める。

C0305 農地転用状況

農地転用状況は令和 2 年から令和 6 年までの 5 年間で 3.6ha（75 件）である。転用用途別では住宅用地が 1.2ha（22 件）、工業用地 0.1 ha（2 件）、公共用地 1.4 ha（18 件）、その他 1.0ha（33 件）となっている。5 年間の農地面積に対する転用率は 0.28% と前回調査時の 0.08% と比べ、大幅に増加している。

C0307 新築動向

令和 2 年から令和 6 年までの 5 年間の新築件数は 142 件（年平均 28 件）であり、前回の調査結果 174 件（年平均 35 件）と比べ、年平均 7 件の減少となっている。用途地域内の新築件数は 42 件で、うち湯田中地区が 20 件（47.6%）で用途地域内の半数近くを占めている。用途地域外は 100 件で新築件数の 70.4% 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 21 件（用途地域内 20 件、用途地域外 1 件）で全体の 14.8%、上条地区、宇木地区 17 件（12.0%）本郷地区 14 件（9.9%）、用途別では住宅が 107 件（75.4%）、商業 12 件（8.5%）、工業 1 件（0.7%）、公共 7 件（4.9%）、その他 15 件（10.6%）となっている。

図表 3－1 土地利用別面積

(山ノ内町調査(基準日:令和7年3月31日))

区域区分	自然的土地利用					都市的土地利用												合計	可住地	非可住地
	農地		山林	水面	その他の 自然地	宅地			農林漁業 施設用地	公益施設 用地	道路 用地	交通施設 用地	公共 空地	その他の 空地① (ゴルフ場)	その他の 空地② (太陽光発電の システムを直接 整備している土 地)	その他の 空地③ (平面駐車場)	その他の 空地④ (その他の空地 ①～③以外の 都市的土地利 用)			
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地												
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
都市計画区域	127.1	1,047.4	17,766.4	375.0	277.3	273.7	139.4	36.4	97.4	58.3	292.9	2.9	43.9	624.7	2.2	8.1	27.9	21,201.0	19,974.9	1,226.1
非線引き用途地域	4.0	24.4	12.2	5.5	3.4	71.8	22.7	3.4	0.1	15.6	23.5	1.2	2.4	0.0	0.7	3.4	4.5	199.0	121.2	77.9
非線引き用途白地	123.2	1,023.0	17,754.2	369.5	273.9	201.9	116.7	33.0	97.2	42.6	269.4	1.7	41.5	624.7	1.6	4.6	23.4	21,002.0	19,853.7	1,148.3
都市計画区域外	0.7	0.3	5,326.8	35.9	0.0	0.0	0.0	0.0	25.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5,389.0	5,353.1	35.9
行政区域	127.8	1,047.7	23,093.2	410.9	277.3	273.7	139.4	36.4	122.8	58.3	292.9	2.9	43.9	624.7	2.2	8.1	27.9	26,590.0	25,328.0	1,262.0

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

(山ノ内町調査（基準日：令和 7 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 農地面積	転用率
		件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積		
非線引き用途 地域	R 2 年	(件) 0	(㎡) 0	(件) 0	(㎡) 0	(件) 0	(㎡) 0	(件) 0	(㎡) 0	(件) 0	(㎡) 0	(㎡) 458,843	(%) 0.00
	3 年	1	489	1	864	1	31	1	37	4	1,421	458,843	0.31
	4 年	1	156	0	0	1	33	1	133	3	322	457,422	0.07
	5 年	1	428	0	0	0	0	1	331	2	759	457,100	0.17
	6 年	1	519	0	0	0	0	1	970	2	1,489	456,341	0.33
	合計	4	1,592	1	864	2	64	4	1,471	11	3,991		0.87
非線引き用途 白地	R 2 年	3	894	0	0	3	4,876	3	2,685	9	8,455	12,392,530	0.07
	3 年	4	1,756	1	501	3	414	7	572	15	3,243	12,384,075	0.03
	4 年	4	2,452	0	0	4	8,012	10	2163	18	12,627	12,380,832	0.10
	5 年	4	2,490	0	0	4	102	4	2,139	12	4,731	12,368,205	0.04
	6 年	3	2,361	0	0	2	163	5	818	10	3,342	12,363,474	0.03
	合計	18	9,953	1	501	16	13,567	29	8,377	64	32,398		0.26
合 計	R 2 年	3	894	0	0	3	4,876	3	2,685	9	8,455	12,851,374	0.07
	3 年	5	2,245	2	1,365	4	445	8	609	19	4,664	12,842,919	0.04
	4 年	5	2,608	0	0	5	8,045	11	2,296	21	12,949	12,838,255	0.10
	5 年	5	2,918	0	0	4	102	5	2,470	14	5,490	12,825,306	0.04
	6 年	4	2,880	0	0	2	163	6	1,788	12	4,831	12,819,816	0.04
	合計	22	11,545	2	1,365	18	13,631	33	9,848	75	36,389		0.28

(注)転用率 = 過去1年間の農地転用面積 ÷ 前年の農地面積 × 100

= 5年間の農地転用面積 ÷ 5年前の農地面積 × 100

図表 3－3 地区別新築件数及び新築面積（1/2）

山ノ内町調査（基準日：令和 7 年 3 月 31 日）

地 区 名	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
杓 野	3	1,786	2	1,063	0	0	0	0	0	0
渋	2	244	0	0	0	0	0	0	0	0
湯 ノ 原	3	694	0	0	0	0	0	0	0	0
湯 田 中	17	6,732	2	1,339	0	0	1	598	0	0
湯 河 原	2	1,057	0	0	0	0	0	0	0	0
穂 波	6	1,869	2	700	0	0	0	0	2	1,329
非線引き用途地域 合 計	33	12,382	6	3,102	0	0	1	598	2	1,329
杓 野	1	208	0	0	0	0	2	6,803	0	0
渋	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
湯 ノ 原	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
湯 田 中	1	439	0	0	0	0	0	0	0	0
湯 河 原	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
穂 波	1	598	0	0	0	0	0	0	0	0
志 賀	1	1,058	2	3,878	0	0	0	0	0	0
上 条	17	6,174	0	0	0	0	0	0	0	0
佐 野	8	3,742	2	1,374	0	0	2	12,816	1	1,604
戸 狩	7	3,369	0	0	0	0	1	684	3	847
菅	2	2,132	0	0	0	0	0	0	0	0
寒 沢	2	265	0	0	0	0	0	0	1	231
本 郷	7	4,455	2	564	1	5,808	1	1,429	3	735
宇 木	14	9,790	0	0	0	0	0	0	3	1,550
横 倉	8	3,570	0	0	0	0	0	0	1	435
前 坂	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
須 賀 川	5	4,340	0	0	0	0	0	0	1	7,339
非線引き用途白地 合 計	74	40,140	6	5,815	1	5,808	6	21,731	13	12,741
都市計画区域合計	107	52,522	12	8,918	1	5,808	7	22,329	15	14,070

※ 令和 2 年～令和 6 年 集計

図表 3－4 年度別新築件数及び新築面積

山ノ内町調査（基準日：令和 7 年 3 月 31 日）

地区	年 度	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他	
		件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
非線引き用途地域	令和2年	5	1,392	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和3年	8	2,901	1	560	0	0	0	0	1	1,158
	令和4年	8	3,622	2	1,063	0	0	0	0	0	0
	令和5年	4	1,398	1	140	0	0	0	0	0	0
	令和6年	8	3,069	2	1,339	0	0	1	598	1	171
	合 計	33	12,382	6	3,102	0	0	1	598	2	1,329
非線引き用途白地	令和2年	15	6,846	2	511	0	0	4	13,435	1	201
	令和3年	11	7,702	1	165	0	0	0	0	3	707
	令和4年	15	7,120	1	1,262	1	5,808	1	6,408	2	2,039
	令和5年	17	8,436	0	0	0	0	0	0	4	8,594
	令和6年	16	10,036	2	3,878	0	0	1	1,888	3	1,201
	合 計	74	40,140	6	5,815	1	5,808	6	21,731	13	12,741
都市計画区域	令和2年	20	8,238	2	511	0	0	4	13,435	1	201
	令和3年	19	10,603	2	725	0	0	0	0	4	1,865
	令和4年	23	10,742	3	2,325	1	5,808	1	6,408	2	2,039
	令和5年	21	9,834	1	140	0	0	0	0	4	8,594
	令和6年	24	13,105	4	5,217	0	0	2	2,486	4	1,372
	合 計	107	52,522	12	8,918	1	5,808	7	22,329	15	14,070