

第2章 都市整備の現状と課題

1. 時代の潮流

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

令和2年（2020年）の日本の総人口は1億2,615万人、年少人口（0～14歳）1,503万人（11.9%）、生産年齢人口（15～64歳）7,509万人（59.5%）、高齢者人口（65歳以上）3,603万人（28.6%）となり、高齢化率は国勢調査開始以来最も高くなっています。

依然として未婚化や結婚・出産の高年齢化、出生率の低下と長寿化等の要因から人口減少と少子高齢化は進行しています。また、大幅な転入超過が続く東京一極集中の状況は是正されておらず、地方においては、若い世代が少なくなる一方で高齢者が増加することから、地域社会の担い手の減少や消費市場の縮小など、様々な社会的・経済的な課題が生じています。

このため、それぞれの地域が独自性を活かし潜在能力を引き出すことで、若年層や大都市圏からの移住者に選ばれるまちづくりを推進し、流出人口の抑制と流入人口の増加を図ることなどにより、持続的な地域活動・都市機能の維持が求められています。

(2) 環境の保全と利活用による持続可能な社会の構築

温室効果ガスの排出による地球温暖化など、地球規模の環境問題が一層深刻化しており、自然災害の激甚化や経済活動などに大きく影響してきています。

将来にわたり人々が持続的に生活し続けていくため、環境負荷の低減と環境の保全が世界共通の課題となっています。

長野県は令和元年（2019年）に「気候非常事態」を宣言し、本町を含む県内全市町村がこれに賛同する中で、2050年二酸化炭素排出量ゼロを決意するとともに、将来世代の生命を守るため、気候変動対策としての「緩和」と災害に対応する強靱なまちづくりを含む「適応」の二つの側面で地域循環共生圏に取り組んでいます。

本町は志賀高原ユネスコエコパークに登録されており、豊かな自然環境の保全と持続可能な利活用を実践するなど、今後も都市環境と自然環境の調和を維持したまちづくりが求められます。

(3) SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた対応

平成27年（2015年）9月に国連で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において、持続可能な開発目標（SDGs）は、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、17の目標と、各目標を実現するための169のターゲット（達成基準）を掲げています。

また、日本国内のSDGs達成に向けた取り組みとして、国が定めた「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針改訂版」（2020年）では、地方自治体の各種計画や戦略、方針、個別の施策の策定などにあたってSDGs達成に向けた貢献という観点を取り入れ、その要素を最大限反映することを推奨しており、本町においてもSDGsの17の目標を踏まえた持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが求められます。

（４）安全で安心なまちづくりに向けた対応

わが国に広域かつ甚大な被害をもたらした大規模地震、地球温暖化等の影響が原因の一つとされている記録的な豪雨・豪雪や猛暑などの自然災害の脅威は以前にも増しており、それとともに災害に対する住民の意識はこれまで以上に高まっています。

また、公共建築物やインフラの老朽化が進み、今後は公共建築物等の効率的な維持管理・更新、耐震化などによる長寿命化対策が急務となっています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大は、経済、社会、生活など多方面に甚大な影響を及ぼしています。

このような自然災害や感染症など様々な災害を想定し、住民の安全な生活を確保するため、さらなる防災対策、感染症対策などに取り組むことが求められます。

（５）経済発展と社会的課題の解決を両立する Society 5.0 社会の実現

ICT（情報通信技術）の進展は、日常生活、企業活動、都市機能及び行政サービスなど、人々の暮らしに大きな影響を与えており、また、あらゆるモノをつなげる IoT 技術の発達により、自動運転技術やバイオテクノロジー、農作業の自動化など、情報社会の中で蓄積されたデータや AI を活かした科学技術の発展、技術革新が急速に進んでいます。

また、国では労働力の不足や地域経済の維持、生活環境など私たちの身近にある様々な課題を科学技術の革新（イノベーション）で解決することに結び付けていく新たな社会の姿として、『Society 5.0』を提唱しており、今後さらに技術革新の進展が予測されることから、まちづくりににおいても有効に活用していくことが求められます。

（６）経済活動のグローバル化

社会経済は急速にグローバル化しており、日進月歩で変化する世界経済の荒波の中で、地域経済も世界情勢・世界経済に大きく影響される時代になっています。

また、観光面においては、近年のインバウンド需要の高まりなどを踏まえ、今後もさらなる拡大が期待されます。

しかしながら、地震や台風などの大規模自然災害や新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大、国際紛争など、予期せぬ因子の影響により、世界経済とともに日本経済も失速の兆しが見られます。

地域においては、このようなグローバル社会の渦中であっても、状況の変化や価値観の多様化などに順応しつつ、世界的な閉塞感を打破し、景気低迷の長期化を避け、経済や人の循環を加速させる取り組み、持続可能な発展を目指していくことが求められます。

第2章 都市整備の現状と課題

2. 広域的にみた山ノ内町の位置付け

本町は、長野県の北東部の2市1町3村（山ノ内町、中野市、飯山市、木島平村、野沢温泉村、栄村）から構成される北信地域に含まれており、長野県が平成16年4月に策定した「北信圏域都市計画マスタープラン」では、“ふるさととの自然の恵み（緑・雪・温泉）を地域活力につなげる北信圏域”を将来都市像に掲げ、圏域づくりが進められてきました。

同計画の中で、山ノ内町の湯田中・渋温泉郷は「自然とふれあうふるさと拠点」及び「観光拠点」に、志賀高原や北志賀高原が「観光拠点（主な観光地）」に位置付けられています。

■自然とふれあうふるさと拠点

都市拠点の周辺に位置し、周辺核として観光、商業、文化等の都市機能が集積した地区（山ノ内町中心市街地 他）

■観光拠点（主な観光地）

圏域内の主要な観光地で、自然環境との共生を図りながら、今後とも魅力ある観光地として整備を図るべき地区

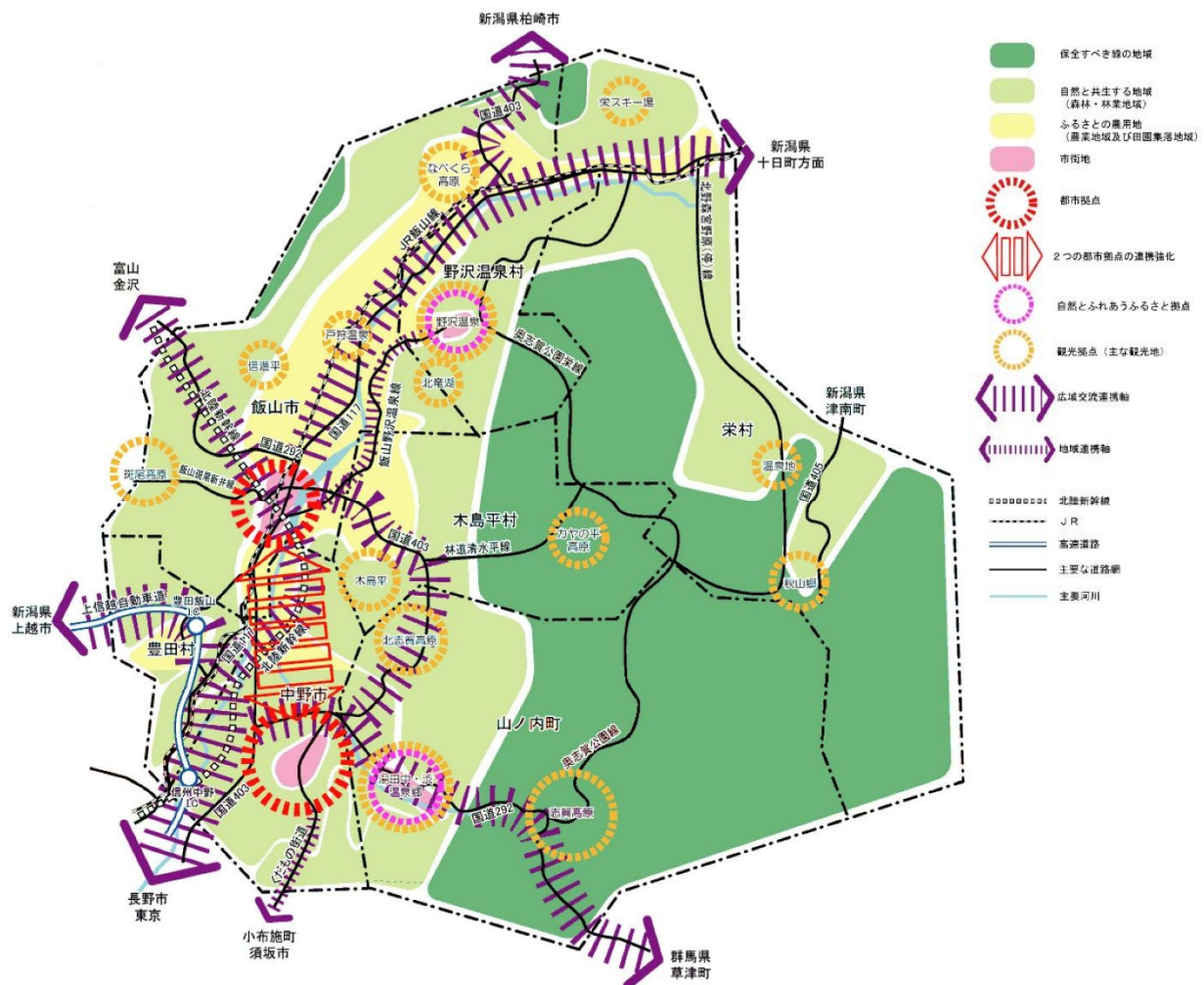


図. 北信圏域の将来都市構造図

資料：北信圏域マスタープラン

第2章 都市整備の現状と課題

また、本町の以西には、北信圏域の中心都市となる中野市や飯山市のほか、県都である長野市が近接しており、これら都市に位置する上信越自動車道信州中野インターチェンジ（中野市）、北陸新幹線飯山駅（飯山市）や長野駅（長野市）から、国道292号、国道403号等の幹線道路や長野電鉄長野線を経由するルートが本町への主要なアクセスルートとなっています。

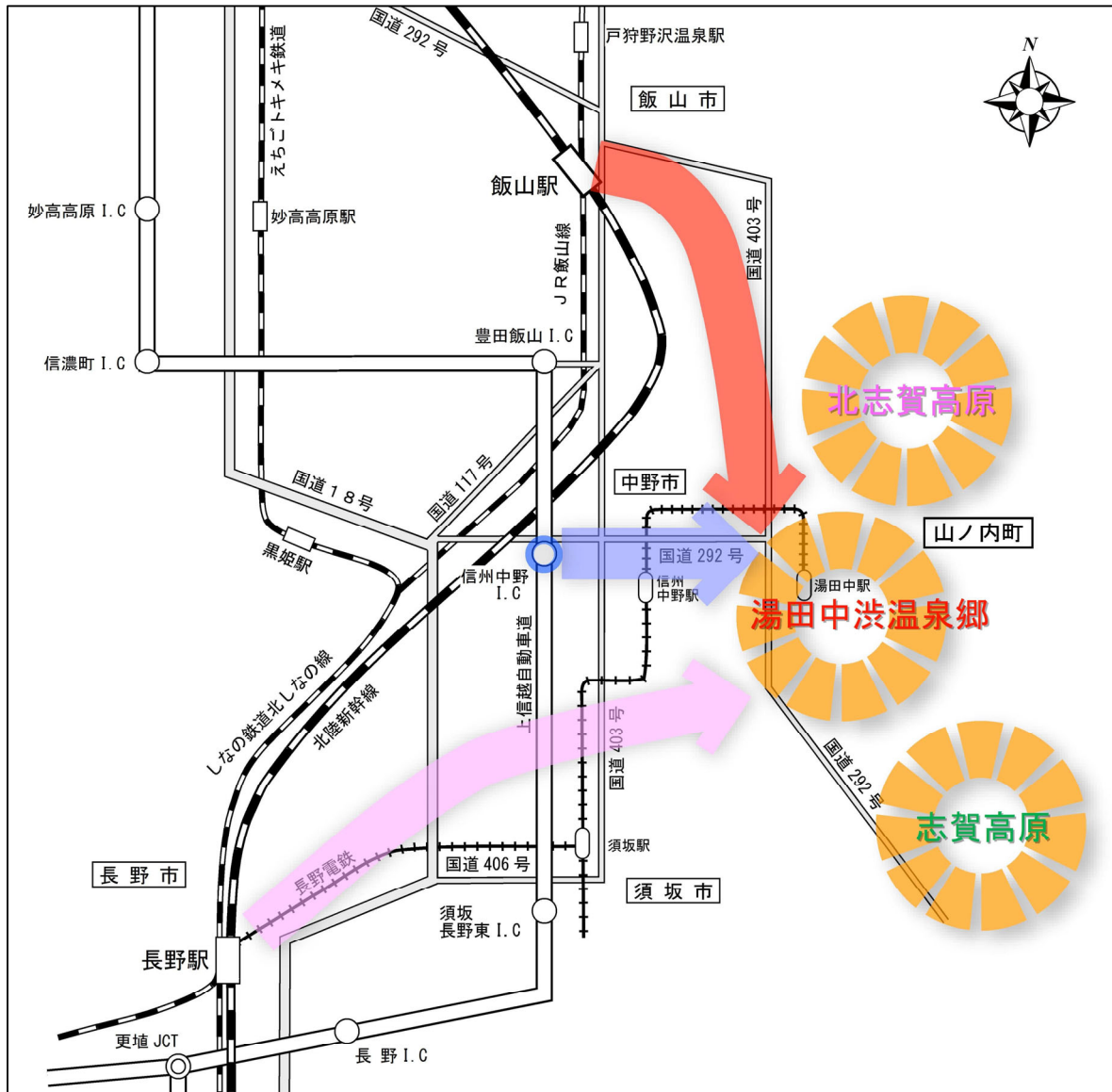


図. 高速交通網と本町の連携イメージ

第2章 都市整備の現状と課題

3. 山ノ内町の現状と課題

(1) 位置・地勢

本町は長野県の北東部に位置し、上信越高原国立公園の中心に位置しています。

西は高社山と箱山支脈を境に中野市に、北は木島平村及び栄村に、南に笠ヶ岳、三沢山を境として上高井郡高山村に接しており、東は群馬県と県境をなしています。

また、四季折々の素晴らしい自然に恵まれた志賀高原や北志賀高原と、温泉地として知られる湯量豊富な湯田中渋温泉郷を持つ本町は、周りを山地に囲まれた盆地であり、森林が 88%（うち7割余が志賀高原）を占め、集落は河岸段丘や扇状地状の緩やかな傾斜地に発達しています。

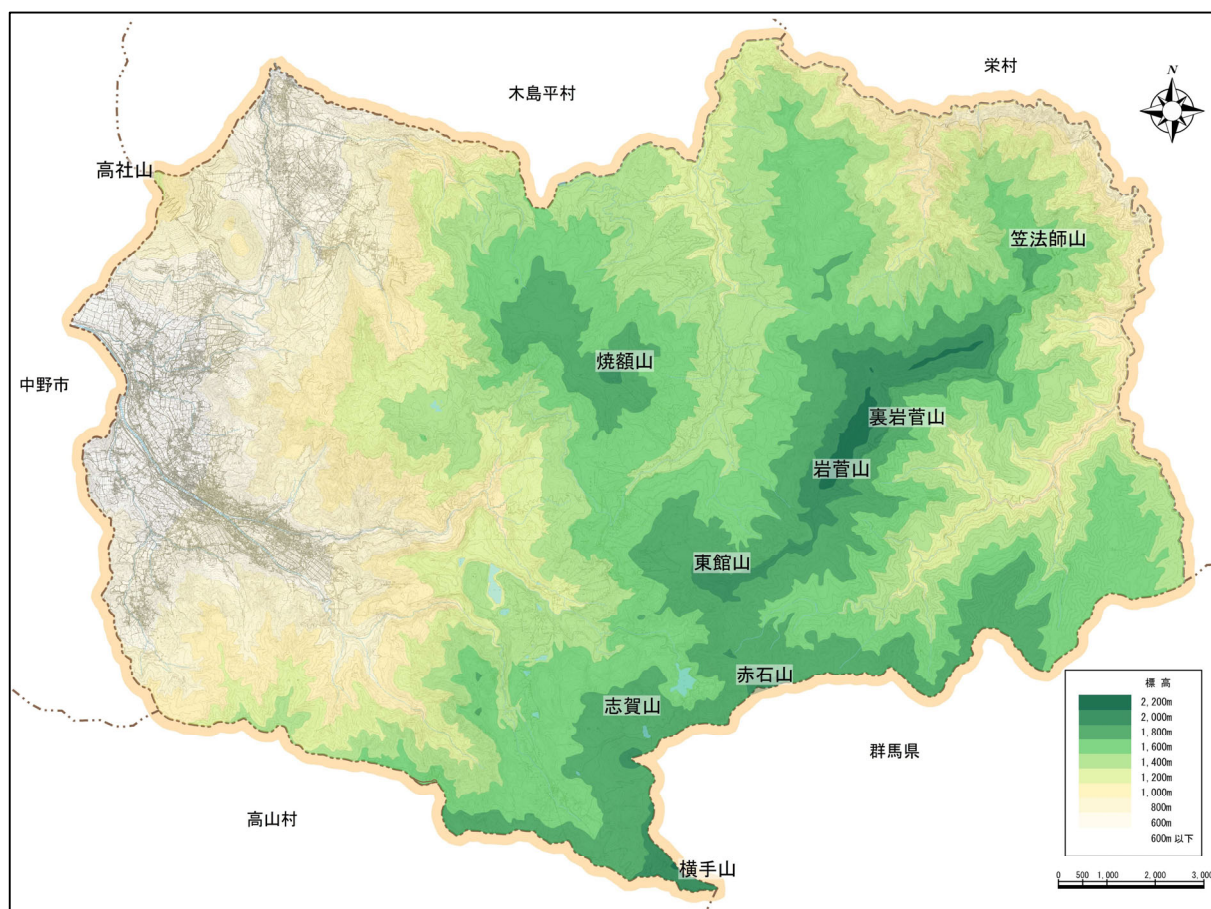


図. 山ノ内町の地形

(2) 沿革

明治22年(1889年)の市町村制の施行とともに、平穏、夜間瀬、穂波の三つの村によって構成されるようになりました。

その後、昭和29年(1954年)4月に平穏村が、平穏町となり、昭和30年(1955年)4月、1町2村が合併して今日の山ノ内町となって現在に至っています。

■志賀高原ユネスコエコパークの登録

志賀高原ユネスコエコパークは、長野県(山ノ内町・高山村)と群馬県(中之条町・草津町・嬬恋村)の5町村にまたがるエリアにより構成され、上信越高原国立公園の志賀高原地域、須坂・高山地域及び草津・万座地域に位置しています。

本町は、昭和55年(1980年)に志賀高原ユネスコエコパークに登録され、志賀山を中心とした大沼池や四十八池湿原を含む約700haについて長期的に保護を図っていくため『核心地域』と定め、それを囲む約17,600haを自然環境の保全を優先しながら利用する『緩衝地域』としています。

平成26年(2014年)には、持続可能な形で農業や生活を営み、生産物や地域の価値を高める取り組みを進めるための『移行地域』約12,000haを新たに設定し、本町はほぼ全域が志賀高原ユネスコエコパークのエリアとなりました。

標高2,000m級の山々に囲まれ雄大な自然が広がる本町は、日本有数の山岳高原リゾートとしてスキー場を中心に急速な開発が進められてきましたが、一方で、町民の努力により今も『核心地域』はほとんど人為の影響がなく、原生的な森林が大面積で保たれています。

これらの豊かな自然を活用したエコツーリズムや環境教育に力を入れているほか、環境にやさしい農業や自然エネルギーを活用した再生可能エネルギーの推進などの環境対策、伝統文化の保護継承など自然と共存した活動を通して、自然と人間社会が共生した持続可能なまちづくりと活性化に取り組んでいます。

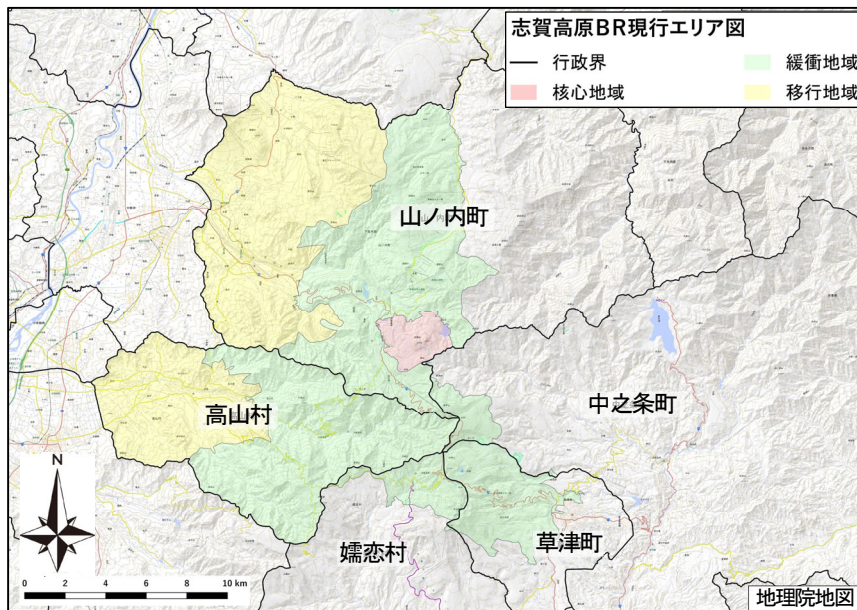


図. 志賀高原ユネスコエコパークの範囲

資料：山ノ内町

第2章 都市整備の現状と課題

(3) 気象

本町の気候は、昼と夜や夏と冬の寒暖の差が大きい内陸性気候で、夏季の最高気温は 30 度を超え、冬季は最低気温が約-10 度になります。

標高が高く夏季も冷涼な気候の高原は避暑地として、また、昼夜の寒暖差が大きい平地においては、高品質の果樹栽培やそば、各種野菜の農業生産に適した環境となっています。

年間降水量は合計で 1,000mm 程度と雨が少ない一方、冬季の降雪量は多く特別豪雪地帯に指定されており、志賀高原、北志賀高原は最高の雪質を誇るスノーリゾートとして国内外の観光客に親しまれています。

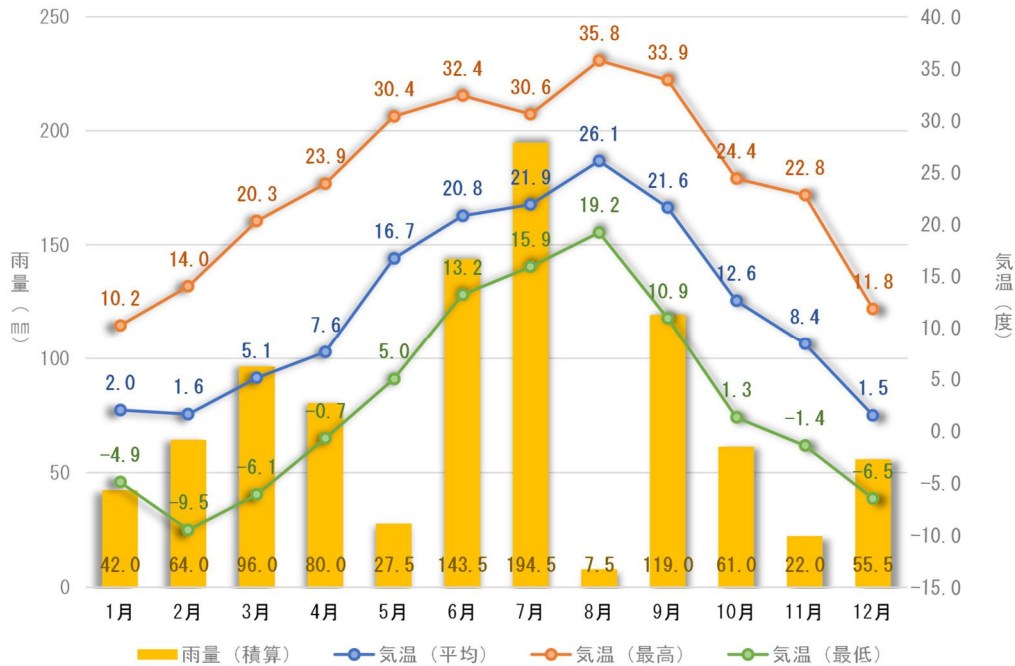


図. 気温・雨量の月別変動 (令和2年(2020年))

資料：山ノ内町

表. 長野県内の豪雪地帯(特別豪雪地帯)指定地域

群 名	市 町 村 名
北安曇郡 上高井郡 下高井郡 上水内郡 下水内郡	▲長野市 (特別豪雪地帯は、平成 17 年 1 月 1 日合併前の上水内郡 旧・戸隠村、鬼無里村。豪雪地帯は、昭和 41 年 10 月 16 日合併前の旧・長野市、上水内郡 旧・七二会村、上高井郡 旧・若穂町、平成 17 年 1 月 1 日合併前の更級郡 旧・大岡村、上水内郡 旧・豊野町。平成 22 年 1 月 1 日合併前の上水内郡 旧・信州新町、中条村。他の地域は無指定)
	※松本市 (ただし平成 17 年 4 月 1 日合併前の南安曇郡 旧・安曇村。他の地域は無指定)
	※上田市 (ただし昭和 45 年 4 月 1 日合併前の旧・上田市、平成 18 年 3 月 6 日合併前の小県郡 旧・真田町。他の地域は無指定)
	※須坂市 (ただし昭和 46 年 4 月 30 日合併前の上高井郡 旧・東村。他の地域は無指定)
	中野市
	※大町市 (ただし平成 18 年 1 月 1 日合併前の旧・大町市、北安曇郡 旧・美麻村。他の地域は無指定)
	●飯山市
	※飯田市 (ただし平成 17 年 10 月 1 日合併前の下伊那郡 旧・南信濃村。他の地域は無指定)
	※安曇野市 (ただし平成 17 年 10 月 1 日合併前の南安曇郡 旧・穂高町、堀金村。他の地域は無指定)
	松川村 ●白馬村 ●小谷村
上高井郡	●高山村
	●山ノ内町 ●木島平村 ●野沢温泉村
	●信濃町 飯綱町 小川村
上水内郡	●栄村
下水内郡	
豪雪地帯 (9 市 3 町 8 村) うち特別豪雪地帯 (2 市 2 町 6 村)	

●：市町村全域が特別豪雪地帯、▲：市町村の一部の地域が特別豪雪地帯、※：市町村の一部の地域が豪雪地帯、それ以外は無指定、無印：市町村全域が豪雪地帯

資料：国土交通省ホームページ

(4) 人口・世帯数

1) 総人口

本町の人口は、平成12年(2000年)以降、一貫して減少を続けており、平成12年(2000年)の16,384人が、令和2年(2020年)では12,148人と4,236人(25.9%)減少しています。

また、世帯数については、横ばい傾向を示しており、平成12年(2000年)に5,040世帯であったのが、令和2年(2020年)では5,032世帯と8世帯(0.2%)減少しています。

人口が減少傾向にあるなか、世帯数が横ばい傾向を示していることから、一世帯当たり人口は、平成12年(2000年)の3.25人/世帯であったのが、令和2年(2020年)では2.41人/世帯と減少しており、核家族化や小世帯化の進行がうかがえます。

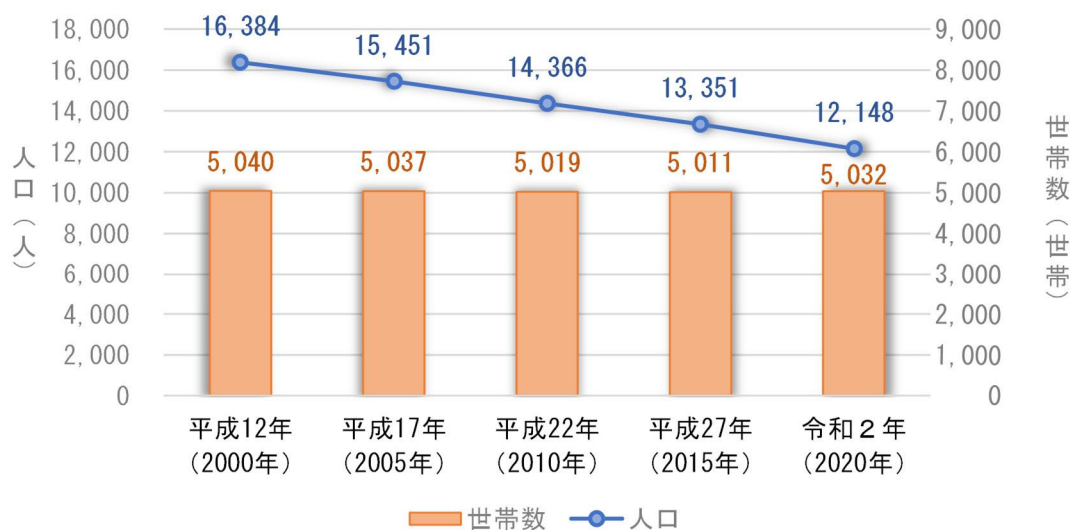


図. 人口と世帯数の推移

資料：住民基本台帳（各年4月1日現在、平成27年以降は外国人を含む）

第2章 都市整備の現状と課題

2) 地区別人口

平成24年（2012年）から令和3年（2021年）における地区別人口については、全ての地区で減少傾向を示しています。

また、10年間（平成24年（2012年）～令和3年（2021年））の減少率では、北部地区が－24.27%と最も減少しており、南部地区が－14.48% 東部地区が－14.43% 西部地区が－12.95%となっています。

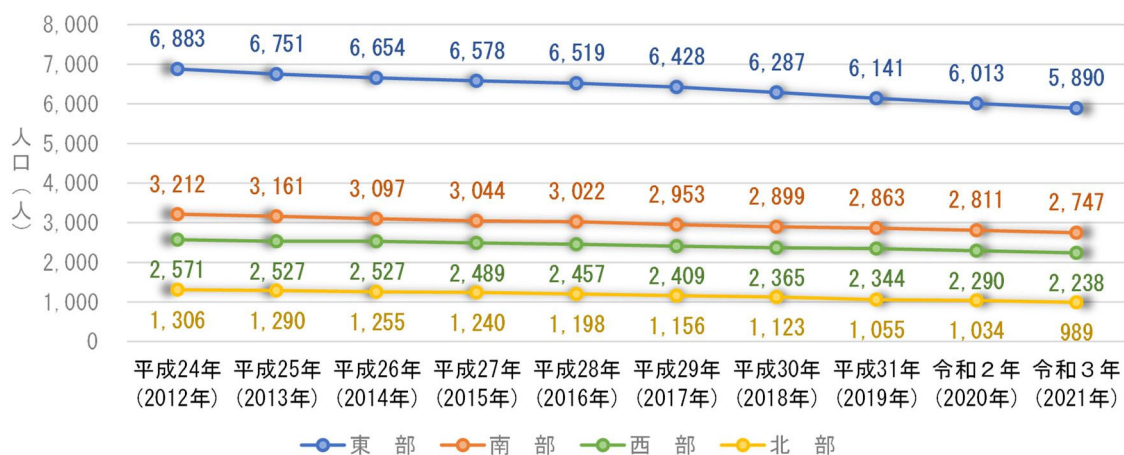


図. 地区別人口の推移

資料：住民基本台帳（各年3月31日現在）

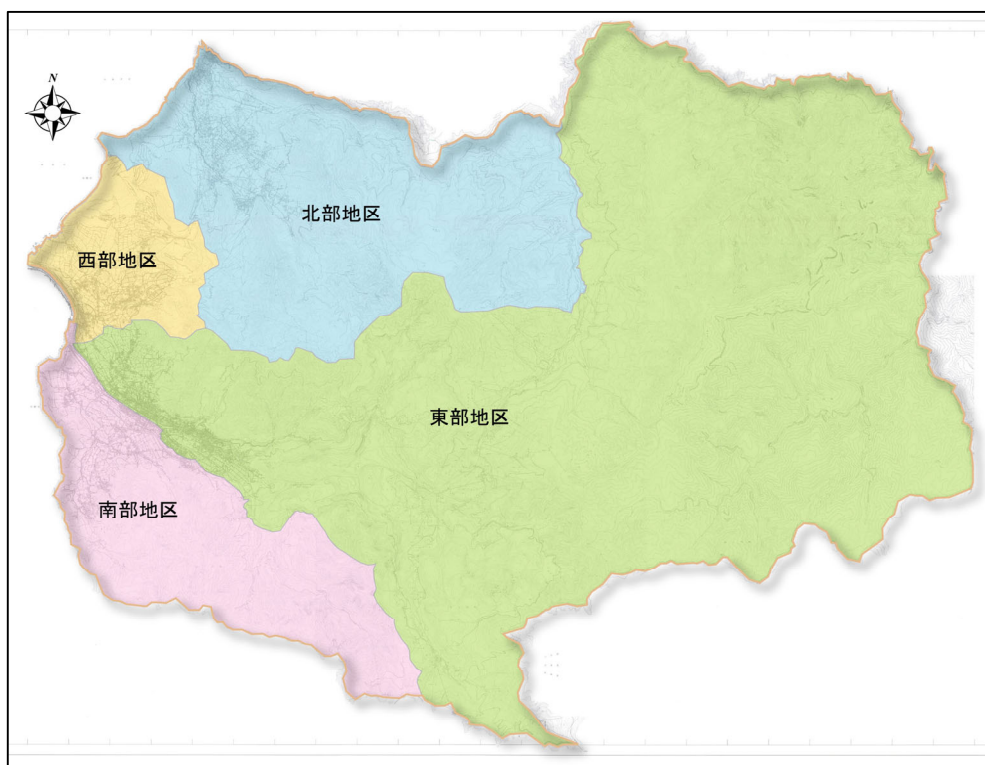


図. 地区区分図

3) 年齢別人口

年齢3区分別人口については、平成12年（2000年）に15歳未満（年少人口）が2,200人（13.4%）、15～64歳（生産年齢人口）が10,012人（61.1%）、65歳以上（老年人口）が4,172人（25.5%）であったのが、令和2年（2020年）では15歳未満（年少人口）が1,019人（8.4%）、15～64歳（生産年齢人口）が6,200人（51.0%）、65歳以上（老年人口）が4,929人（40.6%）となり、生産年齢人口と年少人口は減少し、老年人口は増加しています。

令和2年（2020年）において、年少人口割合が1割を下回る一方で、老年人口割合は4割を超えており、少子高齢化の加速が懸念されます。

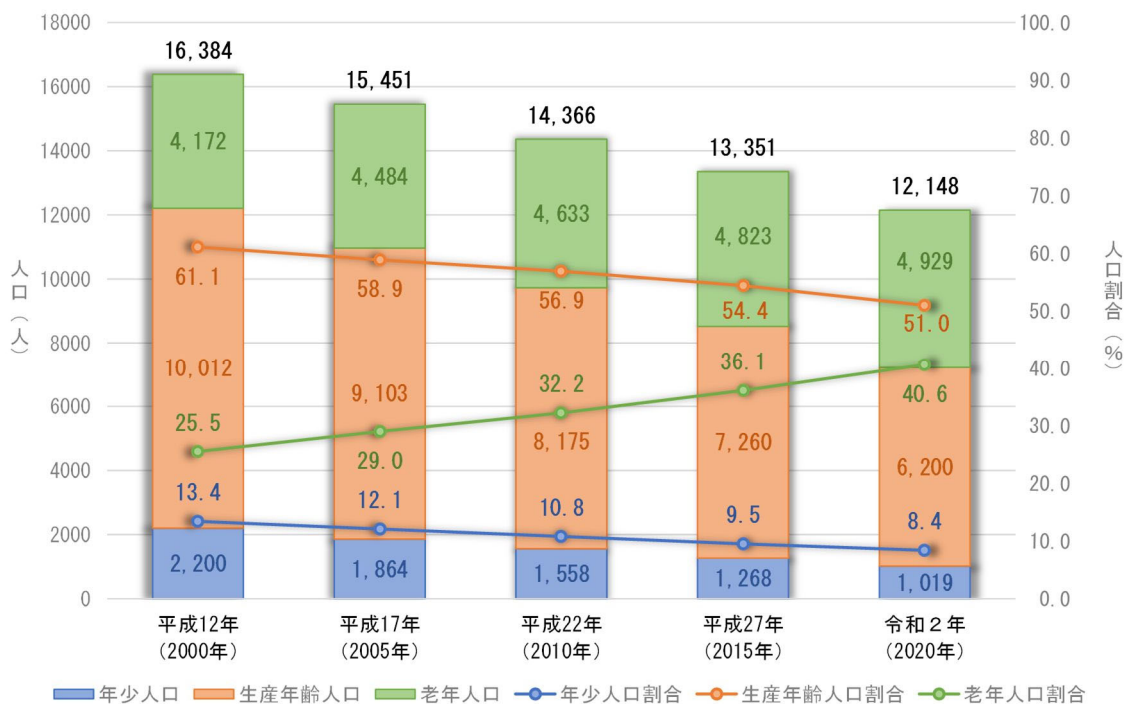


図. 年齢別人口の推移

資料：住民基本台帳（各年4月1日現在、平成27年以降は外国人を含む）

第2章 都市整備の現状と課題

4) 人口動態

自然動態については、平成24年（2012年）以降、一貫して出生数を死亡数が上回る自然減の状況が続いており、減少数は100人以上となっています。

社会動態については、平成24年（2012年）以降、一貫して転入数を転出数が上回る転出超過の状況が続いています。平成29年（2017年）以降は、転出数、転入数ともに増加傾向にありますが、転出数より転入数の伸びが上回り、転出超過の状況が改善してきていましたが、令和2年（2020年）に転入数が大きく減少したため、転出超過が顕著となり、令和2年（2020年）以降は減少数が100人以上となっています。

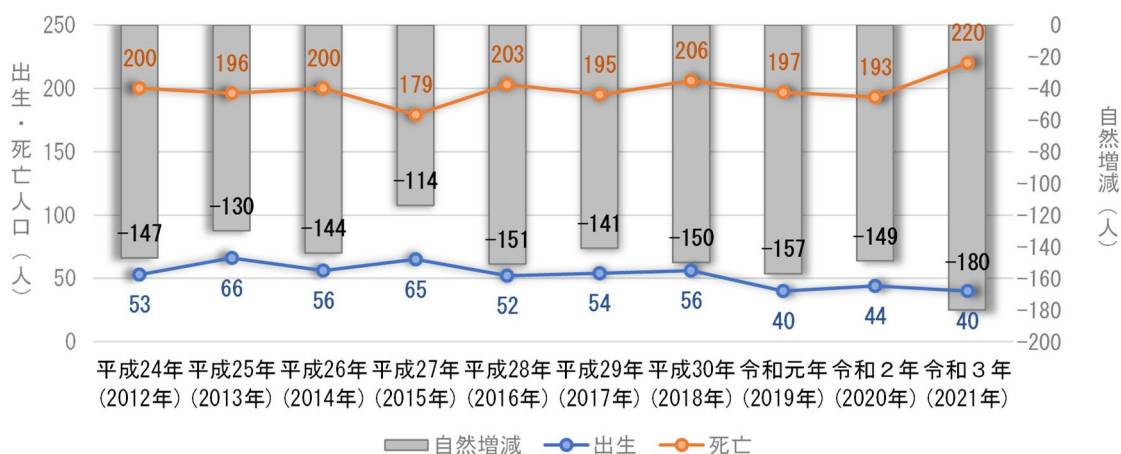


図. 自然動態の推移

資料：住民基本台帳

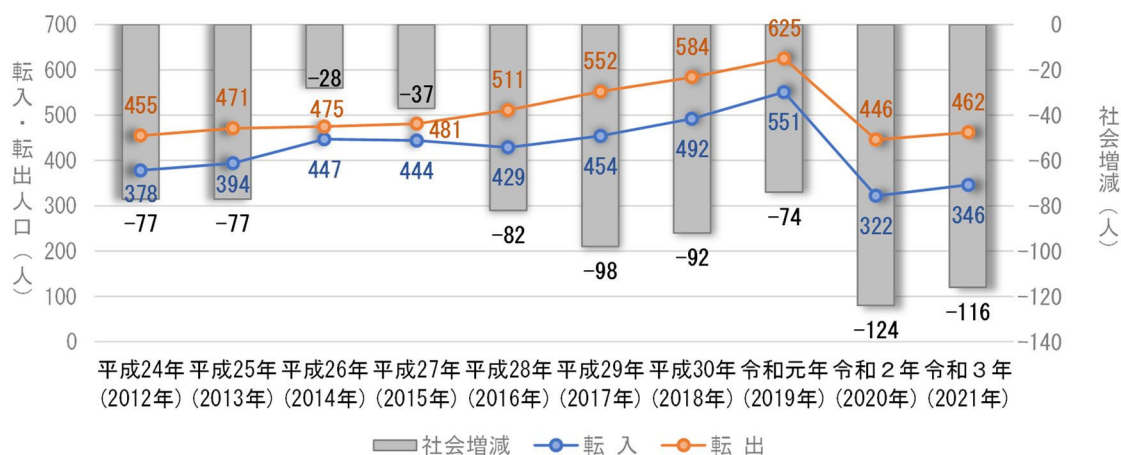


図. 社会動態の推移

資料：住民基本台帳

(5) 産業

1) 産業分類別人口

産業分類別人口については、平成12年（2000年）に9,188人であったのが、令和2年（2020年）では6,387人と2,801人（30.5%）減少しています。

令和2年（2020年）における産業分類別の割合は、農業などの第1次産業が24.6%、製造業を中心とする第2次産業が17.0%、観光などのサービス業を中心とする第3次産業が56.8%であり、平成12年（2000年）以降の推移では、第1次産業が24%前後、第2次産業が17%前後、第3次産業が57%前後と、概ね横ばい傾向で推移しています。

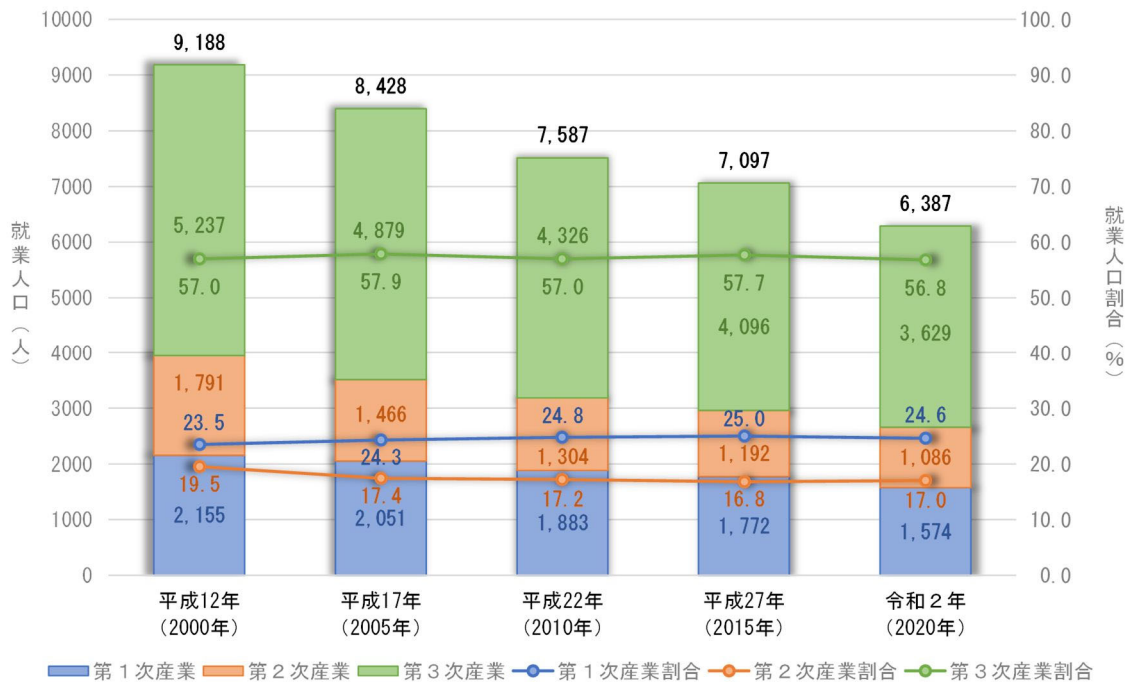


図. 産業別分類別人口の推移

資料：国勢調査（総数に分類不能を含む）

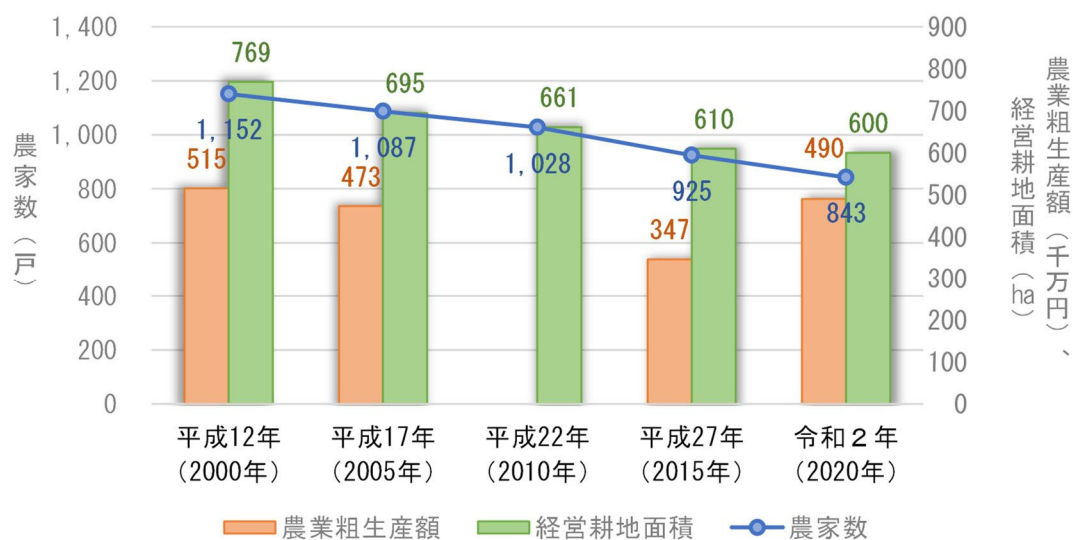
第2章 都市整備の現状と課題

2) 農業

農家数は、平成12年（2000年）に1,152戸であったのが、令和2年（2020年）には843戸と1,000戸を下回り、減少が続いています。また、経営耕地面積も平成12年（2000年）に769haであったのが、令和2年（2020年）には600haと減少しています。

その結果、農業粗生産額も平成12年（2000年）に約52億円であったのが、平成27年（2015年）には約35億円まで減少しましたが、高収益作物の導入や農産物の高品質維持により市場価格帯が高水準で維持され、令和2年（2020年）には、約49億円まで回復しています。

農業は本町の基幹産業であり、豊かな自然環境を活かし、果樹、菌茸、水稻などを中心に品質の向上とブランド力の強化に取り組むとともに、「SAVOR JAPAN（農泊 食文化海外発信地域）」の認定など食と農産物、観光の連携を推進していますが、農業従事者の高齢化とそれに伴う遊休農地の増加などの課題を抱え、厳しい状況が続いています。



※平成22年（2010年）の農業粗生産額は、公表されていないため非表示

図. 農業の推移

資料：世界農林業センサス、農林業センサス

3) 工業

令和元年（2019年）現在、事業所数は7事業所、従業者数は135人、製造品出荷額等は約17億円となっています。

製造品出荷額等については、平成23年（2011年）に発生した東日本大震災や長野県北部地震などの影響により景気は低迷し減少傾向にありましたが、その後、世界的な景気回復の動きを受け、製造品出荷額や従業者数が再び増加傾向を示しています。

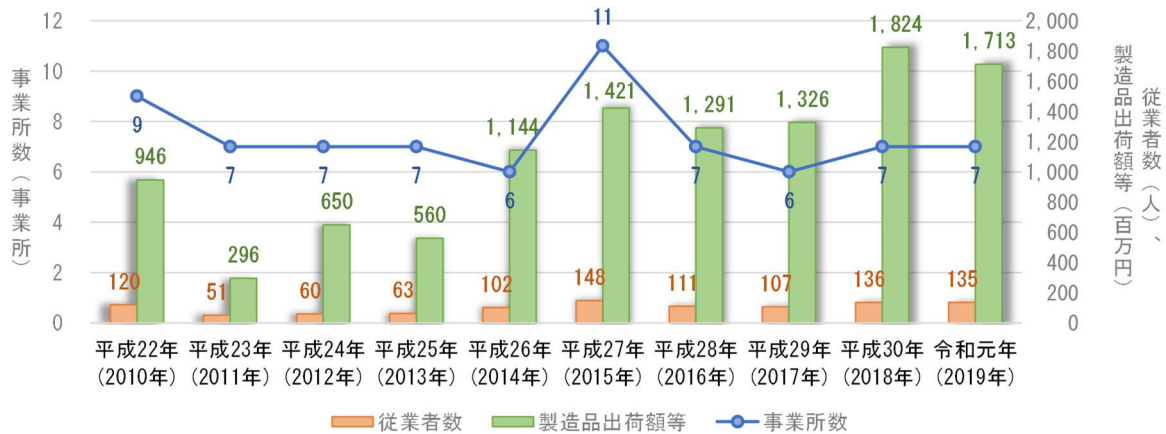


図. 工業の推移

資料：工業統計

4) 商業

平成28年（2016年）現在、商店数は124店舗、従業者数は442人、年間商品販売額は約64億円となっています。

本町の商業は、飲食料品や身の回り品、お土産物を扱う小売業等がありますが、近隣他市の大規模小売店やインターネット等を利用した無店舗販売等への流出などの影響を受け、町内の商店数や従業者数、年間販売額はともに減少傾向を示しています。

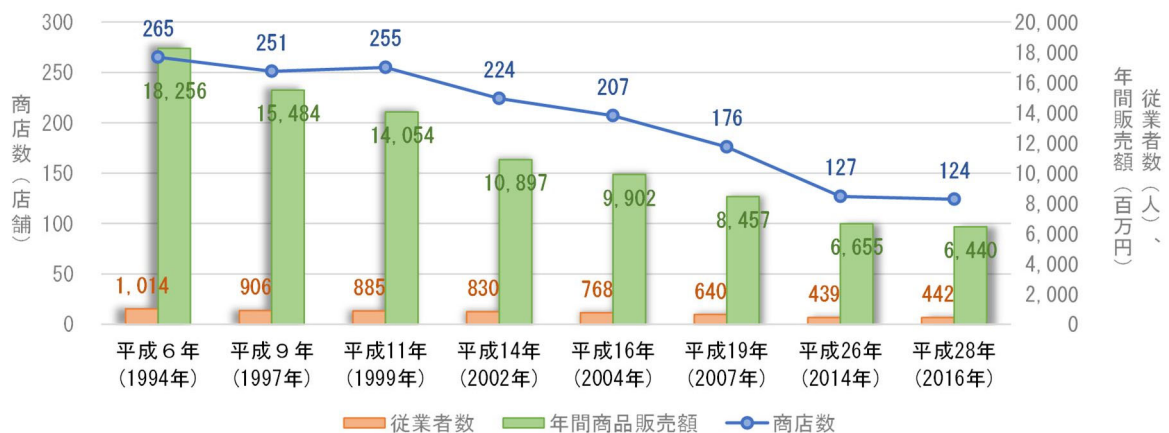


図. 商業の推移

資料：商業統計、経済センサス

第2章 都市整備の現状と課題

5) 観光

本町は、全国に高い知名度を誇る「湯田中渋温泉郷」、「志賀高原」、「北志賀高原」を有しており、平成21年（2009年）以降、これら観光地への観光客総数は450万人前後であり、観光地別に見ても概ね横ばいで推移していましたが、令和2年（2020年）から新型コロナウイルス感染症の影響により、観光客数は落ち込み、令和3年（2021年）では約250万人にまで減少しています。

観光消費額についても、平成21年（2009年）以降、約240億円前後と観光客数の推移に比例して横ばいに推移していましたが、令和3年（2021年）では約140億円にまで落ち込んでいます。

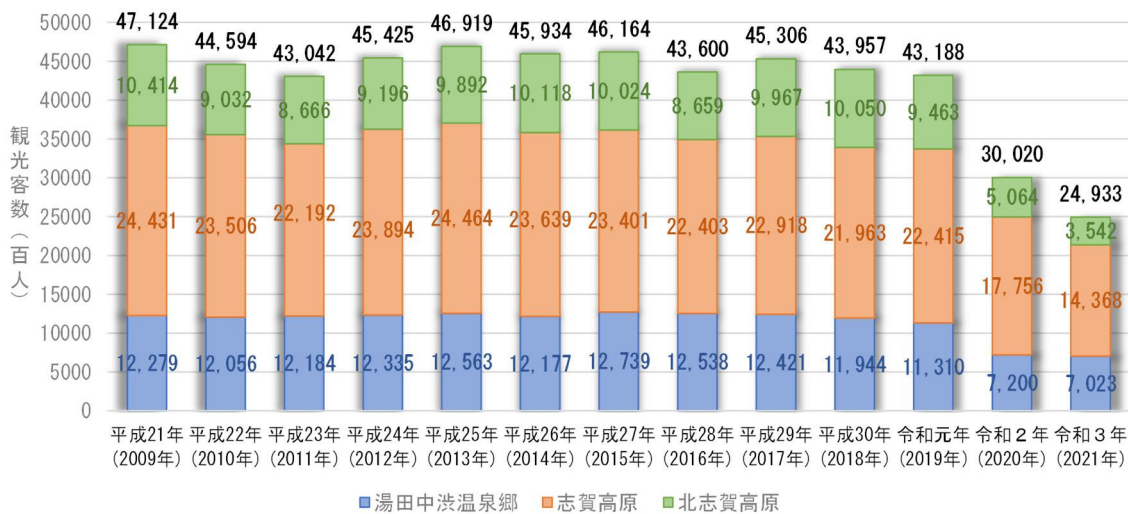


図. 観光客数の推移

資料：観光地利用者統計調査

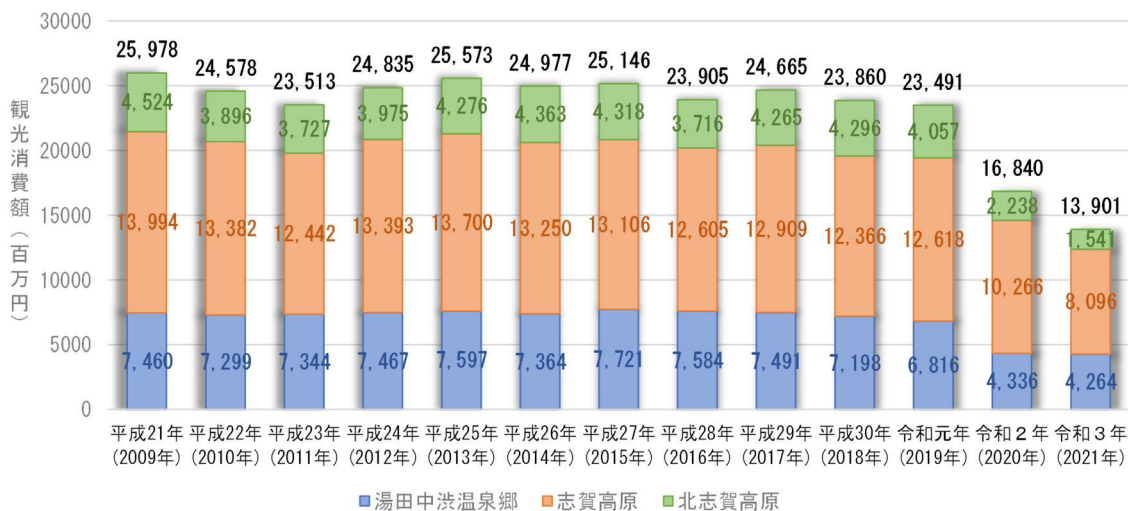


図. 観光消費額の推移

資料：観光地利用者統計調査

本町に宿泊する外国人旅行者数は、スノーモンキー、スノーリゾートを中心に人気があり、平成15年（2003年）に国の「ビジット・ジャパン・キャンペーン」が開始されて以降増加傾向にあり、行政と関係団体や事業者が連携を図り受入基盤整備や海外プロモーションを強化する中で、令和元年（2019年）には102,678人と急増し、10万人を超えています。

地域別ではアジアやオセアニア地域が多く、国別ではオーストラリアや中国、香港からの宿泊者数が上位を占めています。

表. 外国人延宿泊者数（令和元年（2019年））

国・地域		延宿泊者数	
		(人)	(%)
アジア	韓国	1,633	1.6
	中国	15,031	14.6
	香港	10,446	10.2
	台湾	7,241	7.1
	フィリピン	260	0.3
	シンガポール	4,874	4.7
	タイ	4,529	4.4
	インドネシア	626	0.6
	マレーシア	936	0.9
	ベトナム	111	0.1
	イスラエル	398	0.4
	その他	987	1.0
北アメリカ	アメリカ	8,098	7.9
	カナダ	1,782	1.7
	その他	138	0.1
ヨーロッパ	イギリス	3,528	3.4
	ドイツ	1,074	1.0
	フランス	1,416	1.4
	ロシア	711	0.7
	イタリア	437	0.4
	スペイン	326	0.3
	オランダ	945	0.9
	スウェーデン	206	0.2
	その他	1,758	1.7
オセアニア	オーストラリア	27,681	27.0
	ニュージーランド	1,318	1.3
	その他	186	0.2
その他（不明等）		6,002	5.8
合 計		102,678	99.9

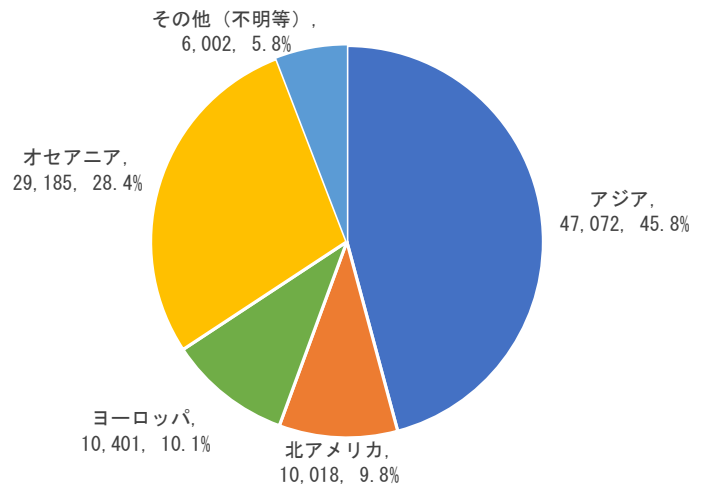


図. 地域別外国人延宿泊者数（令和元年（2019年））

資料：山ノ内町

※令和2年（2020年）及び令和3年（2021年）は、新型コロナウイルス感染症の影響によって外国人延宿泊者数が大きく落ち込んでいるため、令和元年の数値を掲載しています。

※比率は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までを表記しているため、合計が「100.0」にならない場合があります。

第2章 都市整備の現状と課題

(6) 土地利用

1) 土地利用

本町の都市計画区域における土地利用状況については、山林の面積が 17,832.5ha (84.1%) と最も多く、次いで畑が 1,093.6ha (5.2%) となっています。

また、自然的土地利用は 19,672.7ha (92.8%)、都市的土地利用は 1,525.9ha (7.2%) と自然的土地利用が大半を占めています。

用途地域指定区域における土地利用状況については、住宅用地の面積が 71.8ha と最も多く、次いで畑が 33.4ha、道路用地が 24.1ha、商業用地が 22.6ha となっています。

表. 土地利用状況

市 街 地 区 分			用途地域 指定区域 (ha)	用途地域 指定外区域 (ha)	都市計画 区域合計 (ha)	都市計画 区域合計 (%)	都市計画 区域外 (ha)	合計 (ha)
自然的 土地利用	農 地	田	11.4	142.7	154.1	0.7	0.0	154.1
		畑	33.4	1,060.2	1,093.6	5.2	0.3	1,093.9
		小 計	44.8	1,202.9	1,247.7	5.9	1.0	1,248.7
	山林		12.2	17,820.3	17,832.5	84.1	5,353.1	23,185.6
	水面		5.5	369.5	375.0	1.8	35.9	410.9
	その他の自然地		4.3	209.9	217.5	1.0	0.8	218.3
	小 計		66.8	19,602.6	19,672.7	92.8	5,390.8	25,063.5
都市的 土地利用	宅 地	住宅用地	71.8	200.8	272.6	1.3	0.0	272.6
		商業用地	22.6	113.2	132.1	0.6	0.0	132.1
		工業用地	3.4	32.9	36.3	0.2	0.0	36.3
		小 計	97.8	346.9	444.7	2.1	0.0	444.7
	公共・公益用地		18.4	83.6	102.0	0.5	0.0	102.0
	道路用地		24.1	268.3	292.4	1.4	0.0	292.4
	交通施設用地		1.2	1.7	2.9	0.0	0.0	2.9
	その他公的施設用地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の空地		5.7	678.2	683.9	3.2	0.6	684.5
	小 計		147.2	1,378.7	1,525.9	7.2	0.6	1,526.5
合 計			214.0	20,981.3	21,198.6	100.0	5,391.4	26,590.0
可 住 地			134.5	19,902.2	20,036.7	94.5	5,354.7	25,391.4
非 可 住 地			79.5	1,079.1	1,158.6	5.5	36.7	1,195.3

※「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。

※非可住地は、以下のとおりとする。

「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。

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

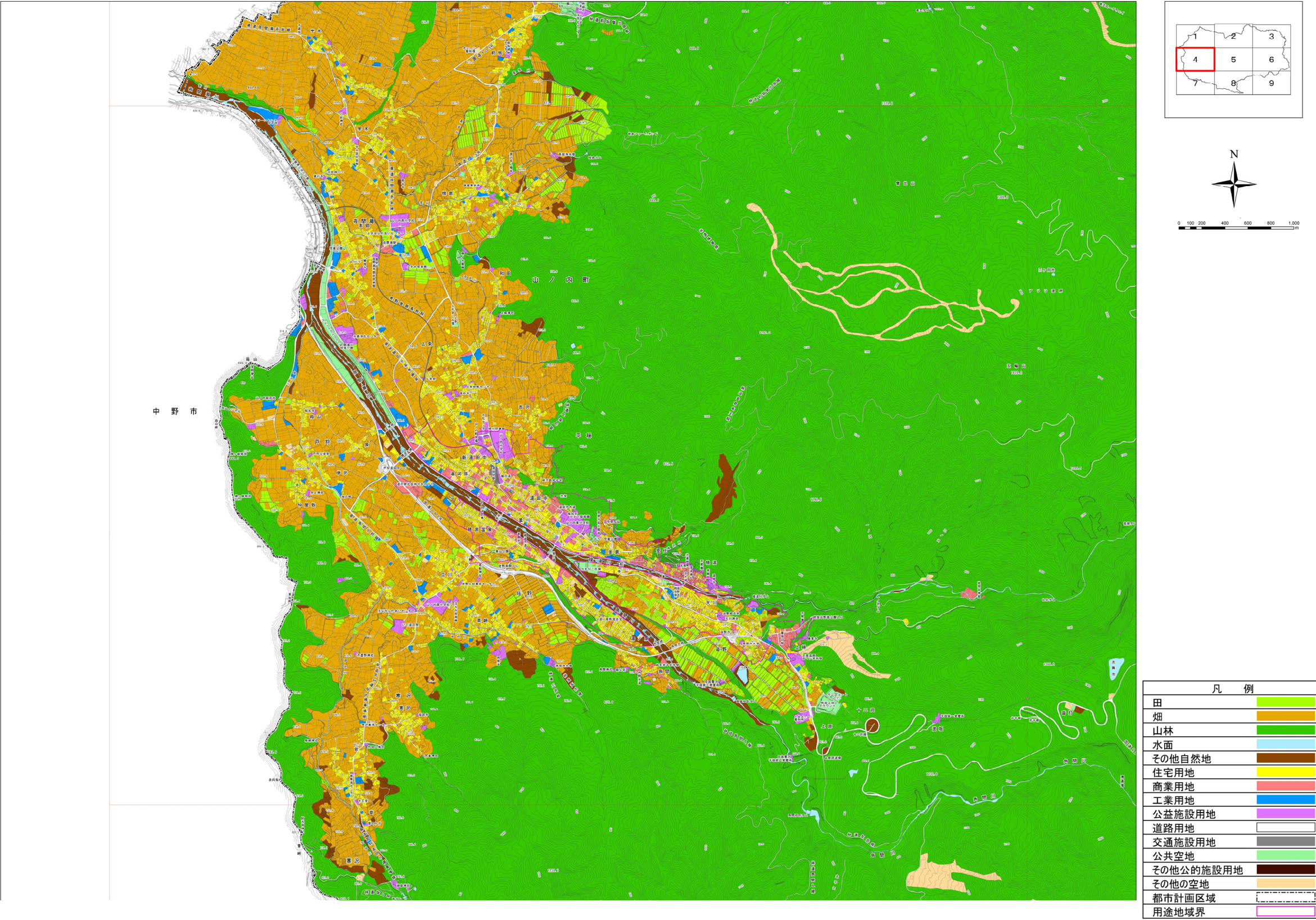


図. 土地利用現況図

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

2) 建物用途

地区別・用途別の建物延べ床面積現況については、渋地区以外は、「住宅」の割合が最も高くなっており、渋地区では、「専用店舗・事務所」の割合が最も高くなっています。

また、地区合計割合との比較では、湯河原地区の「専用工場・倉庫」、「店舗・事務所併用住宅」、「その他」の割合が比較的高くなっています。

表. 地区別・用途別の建物延べ床面積現況

地区名	住 宅		工場・倉庫併用住宅		専用工場・倉庫		店舗・事務所併用住宅		専用店舗・事務所		そ の 他		合 計	
	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)	延面積 (㎡)	比率 (%)
杓 野	101,666.20	75.4	379.27	0.3	7,876.59	5.8	982.32	0.7	21,684.88	16.1	2,297.39	1.7	134,886.65	100.0
渋	21,294.56	28.2	191.97	0.3	1,074.39	1.4	1,151.93	1.5	51,446.13	68.0	464.79	0.6	75,623.77	100.0
湯田中	162,036.71	56.3	1,196.61	0.4	10,629.98	3.7	876.66	0.3	100,889.76	35.1	12,181.79	4.2	287,811.51	100.0
湯河原	31,170.62	47.8	382.45	0.6	4,404.35	6.8	3,020.57	4.6	21,554.11	33.1	4,676.56	7.2	65,208.66	100.0
湯ノ原	30,304.34	88.1	0.00	0.0	1,499.96	4.4	1,093.38	3.2	1,286.53	3.7	209.92	0.6	34,394.13	100.0
穂 波	54,898.87	55.5	0.00	0.0	3,236.97	3.3	1,343.11	1.4	39,119.80	39.5	366.54	0.4	98,965.29	100.0
合 計	401,371.30	57.6	2,150.30	0.3	28,722.24	4.1	8,467.97	1.2	235,981.21	33.9	20,196.99	2.9	696,890.01	100.0

※「住宅」は、住宅、寄宿舎、共同住宅、「工場・倉庫」は、工場、倉庫、車庫、発電所及び変電所、「店舗・事務所」は店舗、事務所、旅館、料理店。

※農林漁業用の納屋は、工場・倉庫でなく、住宅に含める。

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

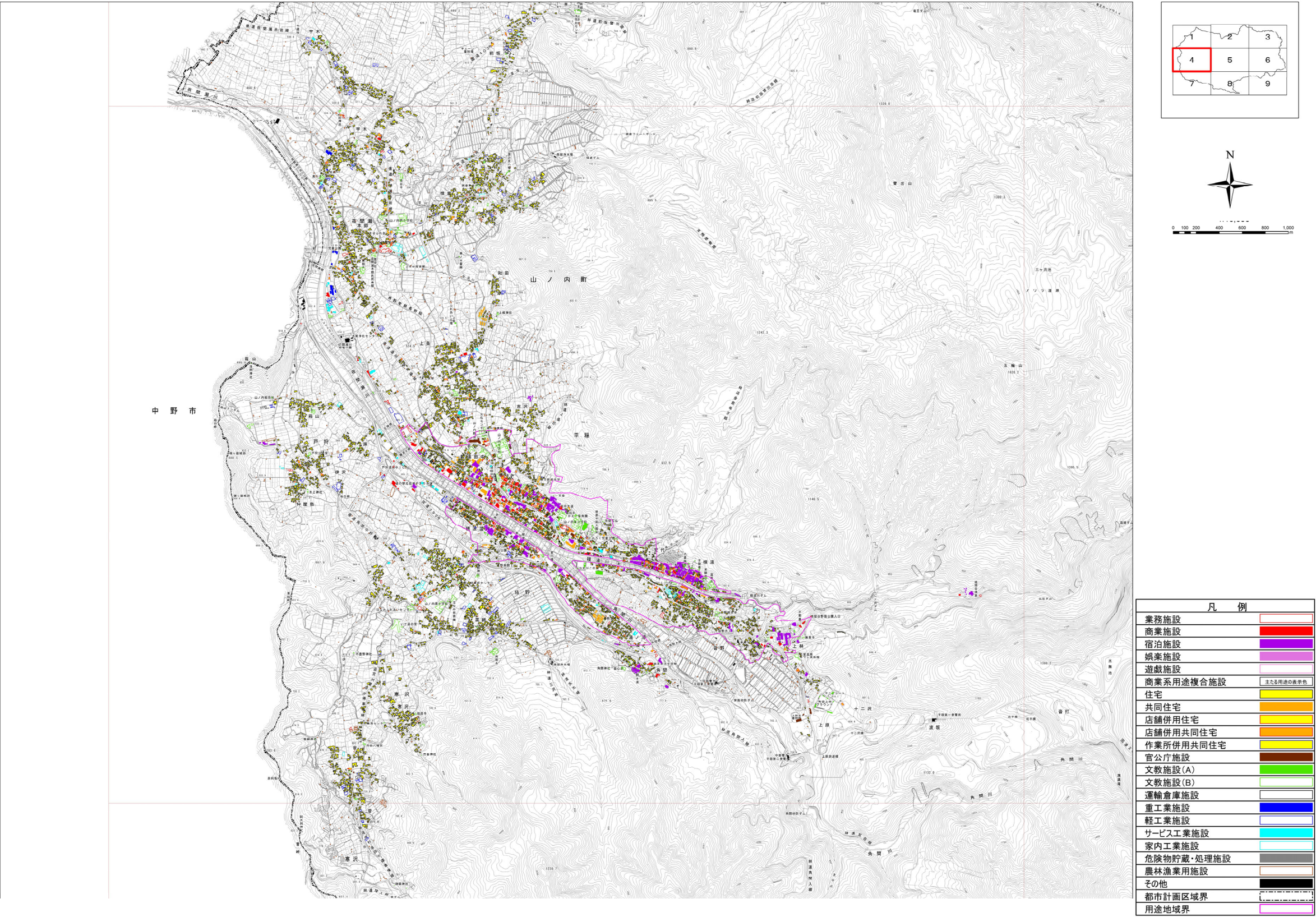


図. 建物用途別現況図

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

3) 新築

平成27年（2015年）から令和元年（2019年）までの新築状況については、都市計画区域内において174件の新築があり、用途地域指定区域で53件、用途地域指定外区域で121件と、用途地域指定外区域での新築が多くなっています。

用途地域指定区域では、湯田中地区の住宅19件が最も多く、用途地域指定外区域では上条の住宅23件が最も多くなっています。

表. 新築状況

地域	地区名	新築件数					敷地面積合計 (㎡)	建築面積合計 (㎡)	延床面積合計 (㎡)
		合計 (件)	住宅 (件)	商業 (件)	工業 (件)	その他 (件)			
用途地域 指定 区域	沓野	6	3	0	1	2	4,051.73	336.09	483.97
	渋	1	1	0	0	0	482.36	108.61	195.67
	湯ノ原	6	5	1	0	0	3,355.58	859.46	1,213.90
	湯田中	27	19	6	1	1	37,417.99	4,597.40	8,544.60
	湯河原	5	2	1	1	1	4,000.56	519.61	556.89
	穂波	8	6	1	1	0	6,740.95	850.63	1,133.32
	合 計	53	36	9	4	4	56,049.17	7,271.80	12,128.35
用途地域 指定外 区域	沓野	5	1	1	0	3	2,067.60	315.52	312.63
	渋	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
	湯ノ原	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
	湯田中	1	1	0	0	0	52.94	27.94	27.94
	湯河原	1	0	0	1	0	1,976.70	720.00	720.00
	穂波	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
	志賀	3	0	3	0	0	8,791.82	436.09	401.67
	上条	23	23	0	0	0	10,739.28	1,489.37	2,235.23
	佐野	14	9	0	2	3	12,717.50	1,107.28	1,226.63
	戸狩	11	9	0	0	2	9,755.09	725.89	1,016.89
	菅	4	4	0	0	0	2,731.27	239.80	332.21
	寒沢	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00
	本郷	16	13	1	0	2	25,078.03	2,060.56	2,313.86
	宇木	20	12	2	2	4	12,698.32	2,122.64	2,548.25
	横倉	15	15	0	0	0	7,866.88	1,014.95	1,518.65
	前坂	6	6	0	0	0	0.00	0.00	0.00
	須賀川	2	0	1	0	1	7,991.74	652.40	975.11
	合 計	121	93	8	5	15	102,467.17	10,912.44	13,629.07
都市計画区域計		174	129	17	9	19	158,516.34	18,184.24	25,757.42

※平成27年（2015年）から令和元年（2019年）集計

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

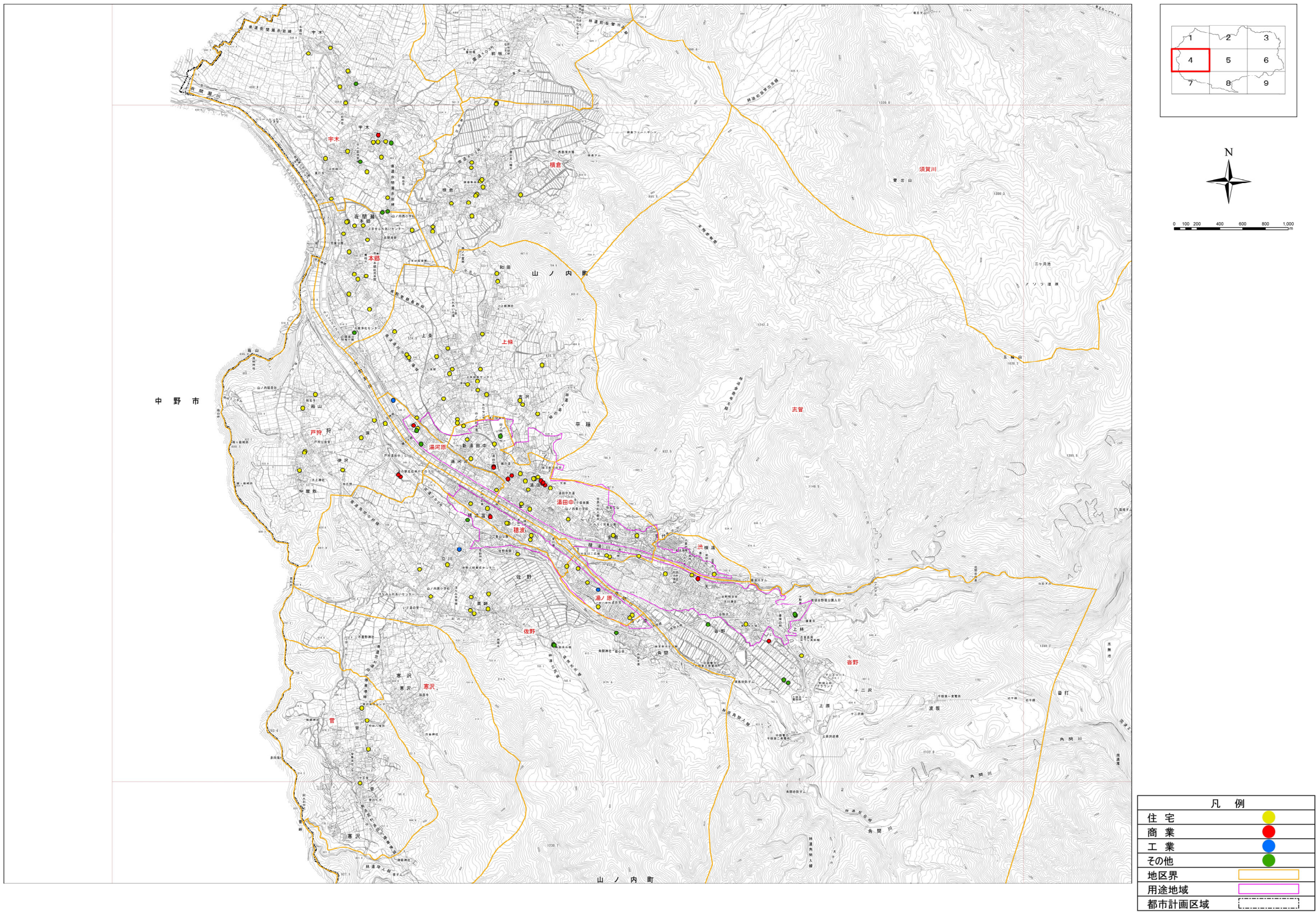


図. 新築建物分布図

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

4) 農地転用

本町の都市計画区域における農地転用状況については、平成27年（2015年）から令和元年（2019年）にかけて30件（10,620.98㎡）の転用があり、用途地域指定外区域での「住宅用地」（13件）や「その他」（9件）、用途地域指定区域の「その他」（5件）への転用となっています。

表. 農地転用状況

		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 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)		
用途地域 指定 区域	平成27年 (2015年)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	61.00	1	61.00	460,509.35	0.01
	平成28年 (2016年)	1	153.00	0	0.00	0	0.00	1	233.32	2	386.32	460,448.35	0.08
	平成29年 (2017年)	1	521.00	0	0.00	0	0.00	1	232.78	2	753.78	460,062.03	0.16
	平成30年 (2018年)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	465.00	2	465.00	459,308.25	0.10
	令和元年 (2019年)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	458,843.25	0.00
	合 計	2	674.00	0	0.00	0	0.00	5	992.10	7	1,666.10		0.36
用途地域 指定外 区域	平成27年 (2015年)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	12,399,253.30	0.00
	平成28年 (2016年)	1	291.24	0	0.00	1	989.00	2	2,178.00	4	3,458.24	12,399,253.30	0.03
	平成29年 (2017年)	4	1,421.66	0	0.00	0	0.00	1	138.00	5	1,559.66	12,395,795.06	0.01
	平成30年 (2018年)	5	1,475.14	0	0.00	0	0.00	2	230.00	7	1,705.14	12,394,235.40	0.01
	令和元年 (2019年)	3	427.84	0	0.00	0	0.00	4	1,804.00	7	2,231.84	12,392,530.26	0.02
	合 計	13	3,615.88	0	0.00	1	989.00	9	4,350.00	23	8,954.88		0.07
合 計	平成27年 (2015年)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	61.00	1	61.00	12,859,762.65	0.00
	平成28年 (2016年)	2	444.24	0	0.00	1	989.00	3	2,411.32	6	3,844.56	12,859,701.65	0.03
	平成29年 (2017年)	5	1,942.66	0	0.00	0	0.00	2	370.78	7	2,313.44	12,855,857.09	0.02
	平成30年 (2018年)	5	1,475.14	0	0.00	0	0.00	4	695.00	9	2,170.14	12,853,543.65	0.02
	令和元年 (2019年)	3	427.84	0	0.00	0	0.00	4	1,804.00	7	2,231.84	12,851,373.51	0.02
	合 計	15	4,289.88	0	0.00	1	989.00	14	5,342.10	30	10,620.98		0.08

※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

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査

第2章 都市整備の現状と課題

5) 空き家

令和2年度（2020年度）空き家実態調査による本町の空家等の数は232棟で、目視判定レベルによる利活用可能な空家等は184棟（79.3%）です。

また、老朽化空家等は14棟（6.0%）、周辺への影響がある空家等は34棟（14.7%）であり、地区別では北部地区に老朽化空家等が9棟確認され、老朽化空家等の64.3%を占める割合となっています。

表. 地区ごとのランク別空家等数

区 分		老朽化 空家等	周辺影響 空家等	利活用可能 空家等	合計
東部地区	(棟)	3	8	97	108
	(%)	2.8	7.4	89.8	100.0
西部地区	(棟)	1	8	27	36
	(%)	2.8	22.2	75.0	100.0
南部地区	(棟)	1	6	31	38
	(%)	2.6	15.8	81.6	100.0
北部地区	(棟)	9	12	29	50
	(%)	18.0	24.0	58.0	100.0
山ノ内町全域	(棟)	14	34	184	232
	(%)	6.0	14.7	79.3	100.0

※老朽化空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある建物

※周辺影響空家等：適切に管理されていないことで周辺の生活環境に悪影響を与える おそれがある建物

※利用可能空家等：適切に管理されており利活用等が可能な建物

資料：山ノ内町空家等対策計画（令和3年1月）

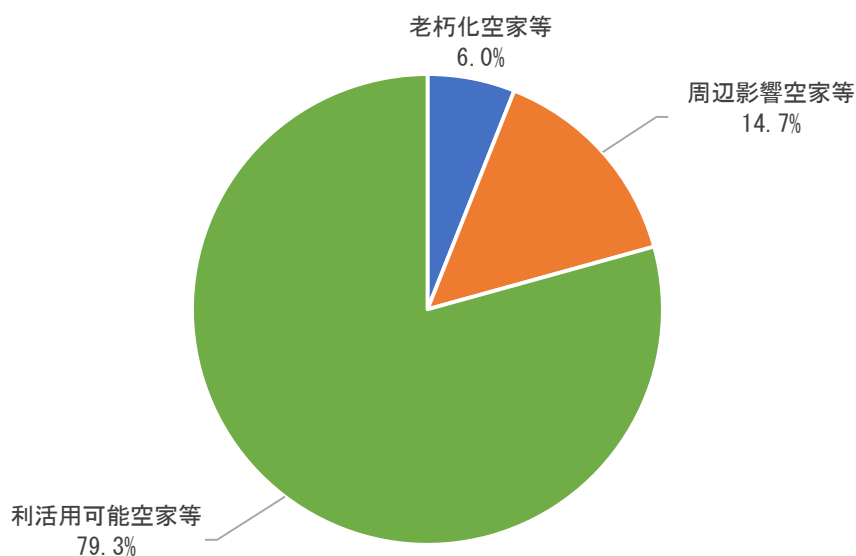


図. 山ノ内全域における空家等の構成比

資料：山ノ内町空家等対策計画（令和3年1月）

6) 用途地域指定状況

本町では、山ノ内都市計画区域が指定されており、現在、その区域面積は21,201ha（行政区画面積26,590haの79.7%）となっています。

また、非線引き用途地域を指定しており、現在、その区域面積は214ha（都市計画区域面積の1.0%）となっています。その内訳は、住居系用途地域が5地域（第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域）で145ha（用途地域面積の67.8%、以下同様）、商業系用途地域が1地域（商業地域）で69ha（32.2%）であり、工業系用途地域は指定されていません。

このほか、昭和14年（1925年）1月17日に「志賀高原風致地区」（面積：第1種328.0ha、第2種128.5ha、計456.5ha）が地区指定されています。

表. 用途地域指定状況

地域・地区	面積 (ha)	構成比 (%)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
都市計画区域	21,201	—	—	—
第1種低層住居専用地域	10	4.7	50	80
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—
第1種中高層住居専用地域	44	20.6	60	200
第2種中高層住居専用地域	—	—	—	—
第1種住居地域	26	12.1	60	200
第2種住居地域	49	22.9	60	200
準住居地域	16	7.5	60	200
田園住居地域	—	—	—	—
（住居系計）	145	67.8	—	—
近隣商業地域	—	—	—	—
商業地域	69	32.2	80	400
（商業系計）	69	32.2	—	—
準工業地域	—	—	—	—
工業地域	—	—	—	—
工業専用地域	—	—	—	—
（工業系計）	—	—	—	—
用途地域	214	100.0	—	—

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査、山ノ内都市計画図

第2章 都市整備の現状と課題

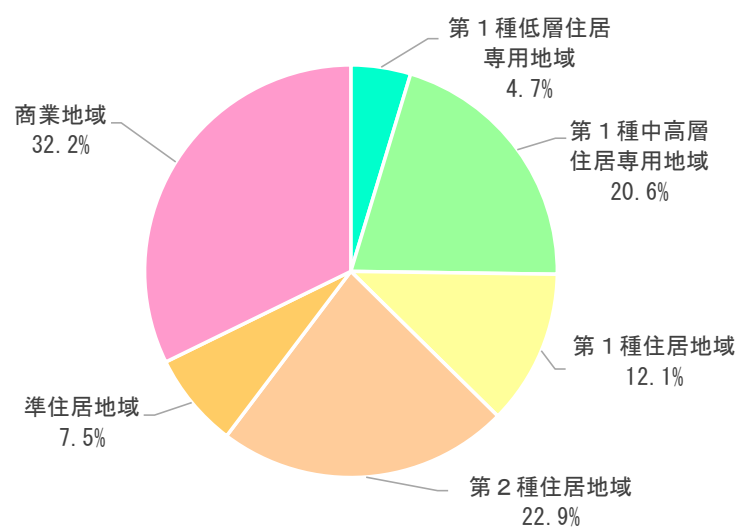


図. 用途地域指定状況

資料：令和2年度山ノ内都市計画基礎調査