

## 都市計画の案の理由書

### 【都市の将来像における位置付け】

「南魚沼市都市計画マスタープラン」（平成 28 年 3 月策定）では、市の将来都市像を「自然・人・産業の和で築く 安心のまち」とし、これを実現させるために「安心して住みつけられる都市構造の形成」を基本目標とし、その内容として以下を掲げている。

- ・市街地中心部への都市機能の集約を目指し、魅力を高め求心力の向上を図ります。
- ・将来の人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成を図ります。
- ・農村集落での生活環境の維持のために基幹的な集落の生活利便性の向上を図ります（小さな拠点）。
- ・市街地周辺の優良農地は貴重な自然資源として保全します。

### 【都市計画の必要性】

当市は、旧六日町地区が昭和 48 年 2 月に、旧大和町地区が昭和 48 年 10 月に、旧塩沢町地区が昭和 51 年 5 月にそれぞれ用途地域の当初決定を行っている。合併後は、旧三町の合併前に都市計画決定した用途地域を引き継いだ形で土地利用規制を運用してきた。市町村合併から 10 年以上が経過し、計画決定当初と社会情勢が変化し土地利用の転換が進みつつある中で、こうした変化に対応した快適でより活力のあるまちづくりを目指していくことが求められている。また、合併後の旧三町の用途地域指定基準の統一も求められている。このような状況の中で「南魚沼市都市計画マスタープラン」に基づき都市計画の見直しを実施する必要がある。

### 【位置・区域・規模の妥当性】

新たに用途地域を指定する区域については、既成市街地の隣接地において開発等が相当程度進み、既に市街地を形成している地域であり、現在の土地利用状況及び農地の位置を考慮した区域とした。用途地域を変更する区域は、都市計画マスタープランに従い、将来都市像の実現に向けて、適正な建物用途や建築形態の規制誘導により、土地利用の混在を防止し、市民の日常生活の利便性向上を図る。用途地域を解除する区域については、用途地域内にあるまとまった農地等で用途地域外の農地と一体的に、優良農地を形成し、今後も都市的土地利用への転換が見込めない区域とした。

新たに用途地域を指定する区域の面積は約 42.6ha、変更する区域の面積は約 109.2ha、解除する区域の面積は約 15.2ha とする。