

# 国土利用計画（南魚沼市計画）

平成28年11月

南 魚 沼 市

# 目 次

第 1 市土の利用に関する基本構想 .....	1
1 市土利用の基本方針 .....	1
2 地域類型別の市土利用の基本方向 .....	4
3 利用区分別の市土利用の基本方向 .....	6
第 2 市土の利用目的に応じた 区分ごとの規模の目標及びその概要 .....	9
1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	9
2 目標年次における土地利用区分ごとの概要 .....	10
第 3 第 2 に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 .....	12
1 公共の福祉の優先 .....	12
2 国土利用計画法等の適切な運用 .....	12
3 地域整備施策の推進 .....	12
4 市土の保全と安全性の確保 .....	12
5 環境の保全と美しい市土の形成 .....	13
6 土地の有効利用の促進 .....	14
7 土地利用転換の適正化 .....	16
8 多様な主体の連携・協働による市土管理の推進 .....	17
9 市土に関する調査の推進及び成果の普及 .....	17
10 指標の活用 .....	17
資料編 .....	18

# 第1 市土の利用に関する基本構想

## 1 市土利用の基本方針

### (1) 基本理念と目標

市土の利用にあたっては、本市の特性と市の土地利用をめぐる基本的条件の変化を十分に考慮し、市民の理解と協力の下に、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、市の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮するとともに、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行っていきます。

これにより、市民が将来に希望を持てる魅力ある南魚沼市を実現します。

### (2) 市土の概要

本市は、新潟県の南部に位置し、魚沼市、十日町市、湯沢町及び群馬県みなかみ町に隣接します。市域は58,455haで、県内で10番目の広さを有します。

本市の地勢は、起伏が激しく、標高200m以下の平地から2,000mを越える山地まであります。最高地点は東部にある中ノ岳（標高2,085m）です。

市域中央部を北流する魚野川と、その支流沿いには南魚沼産コシヒカリを育む肥沃な水田が広がっています。そして中ノ岳、駒ヶ岳、巻機山、八海山などにより構成される越後山脈と魚沼丘陵が市域を囲みます。

### (3) 市の土地利用の状況

市内の土地利用別面積状況は、市域58,455haのうち、森林が42,805ha（構成比73.2%）で最も大きい状況です。農地面積は7,762haあり、市域の13.3%を占めます。都市的な土地利用としては、道路用地が1,517ha（2.6%）、住宅地が918ha（1.6%）、その他の宅地が322ha（0.6%）となっています。荒廃農地の増加や宅地等への転用による農地の減少、森林伐採等による山林面積の減少の一方、宅地面積は増加傾向にあります。

### (4) 市の土地利用をめぐる基本的条件の変化

#### ア. 人口減少・少子高齢化社会の到来

本市の人口は平成7年の66,118人をピークに減少に転じ、平成22年現在は61,624人となっています。一方、65歳以上の高齢者人口は増加傾向で、総人口に占める高齢者比率も増加傾向にあります。平成22年現在26.1%で、新潟県平均の26.3%と同等となっています。

#### イ. 安全・安心な市土への要請の高まり

本市は、平成16年には新潟県中越地震に見舞われ、また、平成23年の新潟福島豪雨による被害をはじめ、これまで集中豪雨による多くの水害を被ってきました。市内には多くの土砂災害警戒区域が分布しているほか、魚野川沿岸には浸水想定区域もみられます。森林や農地などの管理体制の弱体化や高齢化・過疎化の進展も懸念され

る中、市土の安全に対する重要性も高まっています。

#### ウ. 環境問題に対する意識の高まり

地球温暖化の進行に伴う温室効果ガス排出削減が急がれる中で、地球規模での生態系の危機など、自然の物質循環への負荷増大に伴う様々な環境問題が発生しています。本市においても、地球温暖化、人の活動による生態系への影響、身近な自然環境の悪化、廃棄物の発生量の増加や不適正処理、化学物質による影響への懸念など様々な課題があります。

#### エ. 豊かな自然環境や良好な景観への意識の高まり

本市の豊かな自然環境は、市民のふれあいの場であるとともに共有の貴重な財産となっています。また、本市は雄大な自然景観のほか、歴史的まちなみや建造物など数多くの歴史的・文化的景観を有しています。

#### オ. 新たなプロジェクトの展開

本市では、平成 27 年 6 月の新潟大学地域医療教育センター・魚沼基幹病院開院により、救命救急医療や高度医療が確保され、魚沼地域における新たな医療体制が構築されたことに伴い、基幹病院周辺の整備（メディカルタウン構想）が計画されています。

また、地方創生の事業として、プラチナ社会の実現に向けた南魚沼版 C C R C 構想の検討が進められています。

### (5) 市土地利用の諸課題

#### ア. 持続可能な集約的都市構造の形成

人口が減少傾向に転じ、少子高齢化が加速しており、行政サービスや公共施設等の維持管理などの費用増や、厳しい財政状況の中で、低炭素社会に対応した持続可能な都市構造を形成していく必要があります。

#### イ. 産業活動を支援する市土の形成

本市の基幹産業である農業をはじめ、市域内で行われている商工観光業などの産業活動を行うための土地利用は、市民の就業の場であるとともに、本市の発展に欠かせない重要な要素です。地域の特色や資源の有効活用を図りながら、必要な需要量を見極めて整備・供給するなど、産業の持続的な発展を支援する土地利用が求められます。

#### ウ. 安全・安心に暮らせる市土の形成

標高 2,000m 級の急峻な山地や火山地形、扇状地などの多様な地形を有する本市は、集中豪雨などによる土砂災害や河川の氾濫などの経歴があります。また、国内でも有数の豪雪地帯であることから、雪害への対応も求められます。近年は平成 16 年の新潟県中越地震の経験のほか、想定外の突発的な自然災害の発生のおそれもあり、災害発生の際の危険のある地区における居住を抑制するなど、被害を最小限に抑えるための市土の形成が求められます。

#### エ. 美しくゆとりある自然環境の保全

変化に富んだ地形と緑豊かな自然を有する本市においては、景観形成や水源涵養、



生物多様性などの多面的機能を有する自然環境を保全する必要があります。山林面積の減少を抑制し、現存する美しくゆとりのある環境や景観を後世へ継承することが求められます。

#### オ. 既存の施設や未利用地等の活用

既存市街地内で一定の都市基盤（道路、上下水道などの施設）が整っている地区については、当該施設の利活用を図り、人口流出など低密度化を防ぐ必要があります。また、厳しい財政状況の下、新たな宅地の整備よりも既存の施設や低未利用地を有効に活用して、効率的・効果的な土地利用を進める必要があります。

### （6）市土地利用の基本方向

市土が限りある資源であることから、効率的な土地利用と適切な維持管理を行い、農地や森林、水面などの自然的土地利用（農林業的土地利用に森林、原野等、水面等自然環境の保全を旨とした土地利用）の減少を抑制するとともに、土地利用転換を図る場合については、生態系に与える影響などを考慮し、慎重な配慮の下で適切に行います。

良好な生活環境を確保したにぎわいある市街地づくり、景観や自然環境の保全など、市土利用の一層の質的向上を図ります。

市土利用の総合的なマネジメントを進め、より良い状態で市土を次の世代へ引き継ぐ「持続可能な土地の管理」を行います。

#### ア. 土地需要の量的調整

##### （都市的土地利用の効率化等）

人口減少・少子高齢化の進展により、都市的土地利用（宅地や道路等主として人工的施設による土地利用）の進行鈍化が見込まれるものの、本市においてはC C R C構想によるアクティブシニアの居住地の需要も見込まれることから、低未利用地の利用促進などにより、土地利用の効率化を図るとともに、計画的に良好な住宅地の形成を図ります。

##### （自然的土地利用の適切な保全）

地球温暖化防止、食料などの安定生産と自給能力の向上、自然循環システムの維持、生物多様性の確保などに配慮しつつ、農林業の生産活動とゆとりある生活環境の場としての役割を発揮することで、環境保全と農林地の有効活用の両立を図ります。

##### （計画的な土地利用転換）

農地や森林から宅地などへの土地利用転換については、土地利用の不可逆性や、生態系をはじめとする自然の様々な循環系や景観に影響を与えることなどを十分に考慮して、慎重かつ計画的に行います。

#### イ. 市の土地利用の質的向上

##### （安全で安心できる市土の実現）

治山・治水などハード整備を着実に推進するとともに、ハザードマップの作成・更新や防災情報の提供などソフト施策を総合的に展開し、災害に強い市土の形成を図ります。また、雪崩等による災害や交通の途絶を解消し、雪に強い住宅の普及促進を図るなど、雪のハンディキャップのない地域づくりを進めます。

さらに、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域など災害に対するそれぞれの地域に適切に対応した市土地利用を基本としつつ、災害時の被害の最小化を図る「減災」の考え方なども踏まえ、国、県、近隣市町等の関係機関と相互に連携を図りながら、防災拠点の整備、被害拡大の防止や復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化等を進めていくとともに、中小河川の管理、農地の管理保全、森林の持つ防災機能の維持・向上等により強靱化を図ることで、市土の安全性を総合的に高めていきます。

#### **(人と自然との共生、循環型・脱温暖化社会の形成)**

本市の美しく多様な自然や動植物を後世に守り伝えるため、自然環境の保全・再生・創出を図り、人と自然が共生する豊かで美しい市土の形成を目指します。その際、生物の生息・生育環境確保のための農地、森林、河川・水路等をつなぐ生態系ネットワークの形成にも配慮します。

環境に負荷の少ない資源循環型社会や脱温暖化社会の形成に向けて、廃棄物の発生抑制やリサイクルを促進するとともに、雪や森林資源の活用などによる地球温暖化対策を推進します。

さらに、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減、都市的土地利用にあたっての自然環境への配慮などを踏まえた市土地利用を進めます。

#### **(良好な景観の形成と保全)**

本市は、魚野川をはじめとする大小の河川、広々とした田園風景や農村景観、歴史的まちなみや建造物などの歴史的・文化的景観など美しく多様な景観が形成されており、市民の良好な景観への関心も高まっています。

このような良好な景観は、地域の特色に応じた多様性を有するものであり地域が共有する貴重な財産となっていることから、ゆとりある都市環境の形成、集落部における緑豊かな環境の確保、歴史的・文化的風土の保存、などを進め、次の世代へ良好な状態で引き継いでいけるよう取り組んでいきます。

### **ウ. 多様な主体の連携・協働による市土管理**

本市では、地域づくり協議会を中心とした主体的な地域づくり活動や環境保全活動が展開される中、市民、NPO、企業などの多様な主体が、公共・公益的な性格を有する分野における活動の担い手として期待されています。

人口減少や高齢化の進展に伴う農林業の担い手不足により、農地や森林などの管理体制が弱体化し、荒廃した農地や荒廃した森林が増加する中で、このような新たな担い手が連携し市土の管理に参加することにより、市土の管理能力向上のほか、地域への愛着のきっかけや交流促進などの効果も期待されます。

## **2 地域類型別の市土地利用の基本方向**

市街地、田園集落地、山林地の市土地利用の基本方向は次のとおりとします。人口減少や少子高齢化が進行する中、本市の将来像「自然・人・産業の和で築く 安心のまち」の実現に向けて、各類型の特性や機能に十分配慮しながら、計画的な土地利用を推進します。

## (1) 市街地

人口減少、高齢化の進展等の中で市街化圧力が低下していることから、これを環境負荷の少ない都市形成の好機ととらえ、低炭素型の都市構造なども視野に入れて都市における環境を安全かつ健全でゆとりあるものとするとともに、人口減少や少子高齢化など社会情勢の大きな変化に対応したコンパクトな都市づくりを進めます。

このため、まちなか居住の再構築、公共交通の効率化と利便性の向上、にぎわいのある空間形成や安全・安心な都市空間の整備など、過度な車依存から歩いて暮らせるまちづくりへの環境整備を進めます。あわせて、都市活動による環境への負荷が少ない都市の形成を図るとともに、美しく良好なまちなみ景観の形成、豊かな居住環境の創出などにより、美しくゆとりある環境の形成を図ります。既存市街地においては、既存施設の有効利用と低未利用地の利活用を促進します。市街化を図るべき区域においては、地域の合意を踏まえ、計画的に良好な市街地等の整備を図ります。また、田園集落地と一体化した都市づくりにより、都市と農村との連携・交流を深めるとともに、田園集落地との機能分担を図り、効率的な土地利用を進めます。新たな土地需要がある場合には、既存の低未利用地の再利用を優先させる一方、自然的土地利用からの無秩序な転換は抑制することを基本とします。

## (2) 田園集落地

田園集落地は、食料等の生産や生活の場であるとともに、市土の保全や景観形成などの役割を果たしています。このため、地域特性を踏まえた小さな拠点を形成し、これを市街地と接続することにより良好な生活環境を整備するとともに、多様なニーズに対応した農業の展開、地域資源を活かしたビジネス化や多様な就業機会の創出等を図り、健全な地域社会の構築を進めていきます。

農業については、安全・安心な農産物を供給する日本の食料生産基地としての生産力の維持強化等に向け、農業生産基盤の整備と農地の利用の高度化を促進します。農業の規模拡大が比較的容易な地域においては、生産性の向上に重点を置いて、効率かつ安定的な農業経営の担い手への農地の集積を促進します。

また、地域住民等多様な主体の参画や地域づくり協議会が行う地域コミュニティ活性化事業等による維持・再生を通じて、市土資源の適切な管理を促進します。あわせて、グリーン・ツーリズム等都市との交流・連携や機能分担を促進することを通じて効率的な土地利用を図るとともに、保水機能などの公益的機能を有する農地を保全していきます。

農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の実情に配慮した計画的かつ適切な土地利用を図ります。

## (3) 山林地

山林地は、市土の保全や景観形成、うるおいとやすらぎの提供など様々な役割を果たしています。このため、交流や観光資源としての雪の利活用など本市の特性を活かした地域資源の総合的な活用による地域の活性化を踏まえた土地利用を図ります。

特に、山林地には冬期観光の中心となるスキー場が10か所分布していることから、本市の重要な観光産業資源としての活用を図ります。

このような対応の中で、林業については、中山間地域の振興や地球環境の保全などに貢献する産業として持続的に発展していくことを目指し、再生産可能な資源である地元産材の利用促進や安定供給体制づくりを進め、森林所有者の経営意欲の向上を図るとともに、健全で多様な森林づくりを進めます。あわせて、里地・里山など二次的自然としての豊かな自然環境や美しい景観、生態系ネットワークの維持・形成を図ります。

また、本市では多くの土砂災害危険箇所を抱えていること及び防災など公益的機能の低下した森林が増加していることなどを踏まえ、土砂災害等に対する対策と併せて、公益的機能を強化する森林の整備を進めます。さらに、雪崩等による孤立状態が発生しないように集落機能の確保に努めるなど雪に強い市土づくりを進めます。

### 3 利用区分別の市土利用の基本方向

利用区分別の市土利用の基本方向は次のとおりとします。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、「安全で安心できる市土利用」、「人と自然との共生や循環型・脱温暖化社会を重視した市土利用」、「良好な景観の形成と保全に配慮した市土利用」といった横断的な観点や相互の関連性に十分留意する必要があります。

#### (1) 農地

本市が安全・安心な農産物を供給する食料生産基地としての役割を果たしていくため、効率的な利用と生産性の向上に努めるとともに、農業生産力の維持強化に向け、必要な農地の確保と整備を図ります。

また、不断の良好な管理を通じて市土保全、水源の涵養、自然環境の保全や水田の持つ貯留機能を活用した洪水被害の軽減など農地の有する多面的機能の維持を図るとともに、環境と調和のとれた農業生産の推進を図ります。

#### (2) 森林

手入れの行き届かない森林の増加等を踏まえ、将来世代が、森林の有する市土の保全、水源の涵養、生物の多様性の保全などの多面的機能を楽しむよう、緑豊かで美しい森林づくりに向けて、間伐等により多様で健全な森林の整備と保全を図ります。

市街地周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図ります。田園集落付近や里山等の森林については、地域社会の活性化に加え多様な要請に配慮しつつ、適正な利用を図ります。

原生的な森林や貴重な動植物が生息・生育する森林、重要な水源地帯の森林等自然環境の保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図ります。

このほか、冬期観光の重要な資源となるスキー場及びその周辺については、来訪者のための利便増進など、観光産業振興のための適切な活用を図ります。

### (3) 原野等

地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図ります。

### (4) 水面

本市は、魚野川、登川、三国川、水無川などの河川や三国川ダムを有し、豊富な水資源が存することから、より安定した水供給のため、関連施設の適切な維持管理・更新や、水面の適正な整備による持続的な利用を図ります。また、洪水等に対する防災性向上や、河川氾濫地域における安全性の確保に努めます。

水面、河川及び水路の整備にあたっては、流域の特性に応じた健全な水循環系の構築等を通じ、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育・繁殖環境、うるおいのある水辺環境、市街地における貴重なオープンスペースなど、多様な機能の維持・向上を図ります。

### (5) 道路

一般道路については、魚沼基幹病院をはじめとした医療施設へのアクセスの向上や物流の効率化などの役割を担っていることから、交流・連携・広域ネットワークの形成や日常生活圏の連携強化を通じて市内外各地の交流・連携を促進し、市土の有効利用や良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図るとともに、適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の持続的な利用を図ります。また、一般道路の整備にあたっては、道路の安全性、快適性等の向上、代替機能を備えた雪や災害に強い道路ネットワークの形成による防災機能の向上等を図るとともに、環境の保全に十分に配慮します。特に市街地においては、バリアフリー化や道路緑化等に配慮した良好な沿道環境と景観の保全と創造に努めます。

農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図ります。また、農道及び林道の整備にあたっては、自然環境の保全に十分に配慮します。

### (6) 住宅地

成熟化社会にふさわしい豊かな住生活の実現、秩序ある市街地形成の観点から、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図ります。また、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地の確保を図ります。さらに、地すべり、雪崩等の災害に関する地域の自然的・社会的特性を踏まえた適切な市土利用を図ります。

特に市街地においては、環境の保全に配慮しつつ、土地利用の高度化や低未利用地の有効利用によるオープンスペースの確保、道路の整備など、安全性の向上とゆとりある快適な環境の確保を図ります。

### (7) 工業用地

産業構造の高度化と雇用の場の確保、市民所得の向上、産業の振興を図るため、環境の保全等に配慮し、経済情勢や企業の設備投資動向等を踏まえ、適正な企業立地を促進し工業生産に必要な用地を計画的に確保します。また、工場移転、業種転換等

に伴って工場跡地が生じた場合は、所有者等による土壌汚染調査や対策が講じられるようにするとともに、良好な都市環境の整備等のため、有効利用を図ります。

#### (8) その他の宅地

事務所・店舗用地等その他の宅地については、市街地の高度化、中心市街地における都市福利施設の整備や商業の活性化並びに良好な環境の形成に配慮しつつ、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図ります。また、中心市街地の活性化を通じて、地域の持続的な発展とコミュニティとしての機能維持を図るため、大規模集客施設の立地については、都市構造への広域的な影響や中心市街地に与える影響、地域の合意形成、地域の景観との調和を踏まえた慎重な検討を行います。

#### (9) その他（公用・公共用施設用地）

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の用地については、ゆとりと豊かさへの志向や様々な地域との交流・連携の強化等の中で、市民の生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図ります。また、施設の整備にあたっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から中心市街地における空き家・空き店舗の再生利用やまちなか立地に配慮します。

#### (10) その他（レクリエーション用地）

価値観の多様化や国際観光の振興、自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、地域の振興等を総合的に勘案して、計画的な整備やスキー場などの既存レクリエーション用地の有効利用を進めます。その際、森林、河川等の余暇空間としての有効利用に配慮します。

#### (11) その他（低未利用地）

市街地内の低未利用地については、防災・コミュニティ形成のためのオープンスペース、公共用施設用地、居住用地、事業用地等としての再利用を図ります。

荒廃農地については、地域の状況に応じて、その発生防止と解消に向けた措置を講じるとともに適切な管理を図ります。その際、所有者等による適切な管理に加え、都市との交流資源としての活用など、農地の積極的な活用を図ります。

## 第2 市土の利用目的に応じた 区分ごとの規模の目標及びその概要

### 1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

#### (1) 計画の目標年次

計画の目標年次は平成 37 年とし、基準年次は平成 27 年とします。

#### (2) 市土の利用区分

市土の利用区分は、「農地」、「森林」、「原野等\*」、「水面」、「道路」、「宅地」（「住宅地」、「工業用地」、「その他の宅地」）、「その他」及び市街地とします。

※「原野等」は、「原野」に「採草放牧地」を加えたもの。

#### (3) 地域の区分

地域の区分は南魚沼市の規模、社会的・歴史的諸条件を勘案して、大和地域、六日町地域、塩沢地域の 3 区分とします。

表 1 利用区分別将来土地利用需要量

地域	面積 (ha)	地 区
大和地域	13,057	東、浦佐、大崎、藪神
六日町地域	26,376	城内、大巻、五十沢、六日町
塩沢地域	19,022	上田、塩沢、中之島、石打
合計	58,455	

#### (4) 目標設定の方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の市土の利用の現況と変化についての調査にもとづき、将来人口や各種計画などを前提とし、利用区分別に必要な土地利用を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとします。

#### (5) 目標年次における規模の目標

市土の利用の基本構想にもとづく平成 37 年の利用区分ごとの規模目標は、次表のとおりです。なお、以下の数値については、今後の経済社会の不確定さなどを考慮して、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

表2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

区分	土地利用面積 (ha)		構成比 (%)	
	平成 27 年	平成 37 年	平成 27 年	平成 37 年
農 地	7,762	7,696	13.3	13.2
森 林	42,805	42,810	73.2	73.2
原野等	1,549	1,549	2.6	2.6
水 面	1,180	1,180	2.0	2.0
道 路	1,517	1,522	2.6	2.6
宅 地	1,486	1,534	2.5	2.6
住宅地	918	951	1.6	1.6
工業用地	246	253	0.4	0.4
その他の宅地	322	330	0.6	0.6
その他	2,156	2,164	3.7	3.7
合 計	58,455	58,455	100.0	100.0
市街地	695	739	1.2	1.3

資料：「平成 27 年土地利用面積」は土地利用現況図の実測値（図上計測値）

※「平成 37 年市街地面積」は、平成 27 年時点の都市計画用途地域 695ha をもとに、平成 27 年時点で見直し中の用途地域が都市計画決定し(+28ha) さらに魚沼基幹病院及びその周辺のメディカルタウン構想が実現することを前提に該当面積（基幹病院用地：7.9ha+ 基幹病院周辺の関連施設用地：8.3ha、計 16ha）を計上した。

## 2 目標年次における土地利用区分ごとの概要

平成 37 年における、土地利用区分ごとの概要は、以下のとおりです。

### (1) 農地

農地については、1次推計値として、これまでの趨勢をもとに都市的土地利用への転換（宅地など）を 48ha とします。

2次推計値として、メディカルタウン構想及びCCRC構想の推進により、農地 8ha が工業地及びその他（商業地）に転換され、また、国道 253 号八箇峠道路（上越魚沼地域振興快速道路）や市道整備の進捗により、農地 3ha が道路用地に転換されます。さらに、辻又地区の森林整備により、農地 7ha が森林に転換されます。

### (2) 森林

森林については、適切な管理と保全を図ることを前提とし、1次推計では、面積の変動はないものとします。2次推計において、国道 253 号八箇峠道路（上越魚沼地域振興快速道路）の進捗により、森林 2ha が道路用地に転換されます。また、辻又地区の森林整備により、7ha が農地から森林に転換されます。



### (3) 原野等

原野等については今後とも大規模な転換の予定はなく、目標年次の面積は1,549ha程度そのままとします。

### (4) 水面

水面については、今後とも大規模な整備の予定はなく、目標年次の面積は、1,180ha程度そのままとします。

### (5) 道路

道路用地については、1次推計では、面積の変動はないものとします。2次推計において、国道253号八箇峠道路（上越魚沼地域振興快速道路）の進捗により4haが他の用地から道路用地に転換されます。また、市道の整備により、1haが他の用地から道路用地に転換されます。

### (6) 住宅地

住宅用地については、1次推計では、今後世帯数の増加に伴う住宅地需要が発生するため33ha増加します。なお、この中にはメディカルタウン構想（3ha）及びC C R C構想（3ha）による増加分も含まれます。

### (7) 宅地（工業用地）

工業用地については、1次推計では、これまでの趨勢から目標年次までに5ha増加することとなります。また、2次推計において、メディカルタウン構想の進捗により、2haが工業用地に転換されます。

### (8) 宅地（その他の宅地）

その他の宅地については、1次推計では、これまでの趨勢から商業地の面積が2ha増加することが想定されます。2次推計では、メディカルタウン構想の進捗により6haが商業用地に転換されます。

### (9) その他

その他用地については、1次推計において、これまでの農地転用面積の実績と同様に8haが農地面積から転換されます。

## 第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

第2に掲げる事項を達成するための措置概要は、次のとおりです。これらの措置については、「安全で安心できる市土利用」、「人と自然との共生や循環型・脱温暖化社会を重視した市土利用」、「良好な景観の形成と保全に配慮した市土利用」などの観点を総合的に勘案した上で実施を図る必要があります。

### 1 公共の福祉の優先

土地については、公共の福祉を優先させるとともに、市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努めます。このため、各種の規制措置、誘導措置などを通じた総合的な対策の実施を図ります。

### 2 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法及び自然環境保全法等土地利用関係法の適切な運用を図るとともに、全国計画、新潟県計画及び本計画を基本として、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図ります。

### 3 地域整備施策の推進

地域の個性を活かしつつ、地域間の機能分担と交流・連携を促進し、地域の活性化と自立的な発展を図ることを通じて、市土の均衡ある発展を図るため、地域の特性に応じた施策を推進し、総合的な環境の整備を図ります。なお、メディカルタウン構想やCCRC構想などの実施にあたっては、社会的側面、経済的側面、環境的側面などについて総合的に配慮します。

### 4 市土の保全と安全性の確保

#### (1) 市土の保全と安全性の確保

市土の保全と安全性の確保のため、土砂災害、雪崩、洪水、地震等に対応した保全施設の整備を推進します。なお、保全施設の整備にあたり、土地利用との調和、地形等自然条件と土地利用配置との適合性に配慮し、適正な市土利用への誘導を図ります。

また、渇水に備えるため、水利用の合理化、節水意識の高揚、安定した水資源の確保等の総合的な対策を推進します。

#### (2) 森林の適正な管理

森林の持つ市土の保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、間伐等森林の整備、保安林の適切な管理及び治山施設の整備等を進め、森林の管理水準の向上を図ります。

その際、林道などの路網や機械化等効率的な作業システムの整備、地元産材などの利用並びに、生産、流通及び加工段階における条件整備、林業の担い手の育成等を進めるとともに、森林管理への市民の理解等の基礎的条件を整備します。

### (3) 市土の総合的な安全性の向上

全市レベルでの安全性を高めるため、幹線道路・通信ネットワークの代替性の確保、公共施設の老朽化対策、諸機能の分散等を図ります。

また、地域レベルにおける安全性を高めるため、保全施設や防災拠点の整備、市民の避難所として活用できる施設等の確保、災害対応に活用できるオープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化等により、市土の強靱化を図ります。

さらに、土砂災害特別警戒区域の指定による土地利用規制、水害ハザードマップの作成や土砂災害危険区域についての情報提供等により、災害に対する安全性を考慮した適正な土地利用への誘導を図ります。

## 5 環境の保全と美しい市土の形成

### (1) 歴史的・文化的風土の保存と良好な景観形成の推進

歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護等を図るため、開発行為等の規制を行います。また、地域特性を踏まえた計画的な取組などを通じて、美しく良好なまちなみ景観や緑地・水辺景観の形成、里地・里山等の美しい農村景観の維持・形成を図ります。

### (2) 自然環境の保全

野生生物の生息・生育、自然景観の観点からみて優れている自然については、規制等により適正な保全を図ります。二次的な自然については、適切な農林業活動や民間・NPO等による保全活動の促進、必要な施設の整備等を通じて、自然環境の維持・形成を図ります。

なお、自然が劣化・減少した地域については、残された自然の保全を図るとともに、損なわれた自然の再生に努めます。この場合、生物の多様性を確保する観点から、外来生物の侵入防止や生態系ネットワークの形成に配慮するとともに、野生鳥獣による被害を防止するため、科学的・計画的な保護管理を図ります。また、それぞれの自然特性に応じて自然とのふれあいの場を確保します。

### (3) 水環境の保全

農地や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透の促進、環境用水の確保、下水道、農業集落排水、合併浄化槽等による生活排水の適正処理を通じ、水環境への負荷を低減し、健全な水循環系の構築を図ります。

また、地下水及び土壌の汚染の防止並びに地盤沈下の防止を図るとともに、汚染

土壌による被害の防止を図り、地盤環境の回復と保全に努めます。

#### (4) 総合的な土砂管理の推進

安全・環境・景観に配慮しつつ、下流への土砂供給など総合的な土砂管理の取組の推進等を通じて、土砂の移動等により形成される美しい山河の保全・再生を図ります。加えて、土砂採取にあたっては、環境・景観保全や経済社会活動などに配慮しつつ適切な管理を図ります。

#### (5) 地球環境の保全

市民、事業者、行政等との連携・協働の下に地球温暖化対策を加速し、脱温暖化社会の構築を目指すとともに、良好な大気環境の保全等を推進するため、太陽光、バイオマス、雪冷熱などの新エネルギー等の導入推進、市街地における環境改善のための緑地・水面等の効率的な配置、公共交通機関の利用しやすい環境整備の推進など、環境負荷の小さな都市の構造や経済社会システムの形成に向けて適切な土地利用を図ります。

また、二酸化炭素の吸収源となる森林については保全を前提とし、吸収機能の維持保全を図ります。市街地内の緑については、適切な保全・整備を図ります。

#### (6) 循環型社会の形成

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）の3Rを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理を行う広域的なシステムを形成するため、環境の保全に配慮しつつ必要な用地の確保を推進します。

また、廃棄物の不法投棄等の不適正処理の防止と適切かつ迅速な原状回復に努めます。

#### (7) 生活環境の保全

生活環境の保全を図るため、大気汚染、騒音等の著しい交通施設等の周辺において、緑地帯の設置、倉庫、事業所等の適切な施設の誘導等により土地利用の適正化を図ります。

また、住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を進めます。

## 6 土地の有効利用の促進

### (1) 農地

農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、効率的かつ安定的な農業経営の担い手への農地の利用集積を図ります。また、利用度の低い農地について、農業生産法人以外の法人等の貸借による農業参入や、荒廃農地の解消、耕地利用率の向上等、有効利用を図るために必要な措置を講じます。

## (2) 森林

森林の多面的機能が高度に発揮されるよう、その重視すべき機能等に応じた森林施業を推進し、適切な整備・保全を行うとともに、林業の持続的かつ健全な発展を図ります。また、美しい景観や、自然とのふれあい、癒しの場として、価値の高い森林については、森林環境教育や、レクリエーション利用の場として総合的な利用を図ります。加えて、森林の整備を推進する観点から、地元産材の利用や木質バイオマスなどの利活用を促進します。

## (3) 水面

治水及び利水の機能発揮に留意しつつ、生物の多様な生息・生育・繁殖環境の保持のために必要な水量・水質の保全に努めます。また、地域の景観と一体となった水辺空間や賑わい空間づくりも考慮した水と人とのふれあいの場の形成を図ります。

## (4) 道路

良好な道路景観の形成を図るため、道路緑化に配慮するなど、道路空間の有効利用を図ります。

## (5) 住宅地

雪国に適した居住環境の整備を推進するとともに、需要に応じた適正規模の宅地の供給を図ります。加えて、都市基盤の既存ストックの有効活用やユニバーサルデザインの導入による中心市街地におけるまちなか居住の促進や住宅の長寿命化、既存住宅の市場整備等を通じて、持続的な利用を図ります。

また市街地内においては、低未利用地の活用とともに、安全性の向上とゆとりある快適な環境の確保に配慮し、若年層から高齢層まで、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給に努めます。

## (6) 工業用地

産業の高付加価値化やグローバル化の進展等に伴う構造変化、経済情勢や企業の設備投資動向等を踏まえ、地域社会との調和及び公害防止の充実を図りつつ、必要に応じて計画的に工業用地を確保します。

## (7) 低未利用地

市街地内の低未利用地については、新たな土地需要がある場合には、市土の有効利用の観点から優先的に再利用を図るなど、地域の実情を踏まえて計画的かつ適正な活用を促進します。

荒廃農地については、農業生産力の維持だけでなく、市土の有効利用並びに環境の保全の観点から、その発生防止と解消を推進します。そのため、地域の状況に応じて、農業生産法人以外の法人等の貸借による農業参入による多様な担い手の確保、基盤整備等による荒廃農地の復旧等の取組が着実に実施されるよう支援していきます。

## (8) その他

文教施設、厚生福祉施設等の公用・公共用施設用地等については、地域の人口動向

や需要の把握に努め、環境保全に配慮し計画的な整備を推進します。

## 7 土地利用転換の適正化

### (1) 土地利用転換に関する基本

土地利用の転換を図る場合には、土地利用の不可逆性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系や景観に与える影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して、適正に行うこととします。また、転換途上であっても、これらの条件を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。さらに、農地や森林等の自然的土地利用が減少している一方、荒廃農地や空き地等が増加していることを考慮し、低未利用地の有効活用を通じて、自然的土地利用から宅地等への無秩序な転換を抑制することを基本とします。

### (2) 森林・原野等の土地利用転換の抑制

森林の利用転換を行う場合には、森林法による林地開発許可制度等の適正な運用を通じて、林業経営の安定等に留意しつつ、地すべり、雪崩等による災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を防止することを十分考慮して周辺の土地利用との調整を図ります。また、原野等の利用転換を行う場合には、環境の保全に配慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図ります。

### (3) 農地の土地利用転換の抑制

農地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観・自然環境等に及ぼす影響に留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、優良農地の保全を基本として、無秩序な転換を抑制し、優良農地の確保を図ります。

### (4) 大規模な土地利用転換の適正化

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、大規模開発行為の事前協議制度等に基づき市土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図ります。また、市民の意向等地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、市の総合計画や関連計画等との整合を図ります。

### (5) 混在化の進行する地域等の土地利用転換の適正化

農地や宅地等の混在化の進行する地域等において土地利用の転換を行う場合には、土地利用の混在による弊害を防止するため、無秩序な開発を抑制し、農地、宅地等相互の土地利用の調和を図ります。

また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域においては、的確な土地利用方針の検討及び運用を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図ります。

## 8 多様な主体の連携・協働による市土管理の推進

国、県、市による公的な役割や土地所有者等による適切な管理に加え、市民、NPO、企業、行政、他地域の住民など多様な主体による森林の保全や荒廃農地の解消をはじめ、農地・農業用水路等の保全管理活動への参加、地元農産品や地元産材製品の購入、緑の募金等の緑化活動に対する寄付などの様々な方法によって、市土の適切な管理を推進します。

## 9 市土に関する調査の推進及び成果の普及

市土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査（地籍調査）など、市土に関する基礎的な調査を推進するとともに、その総合的な管理と利用を図ります。また、土地所有者の高齢化や不在地主の増加により森林や農地等において境界や所有者が不明となる土地が発生することを防ぐ観点から、境界の保全や台帳の整備等の取り組みを進めます。さらに、市民による市土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図ります。

## 10 指標の活用

持続可能な市土管理に資するため、計画の推進等にあたって各種指標の活用を図ります。また、今後の市土の利用をめぐる経済社会の大きな変化を踏まえ、必要に応じて計画の総合的な点検を行います。

# 資料編

## ～ 目 次 ～

1. 現況調査	19
(1) 地勢	19
(2) 利用区分別現況調査	20
(3) 土地条件調査	24
(4) 土地利用転換等の実態調査	28
(5) 社会・経済の現況調査	30
(6) 上位関連計画の把握	41
(7) 土地利用転換に関わる今後のプロジェクト	44
2. 土地利用に関する住民意向把握	49
3. 土地利用の分析	54
(1) 土地利用課題の設定	54
(2) 将来土地利用転換の展望	55
4. 将来フレームの検討	56
(1) 将来住宅用地面積の推計	56
(2) 将来農地面積の推計	58
(3) 将来工業用地面積の推計	59
(4) 将来商業用地面積の推計	60
(5) その他面積の推計	61
(6) 利用区分別将来土地需要量	62



# 1. 現況調査

## (1) 地勢

- 南魚沼市は新潟県の南部に位置し、魚沼市、十日町市、湯沢町及び群馬県みなかみ町に隣接します。
- 市域は 58,455ha (H26.10.1 現在) で、新潟県の総面積の約 4.6%を占め、県内の市町村で 10 番目の面積を有します。
- 市内中央部を北流する清流魚野川とその支流沿いには、南魚沼産コシヒカリを育む肥沃な水田が広がり、八海山、中ノ岳、駒ヶ岳、巻機山などの名山と魚沼丘陵が市域を取り囲んでいます。標高 200m以下の平地から 2,000mを越える山地まで起伏が激しく、最高地点は東部にある中ノ岳 (標高 2,085m) です。

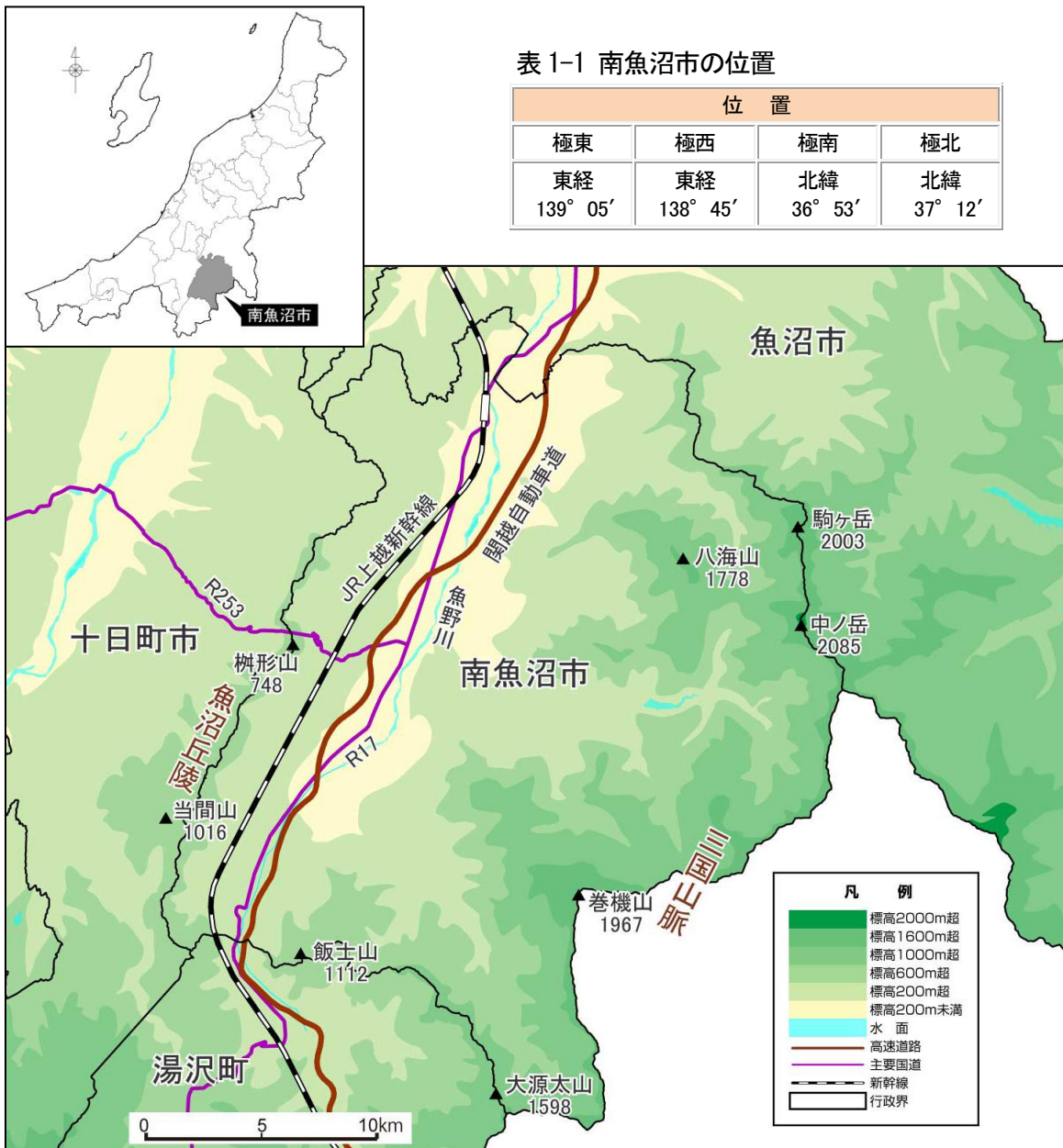


図 1-1 南魚沼市の地形

## (2) 利用区分別現況調査

○市内の土地利用別面積状況は全 58,455ha のうち、森林が 42,805ha(構成比 73.2%)で最も大きい状況です。

○農地面積は 7,762ha あり、市域の 13.3%を占めます。

○また、宅地が 1,486ha(住宅：918ha、工業：246ha、その他宅地：322ha)で、市域の約 2.5%となっています。

表 1-2 土地利用別面積状況

単位：ha

地区名	農地	採草放牧地	森林	原野	水面
大和地域	2,208	1	9,007	444	245
六日町地域	2,702	0	20,813	586	524
塩沢地域	2,852	0	12,985	518	411
合計	7,762 (13.3%)	1 (0.0%)	42,805 (73.2%)	1,548 (2.6%)	1,180 (2.0%)

【土地利用区分】

項目	土地利用
農地	耕作の目的に供される田、畑、畦畔
採草放牧地	農地以外の採草地、放牧地
森林	山林、保安林
原野	雑草、かん木類等の生育する土地、自然地
水面	水面、河川及び水路
道路	一般道路、農道、林道
住宅地	住宅用地(固定資産税台帳で建物が「住宅」に登録されている宅地)
工業用地	工業用地(固定資産税台帳で建物が「工業施設」に登録されている宅地)
その他宅地	商業用地、その他(固定資産税台帳で建物が「住宅」、「工業施設」のいずれでもない宅地)
その他	公園、公共施設用地、スキー場、鉄道用地など

道路	宅地			その他	計
	住宅地	工業用地	その他		
435	220	65	60	372	13,057
549	357	130	147	568	26,376
533	341	51	115	1,216	19,022
1,517 (2.6%)	918 (1.6%)	246 (0.4%)	322 (0.6%)	2,156 (3.7%)	58,455 (100%)

資料：土地利用現況図の計測値(平成 27 年 1 月現在)

・面積集計は図面上の計測値(GIS 計測)を統計上の公称地面積(58,455ha)に整合させた値

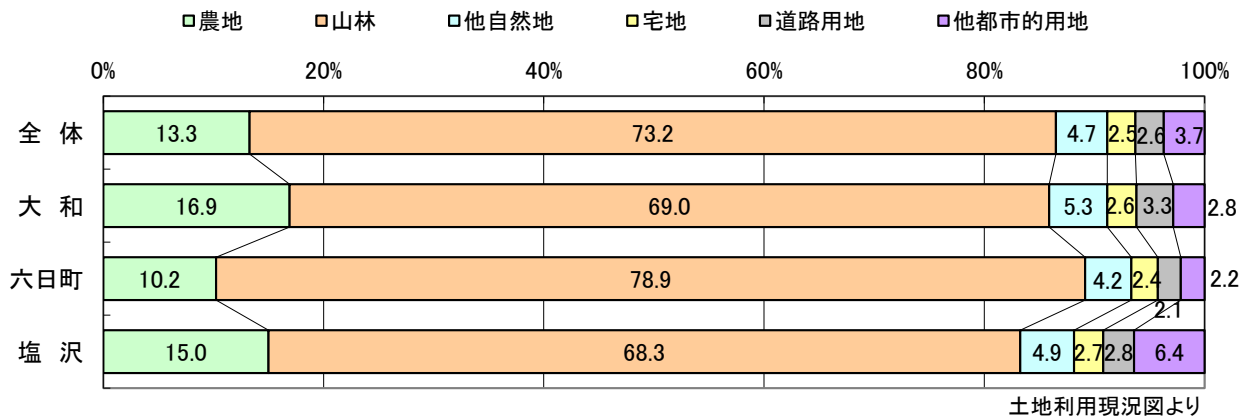
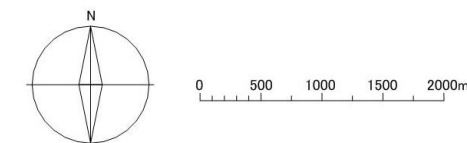
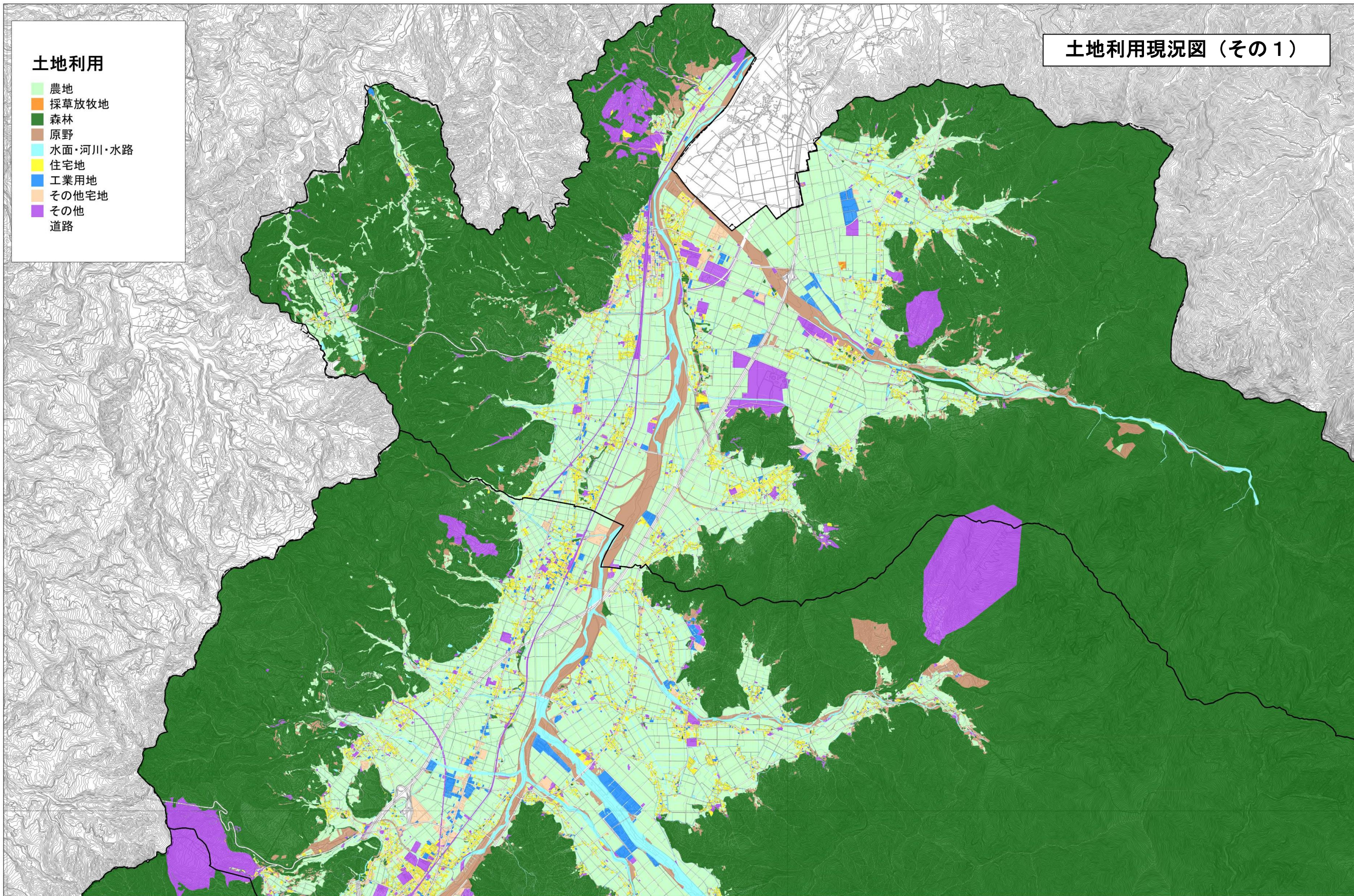


図 1-2 南魚沼の土地利用状況



土地利用

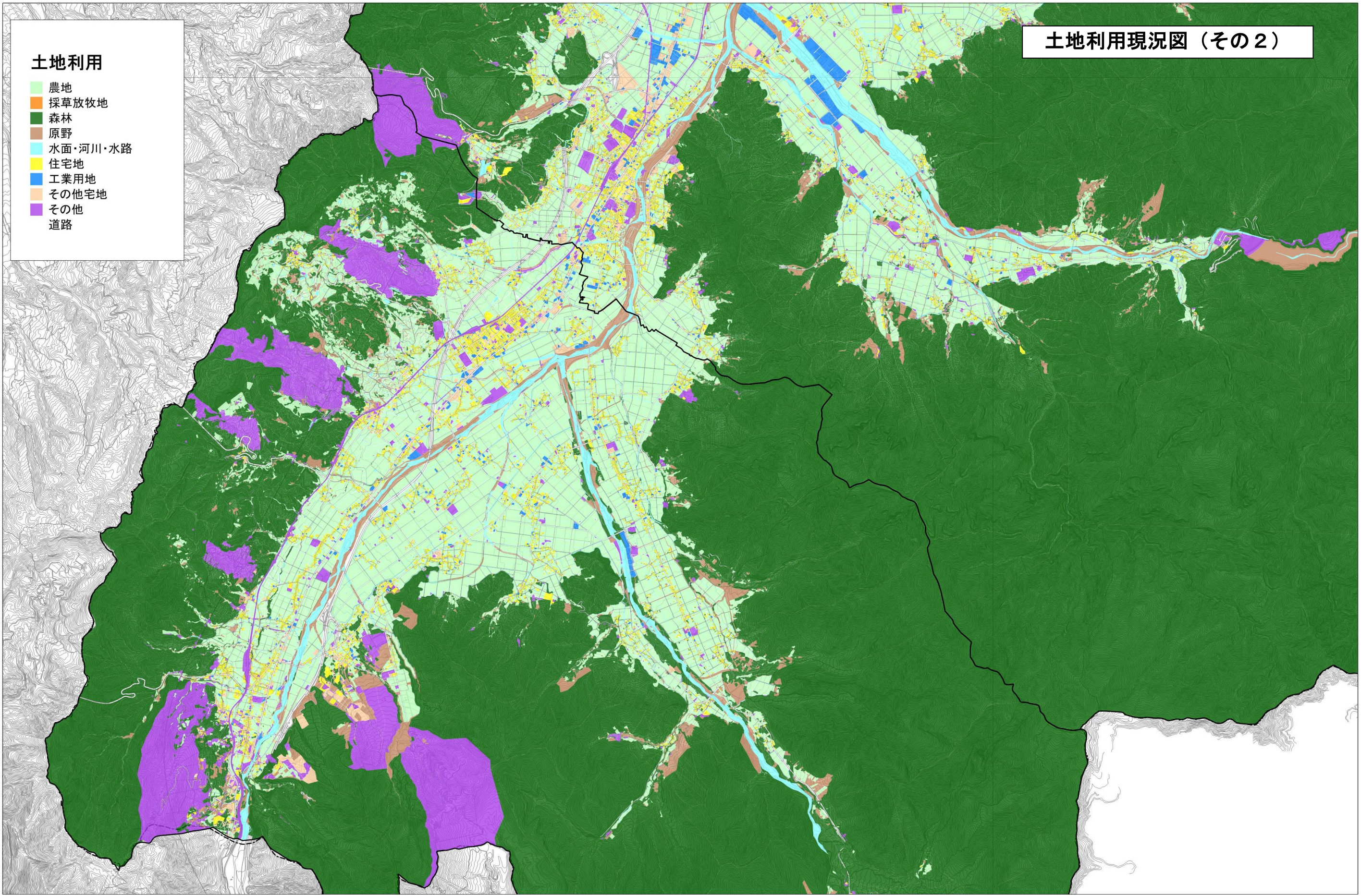
- 農地
- 採草放牧地
- 森林
- 原野
- 水面・河川・水路
- 住宅地
- 工業用地
- その他宅地
- その他道路



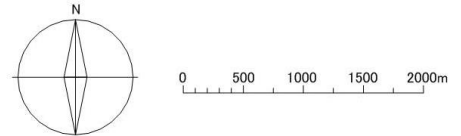


# 土地利用現況図（その2）

- 土地利用**
- 農地
  - 採草放牧地
  - 森林
  - 原野
  - 水面・河川・水路
  - 住宅地
  - 工業用地
  - その他宅地
  - その他道路



基準日：平成 27 年 1 月 1 日  
作成方法：南魚沼市課税台帳をもとに、敷地単位で彩色。凡例区分は、国土利用計画（第 4 次新潟県計画）と同様にした。





【参考 土地利用現況図の作成について】

P21, 22 の土地利用現況図作成にあたっては、「南魚沼市課税台帳（土地台帳）」の地図データ及び属性データ（登録地目）を利用した。この際、課税台帳の凡例区分と土地利用現況図の凡例区分を以下に示すとおり整合させた。

表 1-3（土地台帳）登録地目の土地利用現況図への対応表

課税台帳（土地台帳）		土地利用現況図
登録地目 コード	登録 地目名	対象とする土地利用
01	田	101 農地
02	畑	101 農地
03	宅地	107 住宅地, 108 工業用地, 109 その他宅地 ※注 1
04	鉱泉地	110 その他
05	池沼	105 水面・河川・水路
06	山林	103 森林
07	牧場	102 採草放牧地
08	原野	104 原野
09	雑種地	※注 2
31	用悪水路	105 水面・河川・水路
32	保安林	103 森林
33	境内地	110 その他
34	墓地	110 その他
36	学校用地	110 その他地
37	堤	104 原野
38	河川敷	105 水面・河川・水路
40	公園	110 その他
41	水道用地	110 その他
42	井溝	105 水面・河川・水路
43	鉄道用地	110 その他
44	公衆用道路	106 道路
45	ため池	105 水面・河川・水路
50	火葬場	110 その他
99	その他	110 その他
	(空白)	110 その他

注 1 「03 宅地」の扱い

- ・当該土地（敷地）上の建物の種類により判断する。

注 2 「09 雑種地」の扱い

- ・建物が建つ土地は、建物の種類により判断する（注 1 と同様）。
- ・建物が建っていない土地は、地形図や住宅地図等をもとに適切なものを判断する。
- ・判断できない場合は「110 その他」とする。

### (3) 土地条件調査

#### ①地形分類状況

- 本市の地形は、東西は「山地急斜面」に挟まれ、その間は砂礫などの堆積による「扇状地及び谷底平野」が形成されています。
- 「山地急斜面」と「扇状地及び谷底平野」の境界付近には「砂礫台地及び岩石台地」が分布し、また南部の飯土山山麓では「火山地泥流地形」もみられます。

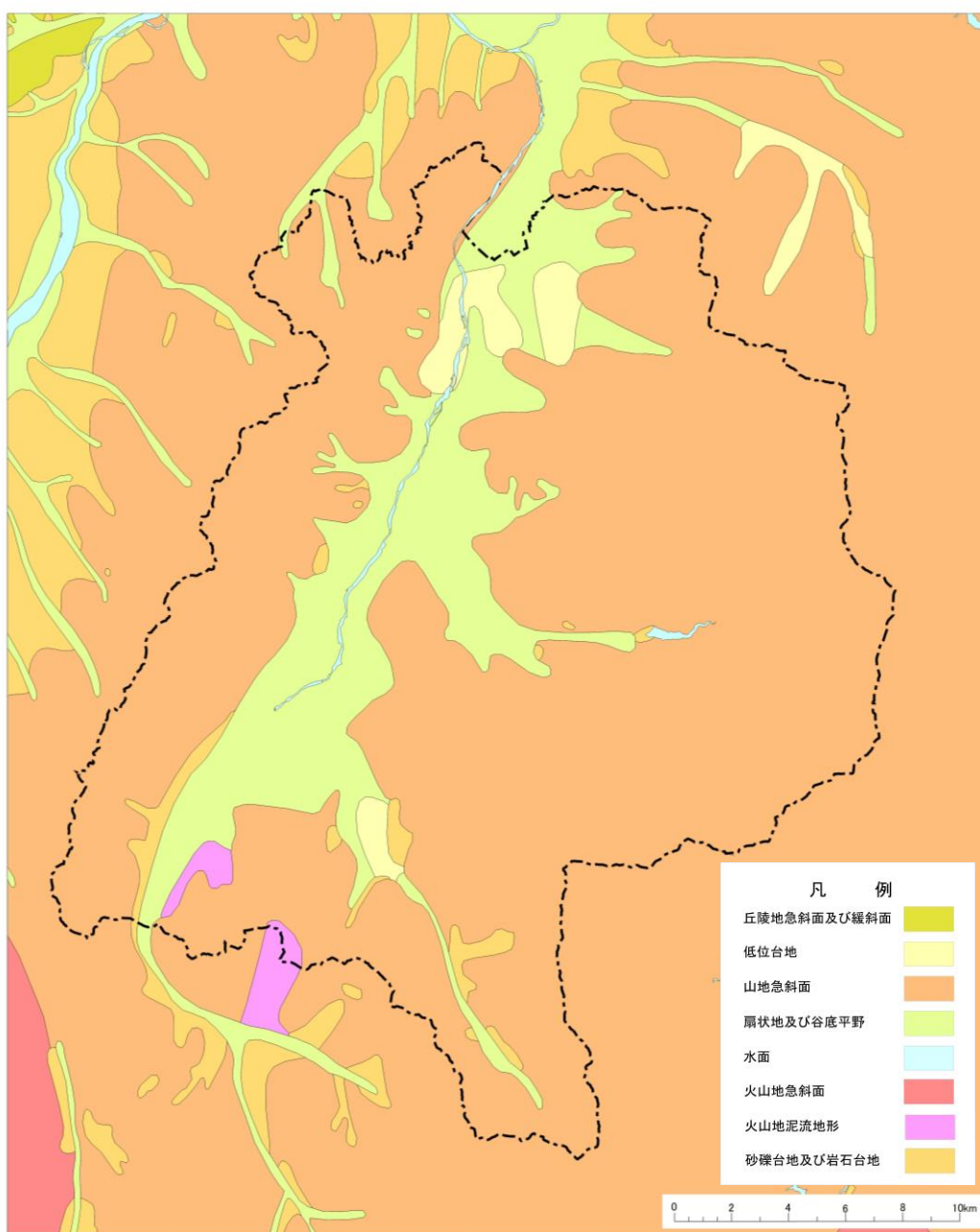


図 1-3 土地分類図 (地形分類図)

資料：国土交通省国土政策局国土情報課 20 万分の 1 土地分類基本調査 (Landform)

## ②法規制状況

- 森林地域が平野部を除く市域に指定され、その面積は 44,235ha（約 75%）となっています。市域の東側は自然公園地域となっています。
- 山間地を除く市域に「南魚沼都市計画区域」が 40,471ha 指定されています。また、平成 28 年 3 月現在、用途地域が 695ha 指定されています。
- 農業地域は、用途地域を除く平野部に指定されています。

表 1-4 5 地域区分別面積

	行政区域	都市地域		農業地域	森林地域	自然公園地域
		用途地域				
面積	58,455	40,471	695	26,855	44,235	16,692
割合	-	69.2%	1.2%	45.9%	75.7%	28.6%

(ha)

資料：新潟県の都市計画(H27.3)、農林振興地域の現況地目別面積(H24.1)、新潟県地域森林計画書(H28.1)

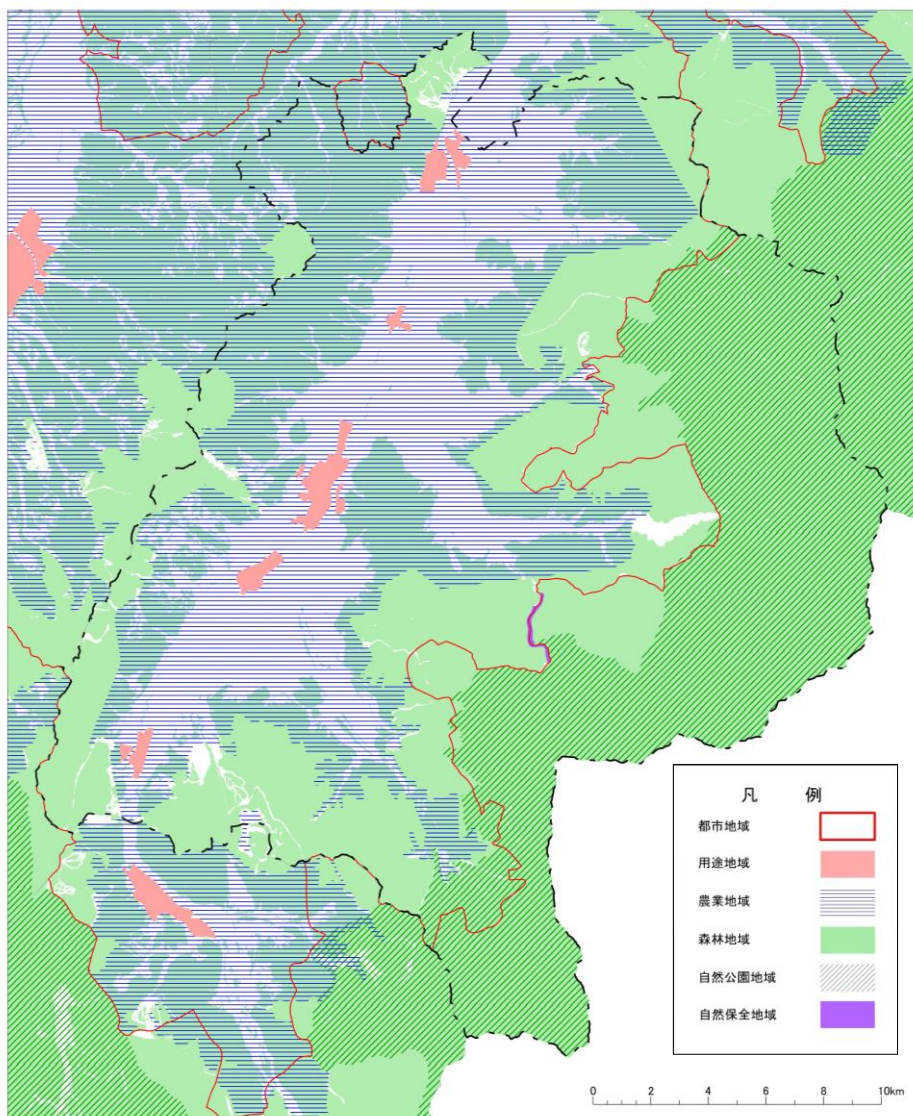


図 1-4 南魚沼市の土地利用規制図

資料：新潟県用地土地利用課所有資料（H25.4時点）



### ③防災リスク

- 山林地と平野部の境界付近を中心に土砂災害警戒区域が指定されています。
- 大雨による河川の氾濫などにより、浸水被害が想定される区域（浸水想定区域）が魚野川沿岸に分布します。

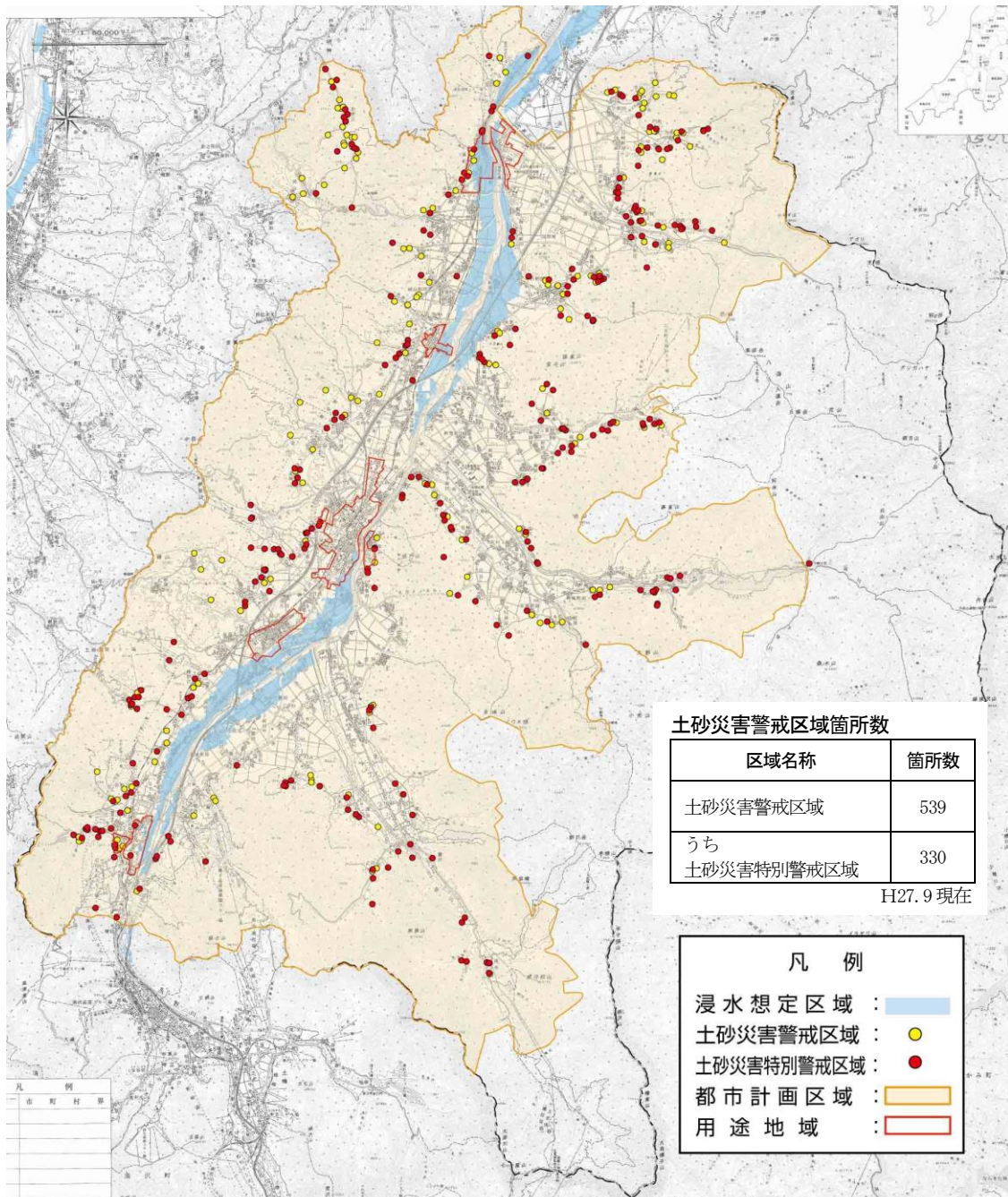


図 1-5 南魚沼市の土砂災害警戒区域・浸水想定区域状況

資料：新潟県HP「新潟県土砂災害警戒区域等の指定状況及び基礎調査結果」より作成

**【土砂災害警戒区域】**

- ・土砂災害が発生した場合、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

**【土砂災害特別警戒区域】**

- ・土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制などが行われる。



#### ④地価状況

- 市内の地価は、平成27年新潟県地価調査及び平成27年国土交通省地価公示によると、住宅地(住居系用途地域内)では最も高価な地点で28,200円/㎡、廉価な地点で16,200円/㎡となっています。住宅地の平均地価は23,000円/㎡程度で、隣接市町と比べると最も低廉となっています。
- 商業地(商業系用途地域内)においては、最も高価な地点で44,600円/㎡、廉価な地点で18,600円/㎡となっています。平均地価は32,000円/㎡程度で、商業地においても隣接市町と比べると最も低廉となっています。

表1-5 地価調査地点状況

単位：円

市町村	利用状況	地価			備考
		最高値	平均値	最低値	
南魚沼市	住宅地	28,200	23,213	16,200	8か所
	商業地	44,600	32,450	18,600	6か所
魚沼市	住宅地	34,100	26,133	19,600	6か所
	商業地	47,600	40,067	34,000	3か所
十日町市	住宅地	38,700	28,960	14,500	5か所
	商業地	51,700	37,967	25,200	3か所
湯沢町	住宅地	25,600	24,100	21,500	3か所
	商業地	51,900	49,550	47,200	2か所

資料：新潟県地価調査及び国土交通省地価公示

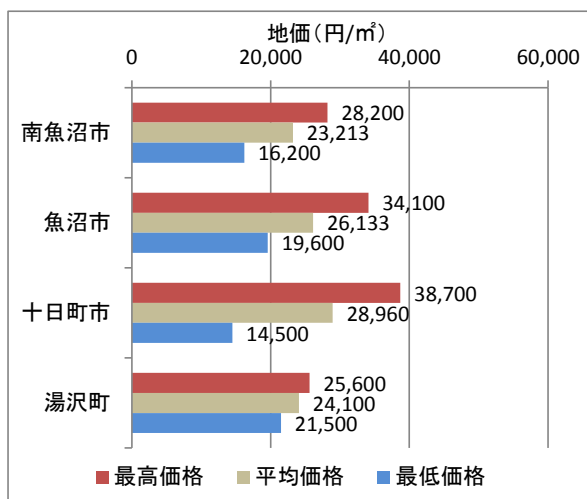


図1-6 地価の比較 (住宅地)

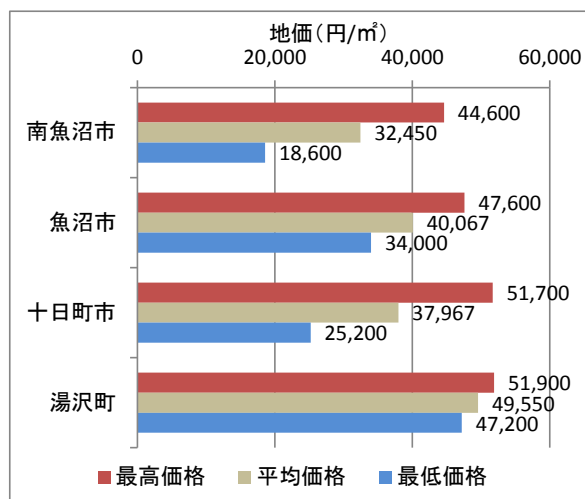


図1-7 地価の比較 (商業地)

資料：新潟県地価調査及び国土交通省地価公示

#### (4) 土地利用転換等の実態調査

##### ①固定資産税台帳からみた土地利用転換

○固定資産税台帳をみると、平成 27 年現在、面積が大きい土地利用は「山林」(8,594.2ha)、「田」(6,260.8ha)です(「雑種地・その他」は除く)。

○平成 17 年からの 10 年間の推移をみると、宅地が 92ha 増、山林が 74ha 減、農地(田畑)が 56.6ha 減となっています。

※「雑種地」とは、田・宅地などの法律で定められた特定地目のいずれにも該当しない土地。

表 1-6 土地利用別面積の推移

単位：ha

地区	総面積	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種地 その他
H17.1.1.	58,482.0	6,304.3	943.5	1,470.8	5.8	8,668.2	745.1	40,344.3
H18.1.1.	58,482.0	6,317.6	969.1	1,522.8	5.8	8,691.8	760.8	40,214.0
H19.1.1.	58,482.0	6,305.3	966.7	1,525.1	5.8	8,718.9	760.4	40,199.8
H20.1.1.	58,482.0	6,298.8	965.1	1,527.6	5.8	8,713.4	758.5	40,212.8
H21.1.1.	58,482.0	6,276.0	941.9	1,531.2	5.8	8,669.6	731.6	40,325.9
H22.1.1.	58,482.0	6,269.5	941.3	1,532.9	5.8	8,674.0	731.9	40,326.6
H23.1.1.	58,482.0	6,269.6	941.0	1,538.9	5.8	8,675.4	732.7	40,318.6
H24.1.1.	58,482.0	6,265.7	934.8	1,551.9	5.8	8,676.0	730.9	40,316.8
H25.1.1.	58,482.0	6,267.9	933.0	1,552.8	5.8	8,677.3	724.9	40,320.3
H26.1.1.	58,482.0	6,259.9	931.5	1,558.3	5.8	8,639.5	722.5	40,364.5
H27.1.1.	58,455.0	6,260.8	930.4	1,562.8	5.8	8,594.2	719.7	40,381.2
H27-H17	-27.0	-43.5	-13.1	92.0	0.0	-74.0	-25.4	37.0

資料：固定資産税台帳（新潟県市町村課「固定資産の価格等の概要調書」）

※面積測定方法の変更により、平成 26 年 10 月 1 日以降、総面積が変更した。

※小数点 2 位以下を四捨五入しているため、各項目の合計値が総面積と合わない場合がある。

## ②農地転用からみた土地利用転換

○平成 26 年度までの 10 年間の農地転用（農地法第 4 条・5 条）状況をみると、合計で 1,236 件、142.8ha となっています。

○用途別では住宅用が 664 件（19.9ha）と件数が最も多く、その他が 288 件（101.8ha）で、面積が最も多くなっています。

○地域別でみると、件数では六日町地域が 550 件で最も多いですが、面積では大和地域が 71.2ha で最も大きくなっています。

表 1-7 用途別農地転用の推移

単位：件、ha

目的	項目	年										計
		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	
住宅	件数	66	73	63	69	84	58	52	63	76	60	664
	面積	2.8	2.6	1.6	1.6	2.5	1.6	1.9	1.7	2.1	1.4	19.9
商業	件数	7	5	11	8	3	5	9	6	6	15	75
	面積	0.9	1.4	1.1	0.7	0.2	0.2	0.7	0.2	0.5	0.9	6.8
工業	件数	4	6	10	13	7	4	4	5	9	7	69
	面積	1.0	0.3	1.3	1.0	0.6	0.1	0.3	0.5	1.0	0.3	6.4
公共	件数	2	2	1	3	4	2	6	2	4	0	26
	面積	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	1.6	0.1	0.7	0.0	2.7
農林業	件数	14	8	17	11	8	8	18	7	10	13	114
	面積	0.5	0.2	0.6	0.5	0.3	0.3	0.7	0.3	0.3	1.5	5.2
その他	件数	35	35	26	32	27	33	28	24	30	18	288
	面積	14.7	12.6	5.3	10.3	9.5	8.6	8.3	10.4	11.6	10.7	101.8
計	件数	128	129	128	136	133	110	117	107	135	113	1,236
	面積	20.0	17.1	10.0	14.2	13.1	10.9	13.4	13.2	16.2	14.8	142.8

資料：農業委員会議事録より

※「その他」は、道路・通路、駐車場、砂利採取、資材置場など

※小数点 2 位以下を四捨五入しているため、各項目の合計値が総面積と合わない場合がある。

表 1-8 地域別農地転用の推移

単位：件、ha

地区	項目	年										計
		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	
大和	件数	36	36	37	48	46	28	35	27	37	38	368
	面積	9.5	8.2	3.9	7.8	7.6	5.9	7.1	6.2	8.0	7.1	71.2
六日町	件数	59	53	56	65	56	47	55	54	60	45	550
	面積	7.6	5.5	4.1	5.0	3.3	3.0	4.9	5.0	4.9	5.0	48.3
塩沢	件数	33	40	35	23	31	35	27	26	38	30	318
	面積	3.0	3.4	2.0	1.5	2.2	2.0	1.4	2.0	3.3	2.6	23.3
計	件数	128	129	128	136	133	110	117	107	135	113	1,236
	面積	20.0	17.1	10.0	14.2	13.1	10.9	13.4	13.2	16.2	14.8	142.8

資料：農業委員会議事録より

※小数点 2 位以下を四捨五入しているため、各項目の合計値が総面積と合わない場合がある。

## (5) 社会・経済の現況調査

### ①人口・世帯推移

○総人口は、平成7年の66,118人をピークに減少傾向に転じ、平成22年には61,624人となっています。

○世帯数は、平成22年で19,482世帯となっており、増加の傾向を示しています。

○合併前の旧3町の人口・世帯数状況を見ると、最も規模が大きいのは六日町地域で、塩沢地域、大和地域が続きます。

○大和、六日町地域は、平成12～22年にかけて人口が減少に転じています。塩沢地域は平成2年から人口が減少に転じています

○3地域とも世帯数は増加傾向です。

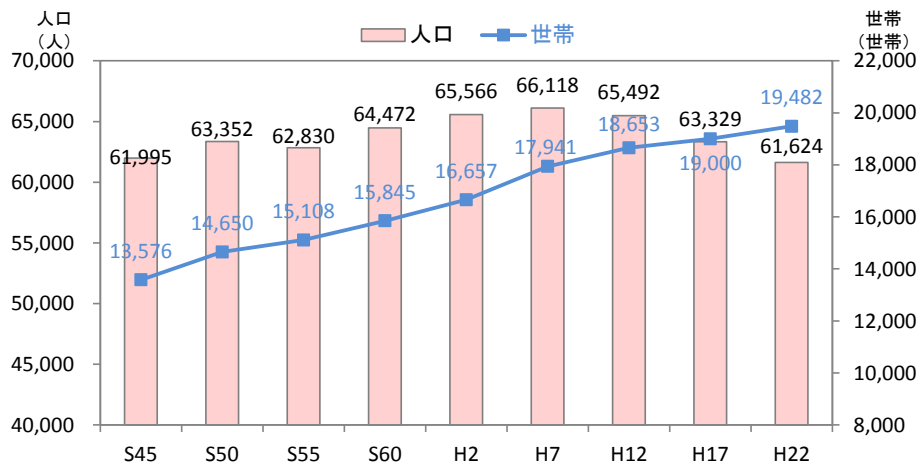


図1-8 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査（H12以前は六日町・大和町・塩沢町の合計）

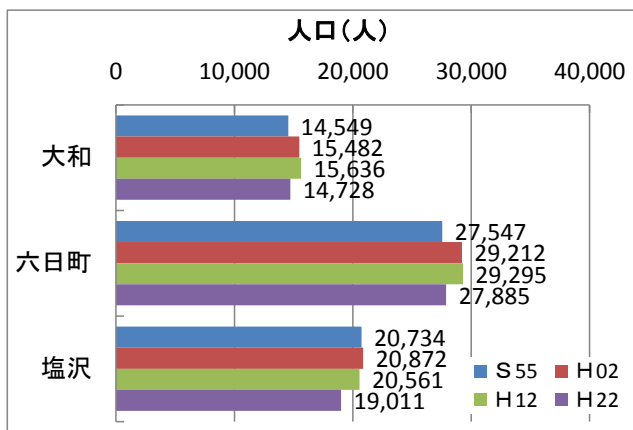


図1-9 地域別人口の推移

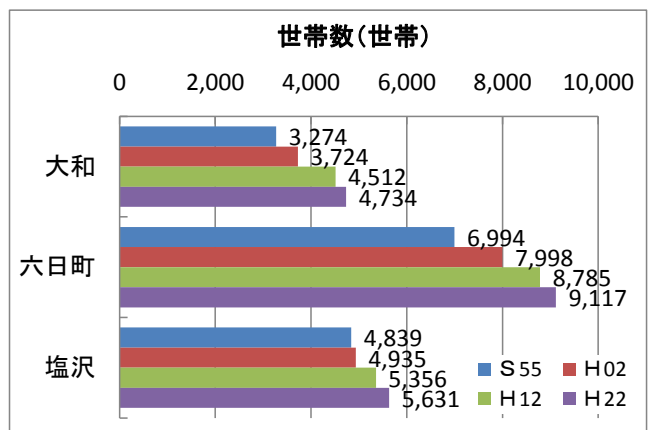


図1-10 地域別世帯数の推移

資料：国勢調査

## ②年齢別人口

○年齢階層別人口では、年少人口（0～14歳）や生産年齢人口（15～64歳）の割合が減少傾向にあります。これに対して老年人口（65歳以上）の割合が平成7年から年少人口を上回っており、平成22年には26.1%となっています。少子高齢化の傾向は今後も進行すると予測されます。

○近年の人口動態では、転出数と転入数は年による変動があるものの、ほぼ毎年転出超過となっています。また、死亡数はわずかに増加している一方、出生数は減少傾向にあり、自然減による人口減少が進んでいます。

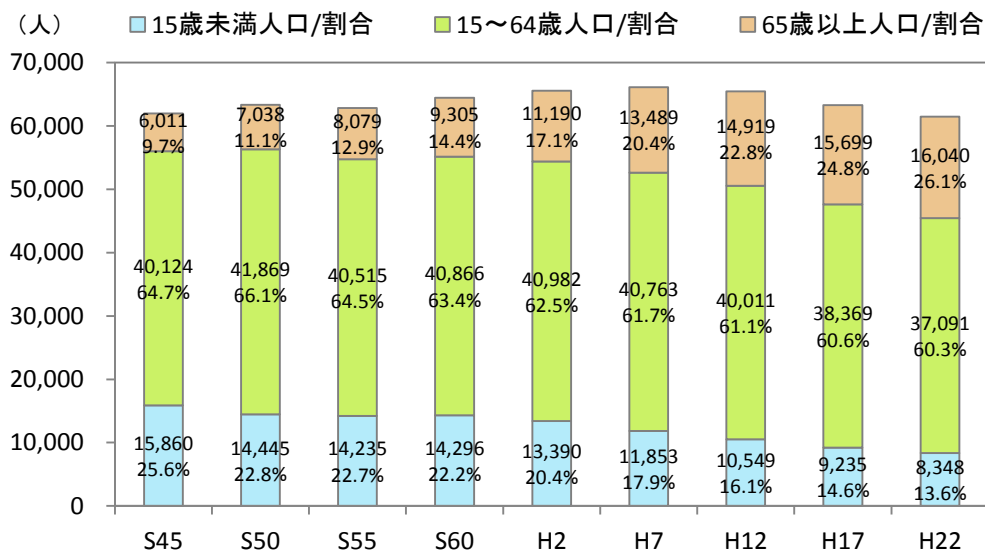


図1-11 年齢3区分別人口構成比の状況

資料：国勢調査（H12以前は六日町・大和町・塩沢町の合計）

※「年齢不詳」を含まないため総人口とあわない場合がある

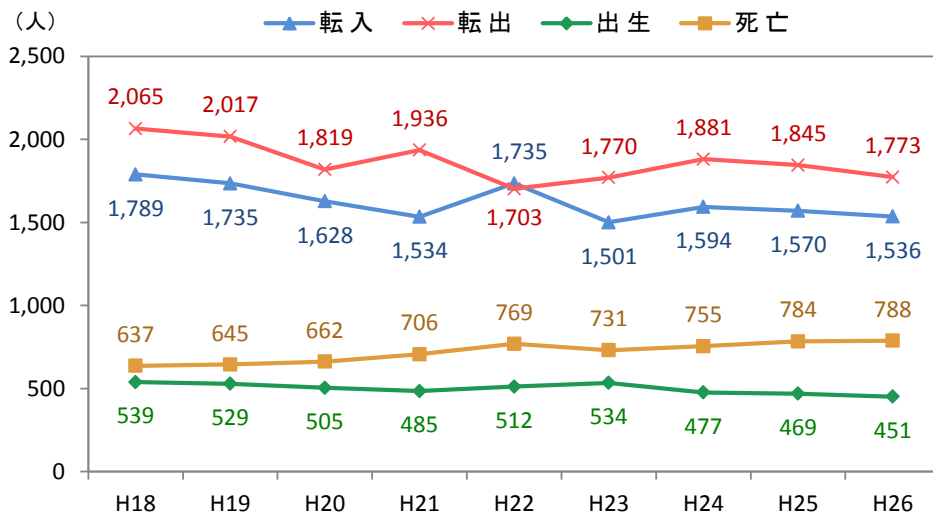


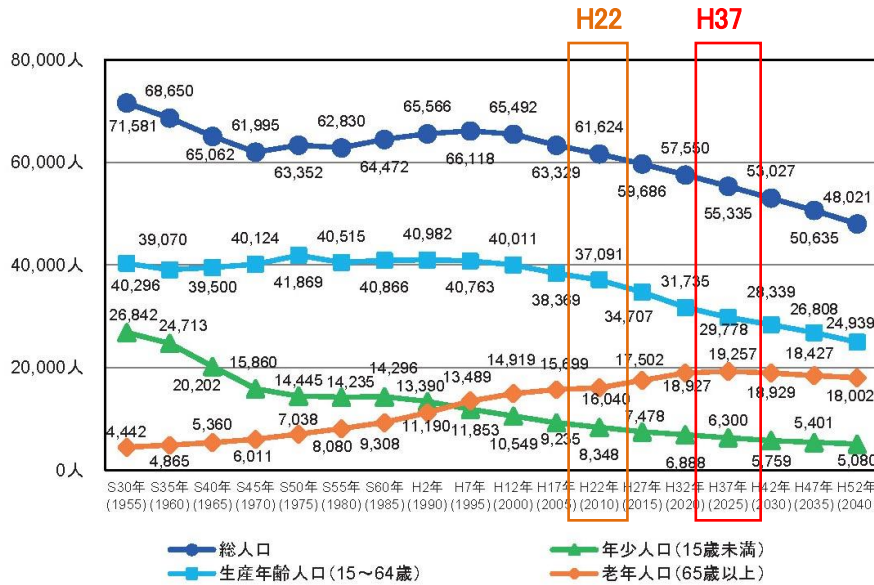
図1-12 人口の自然動態・社会動態の状況

資料：新潟県の人口移動

### ③将来人口予測

○このまま推移すると本市の将来人口は、平成 37 年で 55,335 人となり、平成 22 年から 37 年の 15 年間で、現在よりも 6,000 以上（約 1 割）減少することが想定されます。また、平成 52 年には 48,021 人と、現在の 4 分の 3 程度に減少することが予想されます。

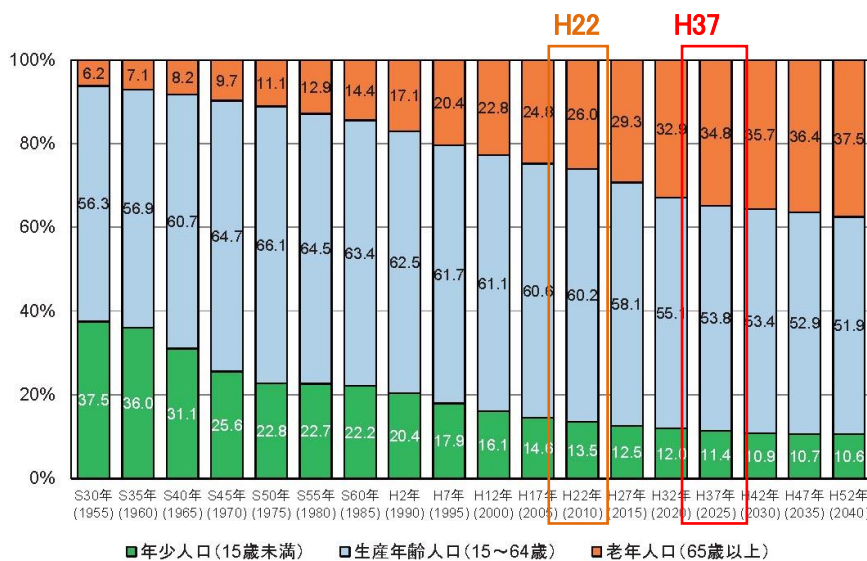
○増加傾向にある高齢者数も、平成 37 年をピークに減少することが想定されますが、高齢者の比率はそれ以降も増加すると想定されます。



※2010年（平成22年）まで国勢調査（1995年までは旧塩沢町、旧六日町、旧大和町の合計）、2015年（平成27年）以降は社人研推計（2011年）

図 1-13 総人口及び年齢3区分人口の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所推計値



※2010年（平成22年）まで国勢調査（1995年までは旧塩沢町、旧六日町、旧大和町の合計）、2015年（平成27年）以降は社人研推計（2011年）

図 1-14 年齢3区分人比率の将来推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所推計値

#### ④人口流動

○平成22年の流入人口では、魚沼市(2,041人)、十日町市(798人)、湯沢町(660人)が多く、流出人口では魚沼市(1,505人)、湯沢町(1,489人)、長岡市(574人)が多くなっています。

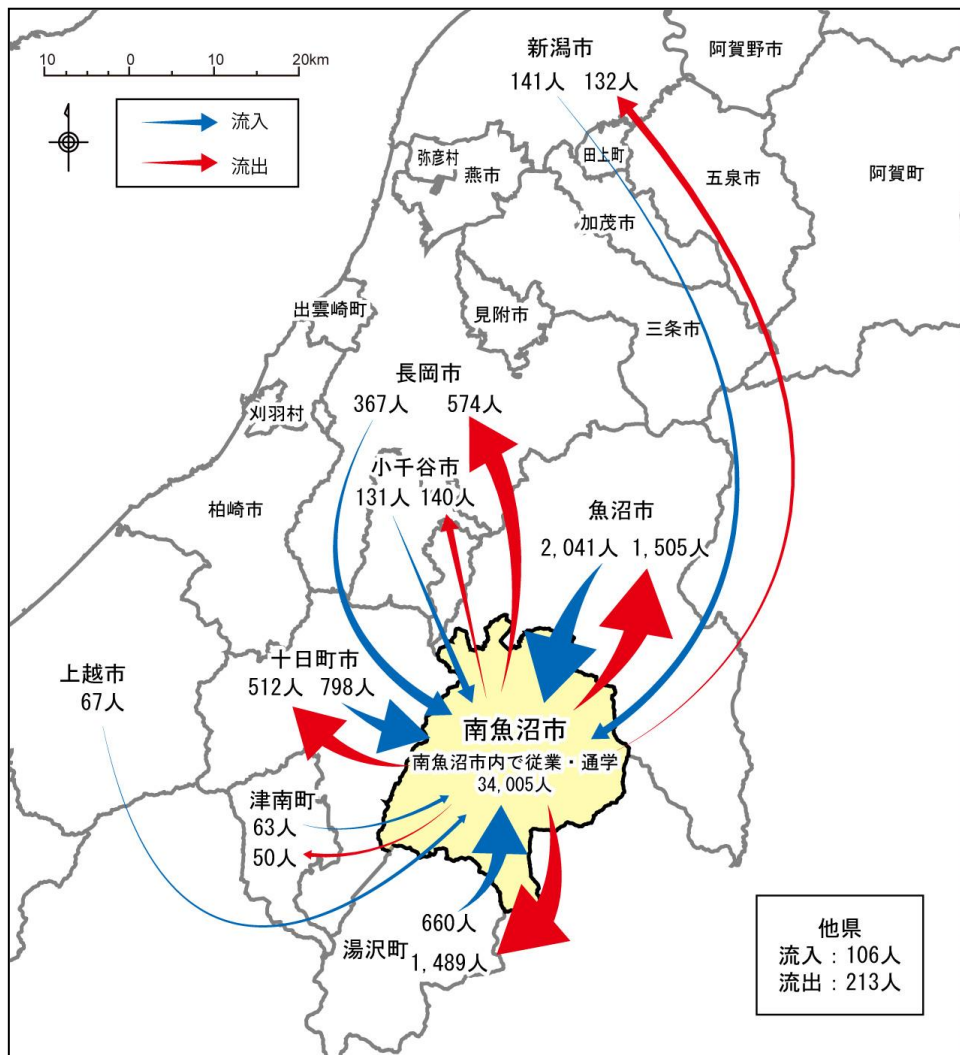


図1-15 人口の流出入状況

資料：H22 国勢調査

- 市内に常住する就業者・通学者は、平成2年の37,474人をピークに減少傾向となっています。
- 市外へ流出する通勤・通学者数は平成12年の5,252人をピークに減少傾向に転じる一方で、市内へ流入する通勤・通学者数は増加し続けており、平成22年現在は4,495人となっています。
- 市内に常住する就業者・通学者の市内依存度<sup>\*</sup>は低下傾向にありますが、平成22年現在で86%となっています。

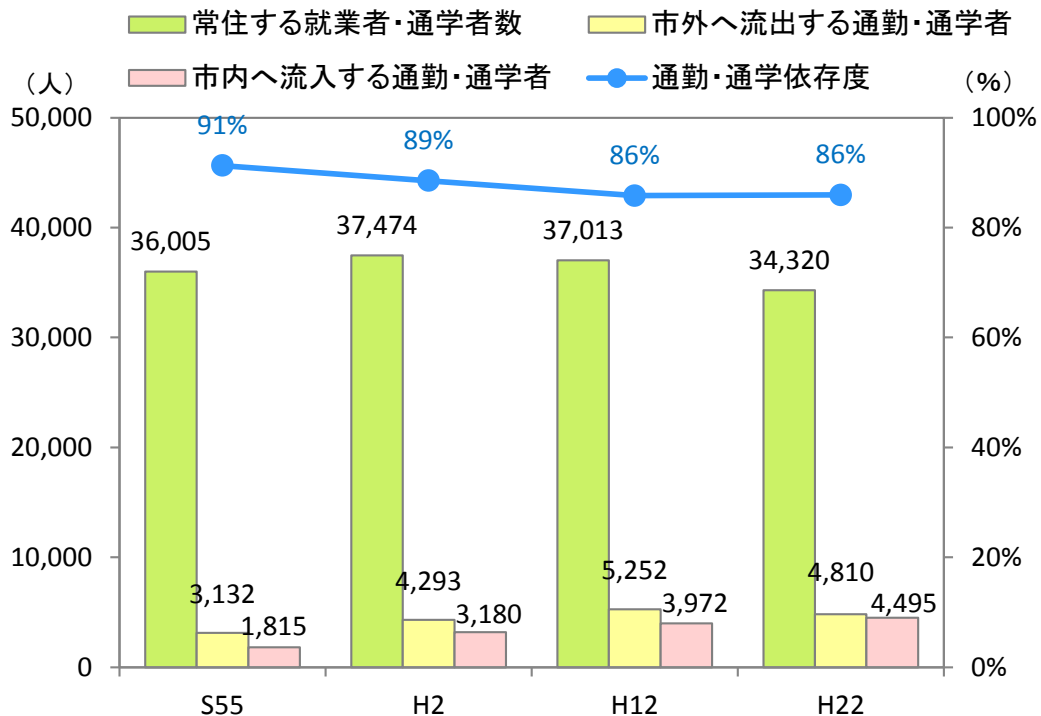


図 1-16 通勤通学状況（15歳以上の就業者数及び通学者）

資料：国勢調査

※通勤・通学依存度：南魚沼市に常住する15歳以上の就業者・通学者のうち市内で従業・通学する者の割合  
平成22年  $(34,320 - 4,810) / 34,320 = 85.98\%$



## ⑤産業経済

○市内の総生産は平成24年現在約2,275億円で、平成15年に比べ126億円増加しています。平成24年の産業別の内訳では、第3次産業が1,574億円(69.2%)で最も多く、第2次産業(571億円：25.1%)、第1次産業(130億円：5.7%)と続きます。

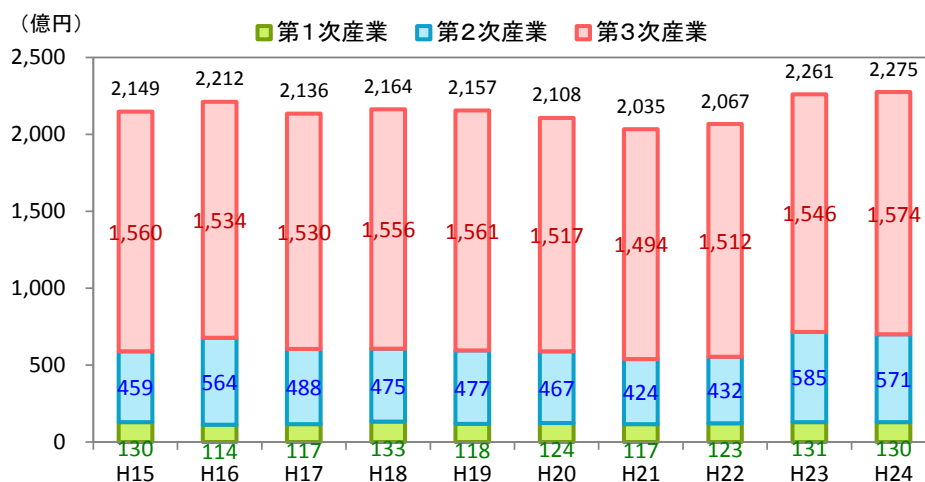


図1-17 産業別市内総生産の推移

資料：新潟県 市町村内総生産・実額

## ⑥農業

○平成22年の農家数は5,552戸で総世帯数の約28.5%を占めていますが、減少傾向が続いています。

○兼業農家は減少傾向にある一方で、専業農家は増加傾向にあります。

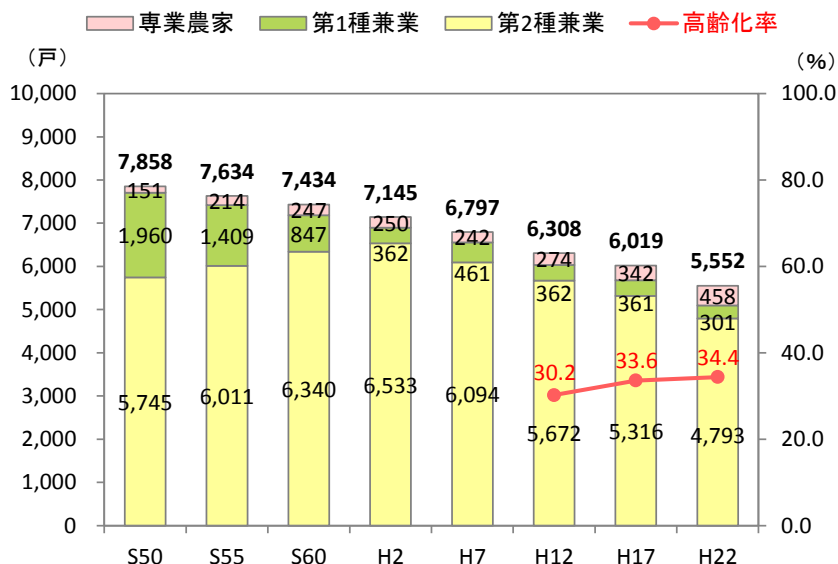


図1-18 農家数の推移

資料：農林業センサス

※高齢化率は、販売農家の農業従事者のうち65歳以上従事者の比率

## ⑦工業

- 製造業は平成 25 年現在で 125 事業所あり、3,923 人が従業しています。
- 推移をみると、事業所数は近年減少傾向で推移しています。従業員数と出荷額は、平成 19 年に増加しました。平成 20 年のリーマンショックの影響により平成 22 年に大きく減少しましたが、それ以降は再び増加しています。
- 産業分類別の出荷額割合をみると、食料品製造業が最も多く、26.7%を占めています。

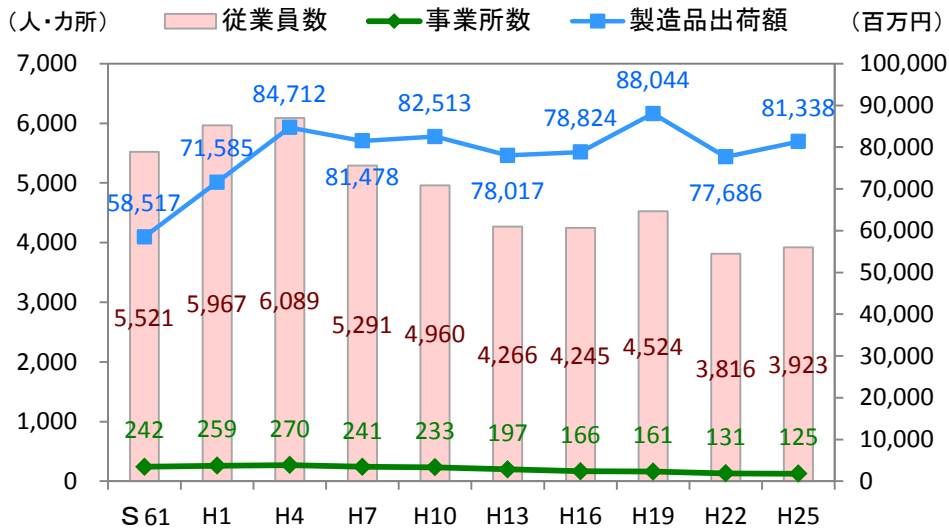


図 1-19 製造業事業所数・従業員数および出荷額の推移（従業員 4 人以上の事業所）

資料：工業統計調査

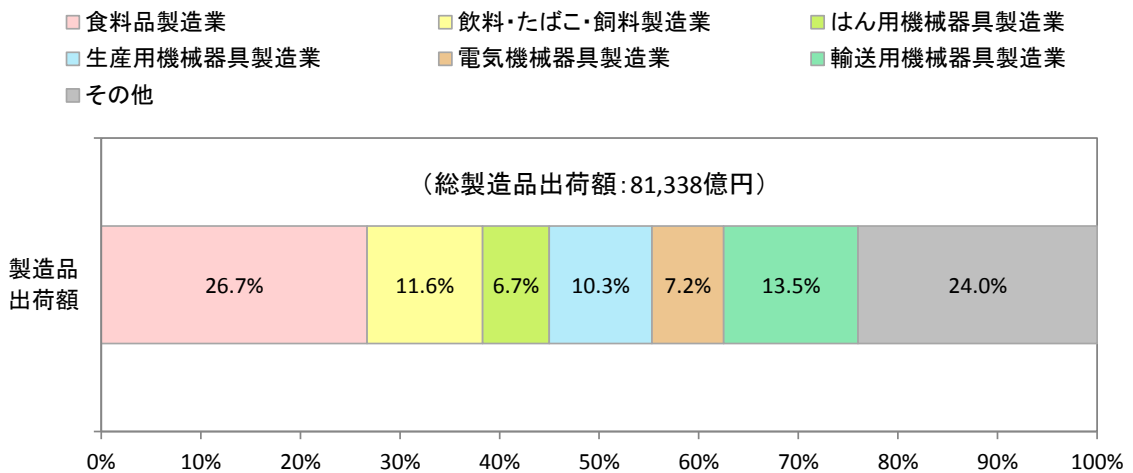


図 1-20 産業分類別製造品出荷額の割合 (H25)

資料：工業統計調査

○南魚沼市内には12カ所の工業団地(56.8ha)が整備されており、全て分譲済となっています(未利用地が1.3haあるが、企業が購入済み)。

表 1-9 南魚沼市内の工業団地状況

	工業団地名	分譲年度	分譲面積(m <sup>2</sup> )	操業企業数	空地面積(m <sup>2</sup> )	備考
1	二日町	S49	69,755	1	0	
2	津久野	S51	109,822	7	0	
3	美佐島	S51	7,367	1	0	
4	新堀新田・田崎	S59	142,663	10	0	
5	水尾新田	S61	18,038	1	0	
6	水尾新田外島	S61	15,350	1	0	水尾新田と同企業
7	藪神	S62	13,101	2	0	
8	三用	H01	84,576	6	0	
9	黒土新田	H01	37,783	1	0	
10	荒金	H03	9,840	1	0	
11	浦佐北島	H03	2,457	1	0	
12	大福寺	H01	56,927	3	0	
	計		567,679	35	0	

資料：南魚沼市商工観光課より

## ⑧商業

- 平成 24 年現在、小売業の事業所は 568 カ所あり、2,859 人が従業しています。商業の推移を見ると事業所数、年間販売額ともに平成 9 年を境に減少傾向ですが、年間販売額は平成 19 年にわずかに増加しています。
- 売場面積は、平成 8 年に六日町 I C 付近に大規模店舗が立地したことにより、平成 9 年に大幅な増加があった以降はほぼ横ばいで推移しています。なお、従業者数が減少傾向にあることから、従業員一人当たりの売場面積は増加しています。

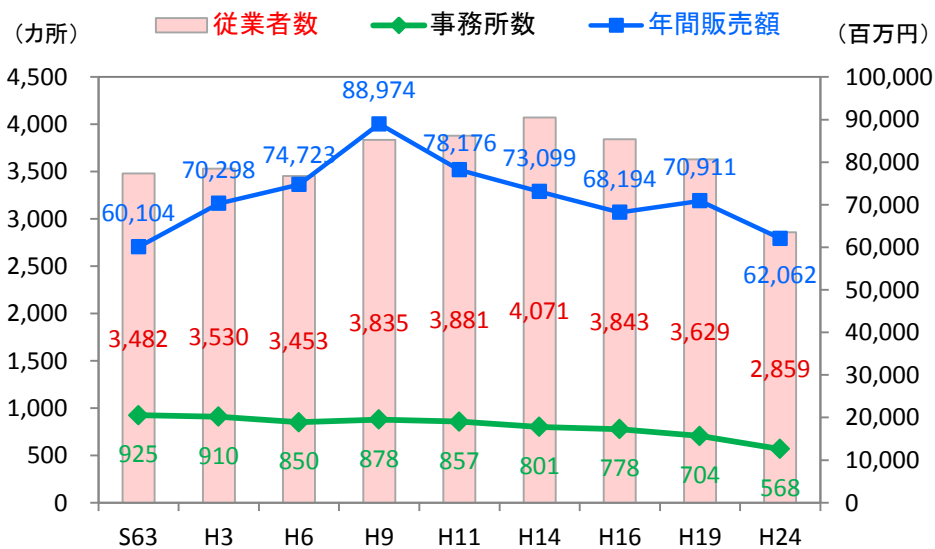


図 1-21 小売業の事務所数・年間販売額の推移

資料：商業統計調査 (H24 は経済センサス)

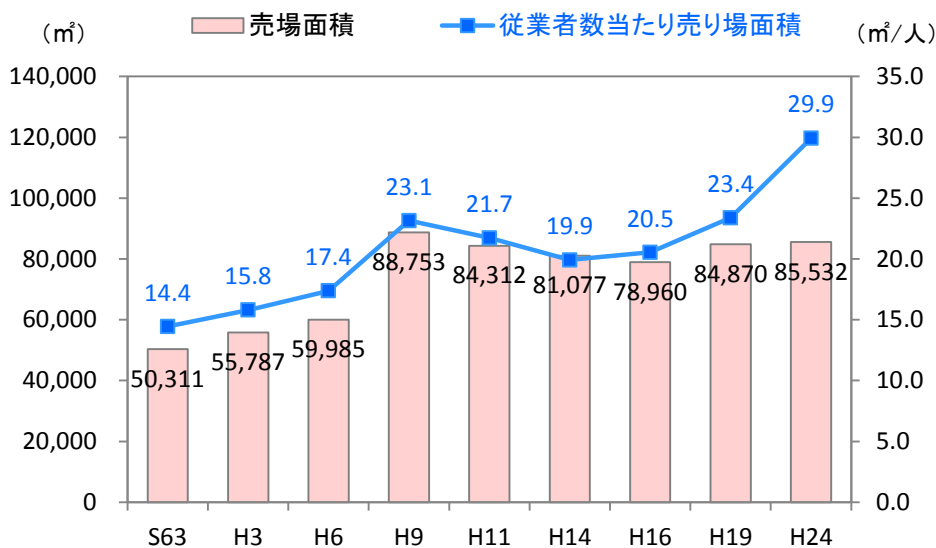


図 1-22 小売業の売場面積・従業者当たりの売場面積の推移

資料：商業統計調査 (H24 は経済センサス)

## ⑨観光

- 観光客数は平成16年の中越大震災により大幅に減少しました。平成21年にはNHK大河ドラマ「天地人」の影響で増加しましたが、翌年には再び減少しています。平成23年以降は再び増加しており、平成25年時点で354万人となっています。
- 目的別観光客数の内訳では、「スポーツ・レクリエーション」が42.1%を占め、他の項目を大きく上回ります。近年では平成24年に開業した道の駅南魚沼の影響等により、「都市型観光」が増加しています。

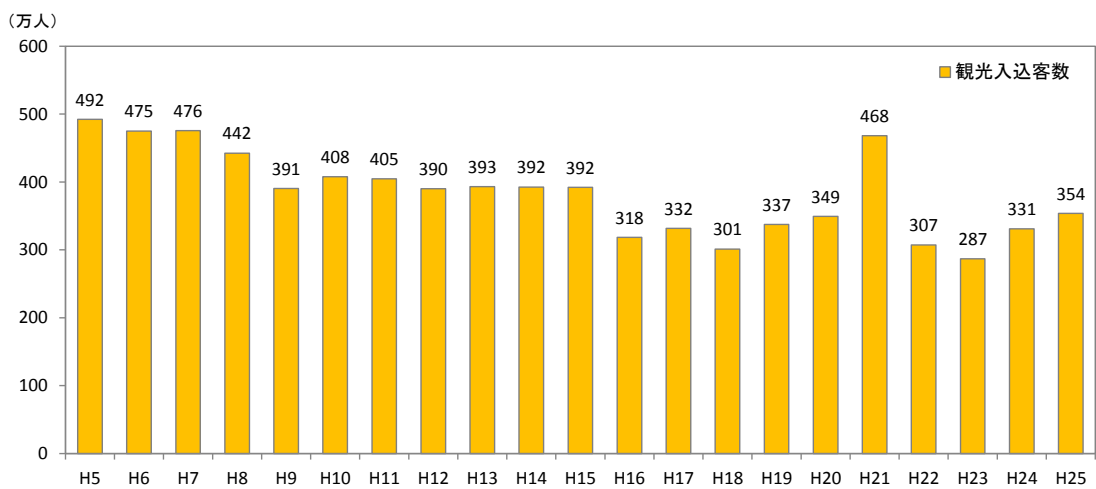


図1-23 観光入込客数の推移

資料：新潟県 観光入込客統計

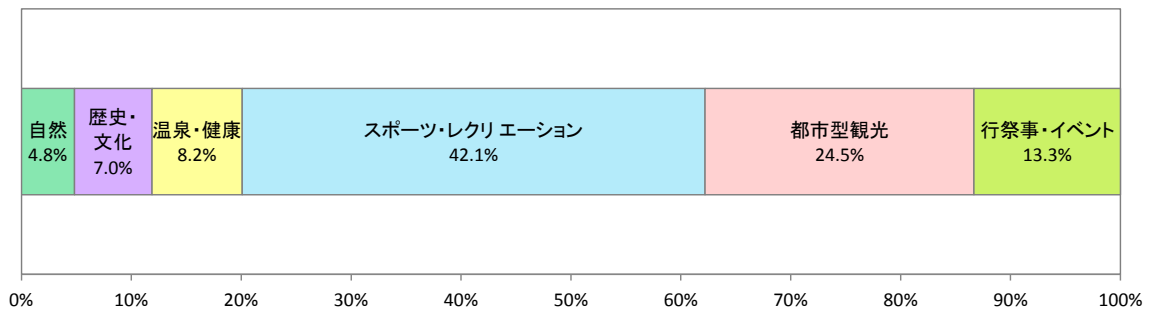


図1-24 目的別観光入込客数の内訳 (H25)

資料：新潟県 観光入込客統計

表1-10 季節別観光入込客数 (H25)

単位：人

	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	合計
利用者数	1,528,690	457,940	752,170	798,310	3,537,110

資料：新潟県 観光入込客統計



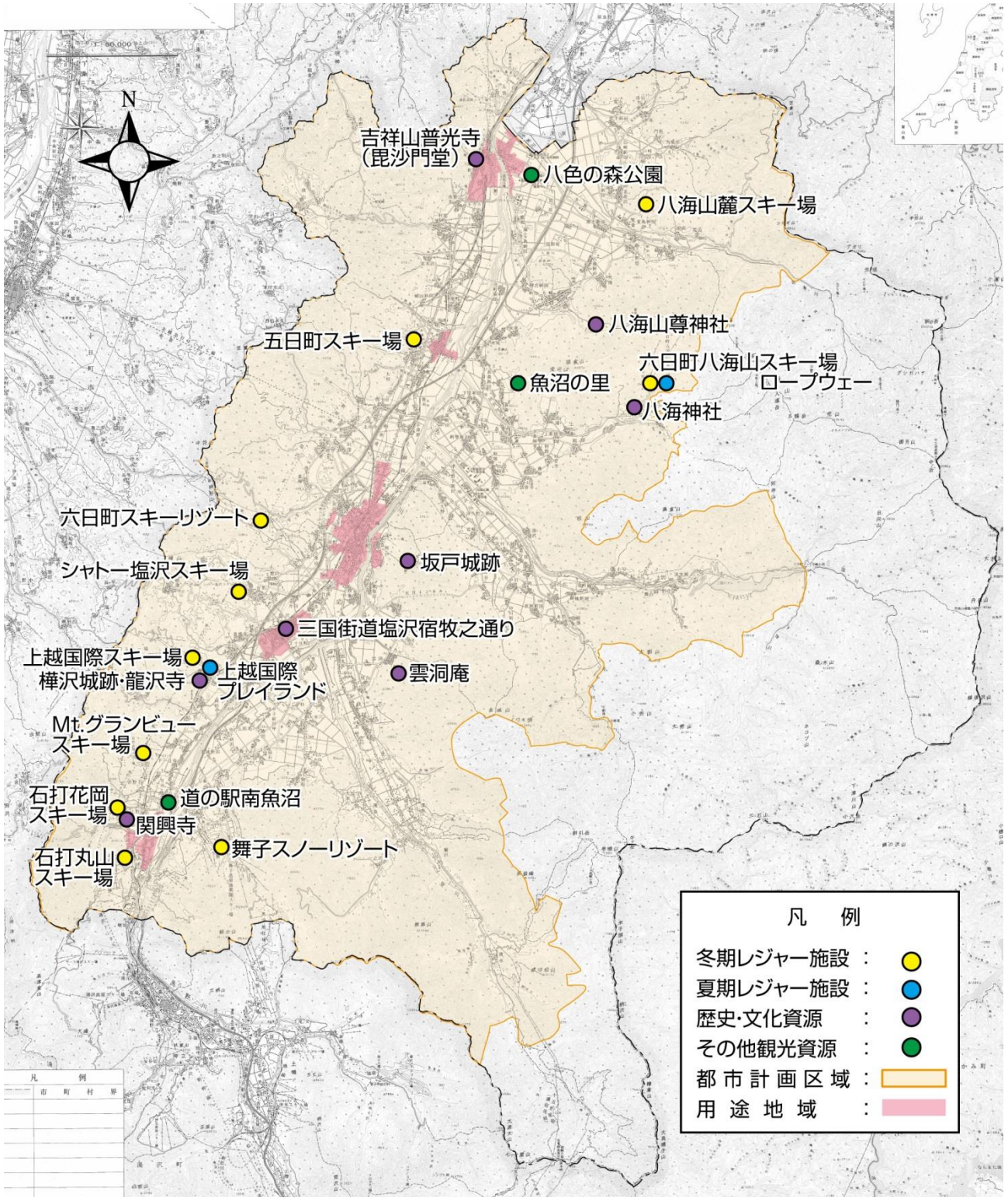


図 1-25 南魚沼市における主要な観光施設

資料：南魚沼市観光協会HP等



## (6) 上位関連計画の把握

### ①第5次国土利用計画（全国計画） 平成27年8月策定

#### 基本方針

- ◆国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指し、本計画では、「適切な国土管理を実現する国土利用」「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針としています。
- ◆今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行するなかで、基本方針を効率的に実現するために、
  - ①防災・減災、自然共生、国土管理などの効果を複合的にもたらす「複合的な施策」
  - ②開発圧力が低減する機会をとらえ、土地の履歴や特性を踏まえ、最適な国土利用を選択する「国土の選択的な利用」
 を推進する必要があります。

今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行する中で、このような取組を進めるには、

#### ○複合的な施策の推進

- ・自然環境の再生と防災・減災を共に促進させる取組など複合的な効果をもたらす施策を積極的に推進
- ・国土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても国土の適切な管理を行う

#### ○国土の選択的な利用

適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などについては、

- ・管理コストを低減させる工夫とともに、
- ・森林等新たな生産の場としての活用や過去に損なわれた自然環境を再生するなど新たな用途を見出すことで国土を荒廃させず、むしろ国民にとってプラスに働くような最適な国土利用を選択



↑遊水地として治水機能を確保すると共に、水質改善や生態系保全にも寄与(渡良瀬遊水地)

#### 利用区分の国土利用の基本方向

計画では農地、森林、宅地等の利用区分別の方向性と2025年(平成37年)の規模の目標を示しています。

利用区分	面積 H24	面積 H37	利用方向	
農地	455 (12.0)	440 (11.6)	優良農地の確保/多面的機能の維持・発揮/農地の集積・集約/市街化区域内農地の計画的な保全と利用	
森林	2,506 (66.3)	2,510 (66.4)	国土の保全、水源の涵養などに重要な役割を果たす森林の整備・保全/国産材の利用拡大等を通じた森林資源の循環利用	
原野等	34 (0.9)	34 (0.9)	湿原・草原等の貴重な自然環境を形成している原野の保全・再生/その他の原野及び採草放牧地の適正な利用	
水面・河川・水路	134 (3.5)	135 (3.6)	安全性の向上/より安定した水供給などに要する用地の確保/健全な水循環の維持又は回復を通じた自然環境の保全・再生への配慮	
道路	137 (3.6)	142 (3.8)	地域間の対流を促進/災害時における輸送の多重性・代替性を確保/既存用地の有効利用	
宅地	住宅地	116 (3.1)	116 (3.1)	人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現/既存住宅ストックの有効利用等を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制
	工業用地	190 (5.0)	190 (5.0)	グローバル化等に伴う工場の立地動向、インフラの整備状況、地域産業活性化の状況等を踏まえ、必要な用地を確保/工場跡地の有効利用
	その他の宅地	59 (1.6)	59 (1.6)	土地利用の高度化、都市の集約化、より安全な地域への市街地の集約化
その他	324 (8.6)	329 (8.7)	公用・公共用施設の用地：国民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮/低・未利用地：各種影響への配慮をしつつ積極的かつ有効に活用/沿岸域：総合的利用や海岸の保全等を推進	
合計	3,780	3,780		
(参考)人口集中地区(市街地)	127	121		

注：面積の単位は万haであり、( )内は構成比(%)を示す。H24の面積は国土交通省調べ。H24欄の人口集中地区(市街地)は、H22国勢調査による

- 土地利用基本計画を活用し、市町村の意向を十分踏まえた都道府県の土地利用の総合調整の積極的推進
- 所有者の所在の把握が難しい土地の増加の防止や円滑な利活用に向けた現場の対応を支援するための方策の検討
- 都市の低・未利用地や空き家等の有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制
- 災害リスクの高い地域の把握・公表や法に基づいた規制区域の指定の促進
- 地籍調査の計画的な実施。特に、南海トラフ地震等の想定地域や山村部での重点的実施
- 各種指標等を活用し、計画推進上の課題を把握。計画が目的を達するよう効果的な施策を講じる

②国土利用計画（新潟県計画一第4次一） 平成21年7月策定 【目標年次：平成29年】

■ 県土利用の基本方針

□県土利用をめぐる基本的条件の変化

- ・ 人口減少・少子高齢化
- ・ 安全・安心な県土への要請の高まり
- ・ 環境問題に対する県民の意識の高まり
- ・ 豊かな自然環境や良好な景観への意識の高まり
- ・ グローバル化の進展等
- ・ 地方分権の進展
- ・ 多様な主体による社会活動への参加

□県土利用の諸問題

○都市

- ・ 都市近郊のスプロール化
- ・ 過剰気味な宅地供給、住宅団地内の未分譲地
- ・ 大型商業施設の郊外立地
- ・ 空き地空き店舗が増加
- ・ 公的工業団地の未分譲地

○農山村

- ・ 農業事業者の高齢化、担い手不足、耕作放棄地
- ・ 手入れの行き届かない森林
- ・ 森林・農地等の適切な保全管理の困難
- ・ 安全・安心な農産物の供給力向上

□県土利用の基本方向

○土地需要の量的調整

- ・ 都市的土地利用の効率化
- ・ 自然的土地利用の適切な保全
- ・ 計画的な土地利用転換

○県土利用の質的向上

- ・ 安全で安心できる県土の実現
- ・ 人と自然との共生、循環型・脱温暖化社会の形成
- ・ 良好な景観の形成と保全

○県土利用の総合的マネジメント

○多様な主体の連携・協働による県土管理

○地方分権に対応した県土利用

■ 利用区分別の県土利用の基本方向

□農用地

- ・ 食糧自給率向上や農業生産力の維持強化に向け、必要な農用地の確保と整備を図る。
- ・ 農地の有する多面的機能の維持を図り、環境と調和のとれた農業生産の推進を図る。

□森林

- ・ 多面的機能を享受できるよう、健全な森林の整備と保全を図り、適正な利用を図る。

□原野

- ・ 地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図る。

□水面・河川・水路

- ・ 安定した水供給のための用地確保、施設の適切な維持管理・更新や水面の継続的な利用を図る。
- ・ 河川氾濫地域における安全性の確保。

□道路

- ・ 交流・連携・ネットワークの形成や日常生活圏の連携強化、生活・生産基盤の整備のため、必要な用地の確保を図る。

□住宅地

- ・ 良好な住環境が形成されるよう、必要な用地の確保を図る。

□工業地

- ・ 計画的に工業生産に必要な用地の確保を図る。
- ・ 工業跡地については、良好な都市環境整備のため有効利用を図る。

□その他の宅地（事務所・店舗・他の宅地）

- ・ 良好な環境に配慮しつつ、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図る。
- ・ 大規模集客施設については、都市構造への広域的影響や地域の合意形成、地域の景観との調和を踏まえた適正な立地を図る。

表1-11 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

区 分	平成16年	平成29年	構 成 比	
			16年	29年
農 用 地	1,792	1,707	14.2	13.6
農 地	1,788	1,703	14.2	13.5
採草放牧地	4	4	0.0	0.0
森 林	8,626	8,626	68.6	68.5
原 野	48	48	0.4	0.4
水面・河川・水路	460	459	3.7	3.6
道 路	442	470	3.5	3.7
宅 地	519	529	4.1	4.2
住 宅 地	296	300	2.4	2.4
工 業 用 地	35	34	0.3	0.3
その他の宅地	188	195	1.5	1.5
そ の 他	696	745	5.5	5.9
合 計	12,583	12,584	100.0	100.0
市 街 地	227	225	1.8	1.8

注 1 道路は、一般道路並びに農道及び林道です。

2 市街地は、「国勢調査」の定義による人口集中地区です。  
平成16年欄の市街地面積は、平成17年の国勢調査による人口集中地区の面積です。



### ③第2次南魚沼市総合計画 平成28年3月策定 【目標年次：平成37年】

#### ■市土地利用の基本方針

- 将来像 自然・人・産業の和で築く 安心のまち
- 基本理念
  - 1. 郷土を愛し、一人ひとりがつくるまち
  - 2. 人の和で支えあう安心のまち
  - 3. 力強い産業が育ち、働く魅力がたくさんあるまち
  - 4. 新しい課題に柔軟に対応する行政組織をもつまち

#### ■政策大綱（抜粋）

##### 1. 地域ぐるみでつくる健康・福祉・子育てのまち

- ・地域の「人と人の和」を基礎として、安心して子どもを産み、育てられ、だれもが住み慣れた地域で互いに支えあい、生涯現役で健康でいきいきと自立して暮らせるまちづくりを推進します。

##### 2. 学ぶ喜び・文化をはぐくむ喜びのあるまち

- ・家庭、地域、行政が互いに連携して支えあい、地域社会全体で子どもを育てる充実した教育環境づくりを推進するとともに、地域の特性を活かした野外・環境教育を推進します。

##### 3. 豊かな自然を守り、そして共に生き、100年後に引き継いでいくまち

- ・環境問題は地球規模で取り組むべき課題であり、小さな取組の積み重ねと継続が欠かせません。本市の豊かな自然環境を次代に継承するとともに、限りある資源やエネルギーの有効利用を図り、地域内で完結する持続可能な循環型社会の構築を目指します。

##### 4. 住みたい、住み続けたいまち

- ・地域の特性や環境に配慮したまちなみ景観と適正な土地利用を促進し、災害や雪に強く、ひとにやさしい、秩序ある快適な都市基盤整備を推進します。
- ・また、高齢化社会に対応した交通システムや生活道路、災害に強い道路ネットワークの整備を推進するとともに、交通事故のない社会を目指し、交通安全意識の向上と事故防止の環境整備を推進します。

##### 5. 豊かな自然を活かし、自然や人にやさしく力強い産業のまち

- ・世界に冠たるブランド力を誇る「南魚沼産コシヒカリ」をはじめとする豊かな農作物を産する農林業、高速交通網の利便性を活かした商工業、豊かな自然や歴史・文化的資源を活かした観光業など、それぞれの産業を高度に連携させながら、産業構造のバランスの取れた、力強い産業のまちを築き、安定した雇用の創出を図ります。

##### 6. 世界にひらく市民が誇りをもてるまち

- ・総合的な都市機能の維持・向上により、若い世代を中心とした人材の市内定着・回帰と、地域間連携・交流の活性化や、総合的な少子化対策を推進します。

#### ■「4. 住みたい、住み続けたいまち」の施策方針（抜粋）

##### ◇計画的な土地利用の推進

- ・市民の理解と協力を得るとともに、地域の意向を確認しながら、豊かな自然環境を活かした良好なまちなみ景観と計画的な市街地の形成を推進します。
- ・特に市街地については、適正な土地利用への誘導により、秩序ある快適な都市環境の構築を促すとともに、災害や雪に強く、ひとにやさしい都市基盤整備を推進します。

##### ◇ひとにやさしいまちづくり

- ・高齢化社会に対応した交通システムの整備と、だれもが安全で快適に利用できる生活道路の整備を推進します。

##### ◇住環境の整備

- ・民間活力の活用を促進しながら、良質な住環境の整備と供給を計画的に推進し、安心して快適に暮らせる住環境づくりを図ります。

## (7) 土地利用転換に関わる今後のプロジェクト

### ①魚沼基幹病院周辺整備

魚沼地域の救命救急医療や高度医療を担う「新潟大学地域医療教育センター・魚沼基幹病院」が平成27年6月に開院しました。

魚沼基幹病院と周辺の医療施設との役割分担・機能分担やネットワーク化により、地域完結型医療体制の構築が進められています。

市では、病院機能の充実や医療スタッフの確保、研究機関との連携などに加え、病院利用者の利便性の向上や地域産業の振興などを推進するため、地元関係者や関係団体と協議し、連携を図りながら、「メディカルタウン構想」として魚沼基幹病院周辺に必要な施設の集積を目指しています。

それぞれの機能区分による土地需要量の想定は、以下のとおりです。

表 1-12 メディカルタウン構想における機能別の想定施設と土地需要量の想定

機能	想定施設	規模・配置
居住機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建て住宅</li> <li>・共同住宅</li> </ul>	<b>【規模】</b> 3.2ha <b>【配置】</b> 既定用途地域内 (浦佐地区等)
利便機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調剤薬局</li> <li>・小売、コンビニ</li> <li>・スーパー、 中規模店舗</li> <li>・飲食店</li> <li>・診療所</li> </ul>	<b>【規模】</b> 3.2ha <b>【配置】</b> 基幹病院近接地 幹線道路沿い
滞在機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在宿泊施設</li> </ul>	<b>【規模】</b> 0.8ha <b>【配置】</b> 基幹病院近接地 幹線道路沿い
連携機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者福祉施設</li> <li>・福祉医療器具販売</li> <li>・医療研究研修施設</li> <li>・医療関連工場</li> </ul>	<b>【規模】</b> 4.3ha <b>【配置】</b> 基幹病院近接地
合計		11.5ha

資料：H24 南魚沼市都市計画用途地域見直し追加調査業務委託報告書

## ②南魚沼版CCRC構想

プラチナ社会の実現に向けた地方創生総合戦略の事業として、市では、「産業界」、「教育機関」、「金融機関」など幅広い分野の委員で構成される推進協議会を設立し、CCRC構想の具体的な事業実施に向けて検討を進めます。

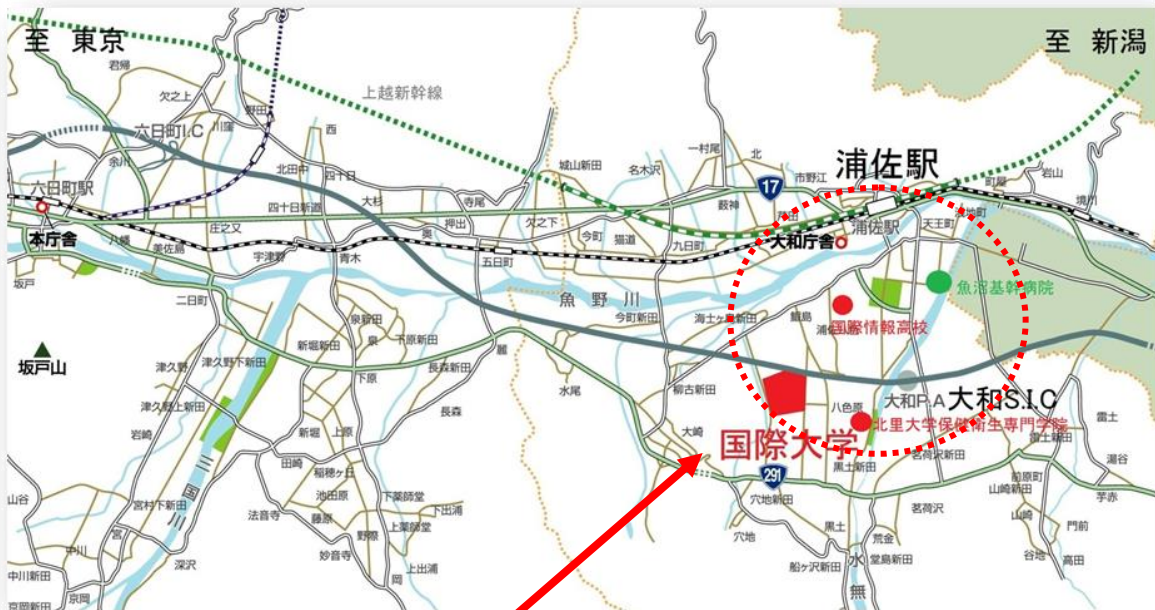
### CCRCとは (ContinuingCareRetirementCommunityの略)

リタイア後、まだ健康な間に入居し、介護が必要になっても移転することなく同じ敷地で、人生の最期までを豊かに暮らすための生活共同体のことです。米国では、高齢者の終の棲家として人気を集めています。

- ・健康時から介護時までを移転することなく同じ敷地で継続的なケアを受けられるコミュニティ
- ・全米に約2千か所、60万人が居住
- ・都市型、郊外型、地方型あらゆる立地で成立

## 想定される地域・規模

目標:200戸 400人 アクティブシニアの移住



**半径2kmエリア** 上越新幹線浦佐駅、大和SIC  
 魚沼基幹病院、市立病院、浦佐診療所、消防大和分署  
 北里大学保健衛生専門学院、国際情報高校  
 大和中学校、浦佐小学校、浦佐認定こども園  
 コミュニティホールさわらび、南魚沼市大和公民館  
 普光寺、浦佐温泉、越後ワイナリー

### プラチナ社会とは、

高齢者だけでなく、多世代がいきいき暮らし、活躍できる成熟した社会のことです。

南魚沼版CCRC構想では、自立して生活でき、趣味や消費に意欲的な中高年齢者を首都圏などから呼び込み、市内にある大学や病院と連携して教育や医療のサービスを提供し、元気で楽しく安心して生活できる社会の実現を目指します。

また、移住した中高年齢者の持つ能力を人材として地域活性化に活用することや、新しい人の流れによる仕事や雇用の創出により、若い世代の定住を促し、人口減少を緩和させます。

資料：南魚沼市資料「南魚沼版 CCRC 実現に向けて」

### ③道路整備

#### 1) 国道関連

##### ア. 国道 17 号浦佐バイパス

国土交通省が主体となり、国道 17 号のうち「南魚沼市市野江甲～魚沼市虫野」の区間、約 6,600m をバイパスとして整備する事業です。

南魚沼市内（大和地域）の延長は約 3,600m で、このうち 1,940m は完成しており、未供用区間の延長は 1,660m となっています。都市計画で決定されている幅員は、17m（橋梁部分は 15m）となっています。なお、未供用区間の整備期間は未定です。

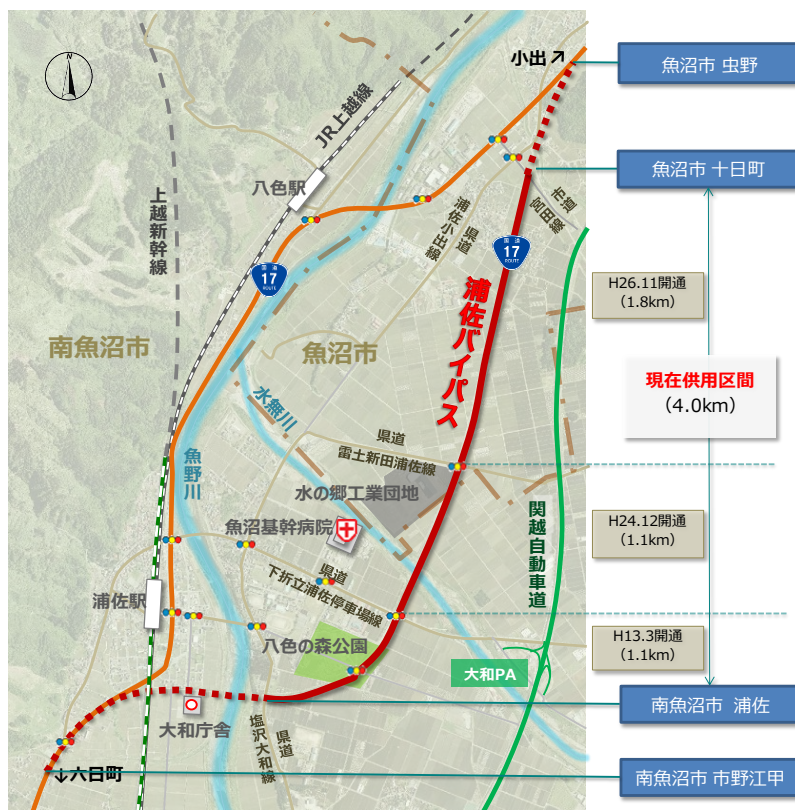


図 1-26 浦佐バイパス整備計画

資料：南魚沼市公式ウェブサイト

##### イ. 国道 17 号六日町バイパス

国土交通省が主体となり、国道 17 号のうち「南魚沼市竹俣～庄之又」の区間、約 5,100m をバイパスとして整備する事業です。

完成区間は 1,700m、未供用区間は 3,400m となっています。都市計画で決定されている幅員は、28m となっています。なお、未供用区間の整備期間は未定です。





図 1-27 六日町バイパス整備計画

資料：南魚沼市公式ウェブサイト

### ウ. 国道 253 号八箇峠道路（上越魚沼地域振興快速道路）

上越魚沼地域振興快速道路は、上越市と南魚沼市をつなぐ地域高規格道路です。このうち、「十日町市八箇～南魚沼市余川」の区間である八箇峠道路、約 9,700mを国土交通省が権限代行により整備する事業です。

平成 27 年現在、(仮) 八箇 I C～(仮) 野田 I C間の整備を行っており、平成 29 年度に開通予定となっています。この区間の南魚沼市内の想定延長は約 3,500m（トンネル区間を除く）、想定幅員は平均 12mです（「八箇峠道路事業パンフレット（長岡国道事務所）」より）。

なお、残りの(仮) 野田 I C～(仮) 余川 I C間（約 3,000m）の整備期間は未定です。



図 1-28 八箇峠道路整備計画

資料：南魚沼市公式ウェブサイト

## 2) 市道

今後整備が予定されている市道は以下の4路線で、面積にすると2.5ha弱です。

表 1-13 今後整備が予定される市道

路線名	地域	延長	標準幅員	面積
旭町上町線	六日町	345m	7.0m	2,415 m <sup>2</sup>
新沖上線	六日町	440m	11.5m	5,060 m <sup>2</sup>
樋渡東西線	塩沢	360m	11.0m	3,960 m <sup>2</sup>
関関山線	塩沢	1,120m	12.0m	13,440 m <sup>2</sup>
合 計		2,265m		24,875 m <sup>2</sup>

資料：南魚沼市都市計画課

### ④保安林指定

市内の辻又地区において、再生困難な荒廃農地を土砂流出防止のため森林として整備し、災害の未然防止を図る予定です。

## 2. 土地利用に関する住民意向把握

### ■「南魚沼市都市計画マスタープラン」及び「国土利用計画（南魚沼市）」策定のための市民アンケート（平成27年7月実施）

#### （1）目的

南魚沼市民のこれからのまちづくりへの意見を調査し、「都市計画マスタープラン及び国土利用計画」策定の為の基礎資料とすることを目的に実施した。

#### （2）実施概要

表 2-1 アンケート調査の実施状況

	配布日	締切日	配布数	回収数	回収率
市民アンケート	H27. 7. 1.	H27. 7. 15.	2, 500	916	36. 6%

※アンケート対象者、は18歳以上の市民を対象に、住民基本台帳からの無作為抽出で選定した。

※締切後のH27. 7. 24. 到着分までを集計対象とした。

#### （3）調査結果（関連する設問のみ抜粋）

問. あなたが望む、将来の南魚沼市のイメージはどのようなものですか。

○「医療・福祉環境が充実したまち」が5割弱で最も多く、「自然環境が豊かなまち」が4割強でこれに続いている。以下、「子どもや高齢者にもやさしいまち」「農業が盛んなまち」「居住環境が整った住みよいまち」が3割台で続いている。

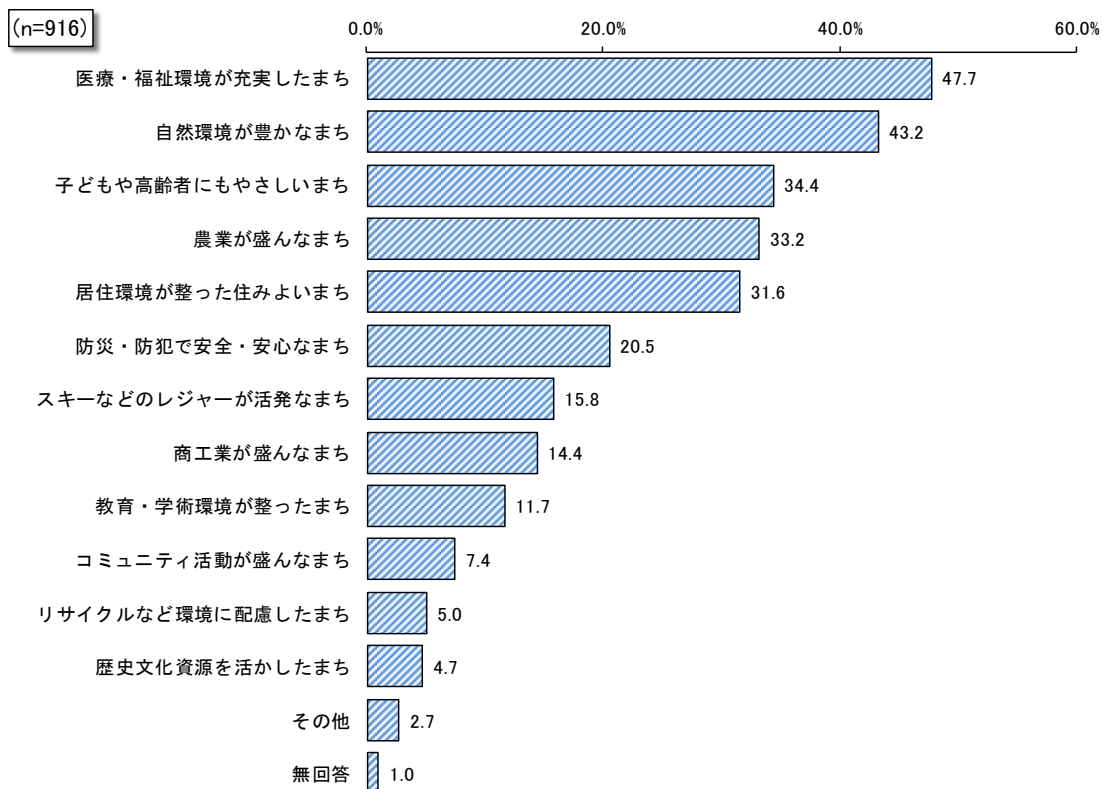


図 2-1 市民が望む将来イメージ

問. 今後のまちづくりの方向性に関する質問(ア)～(エ)について、あなたの考えに最もあてはまるものを①～④の中からそれぞれ1つだけ選んで○をつけてください。

【(ア) 市街地の整備について】

○「Aに近い」と「ややAに近い」を合計した『無秩序な開発の拡散を抑え内部の質を高めていくべき』割合は7割強と高い。

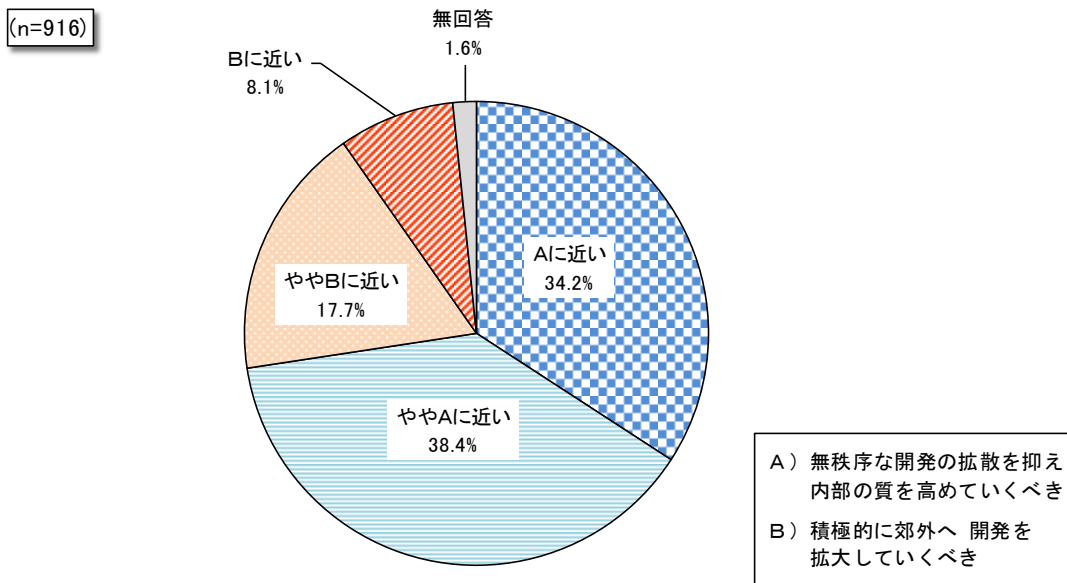


図 2-2 市民が望む市街地整備のあり方

【(イ) 人口が減少する集落地区について】

○「Aに近い」と「ややAに近い」を合計した『活力の維持向上を目指すべき』の割合は6割強と高い。

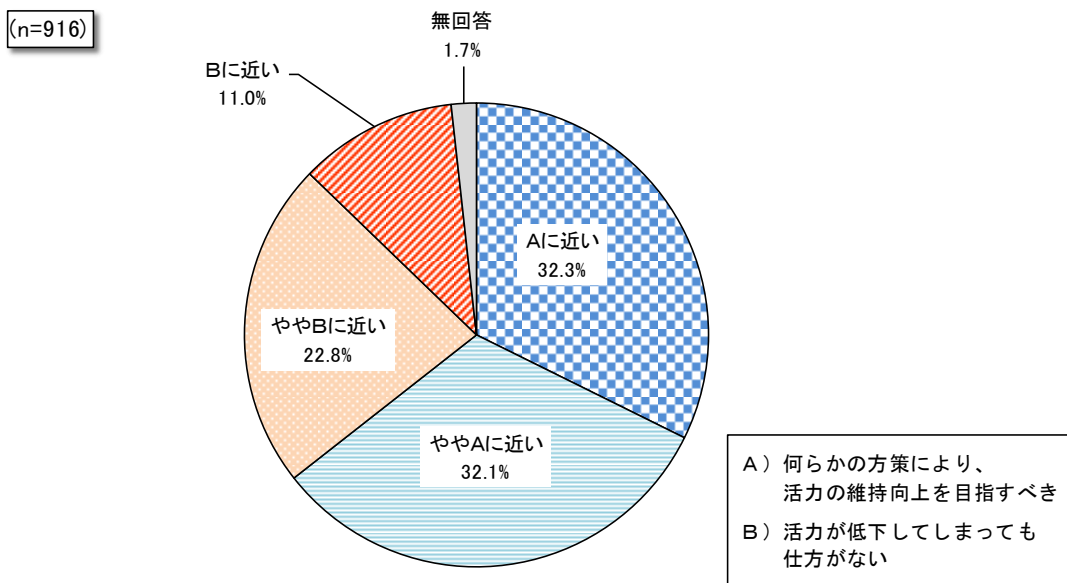


図 2-3 市民が望む集落のあり方



【(ウ) 地域の個性について】

○「Aに近い」と「ややAに近い」を合計した『まちなみや景観などを保全していくべき』の割合は7割弱と高い。

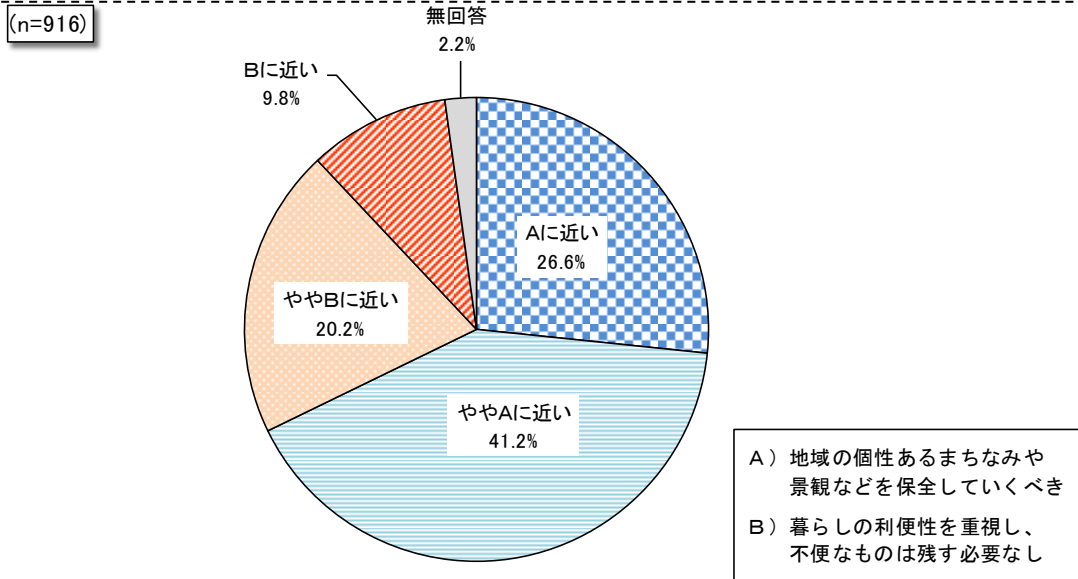


図 2-4 市民が望む地域の個性のあり方

問. 今後のまちづくりで、特に力を入れる必要のある分野はどれだと思いますか。あてはまるもの3つまでに○をつけてください。

○今後のまちづくりで、特に力を入れる必要のある分野としては、「克雪・利雪」が6割弱で最も多い。以下、「災害に強い都市整備」「観光・交流の拡大」「バス等公共交通の整備」「商業施設の誘致」が続く。

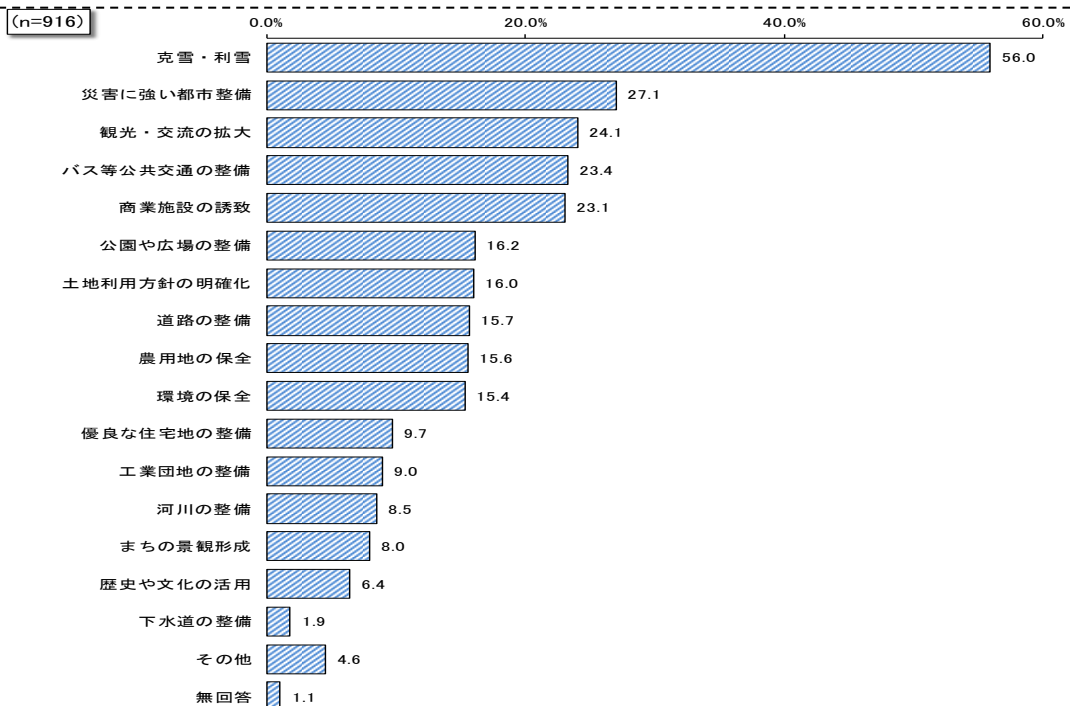


図 2-5 市民が望む力を入れるべき分野

問. 住宅地などの整備のあり方について、あなたのお考えに近いもの1つだけに○をつけてください。

○住宅地などの整備のあり方としては、「既存市街地内の空き地・空き家や未利用地を宅地として活用する」が最も多く、半数を占めている。次いで「市街地郊外の未利用地で宅地開発を行う」が2割となっている。

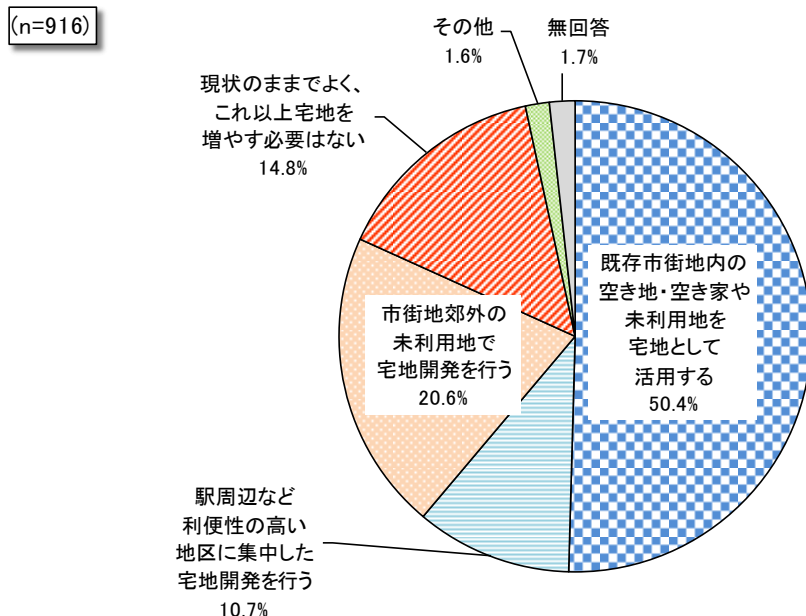


図 2-6 市民が望む住宅地整備のあり方

問. 農地のあり方について、あなたはどのようにお考えですか。次の中から1つだけ選んで○をつけてください。

○農地のあり方についての考えとしては、「農地はできるだけ保全する」が最も多く、過半数を占める。「優良農地は保全し、その他は宅地開発を許容する」が3割強でこれに続いている。

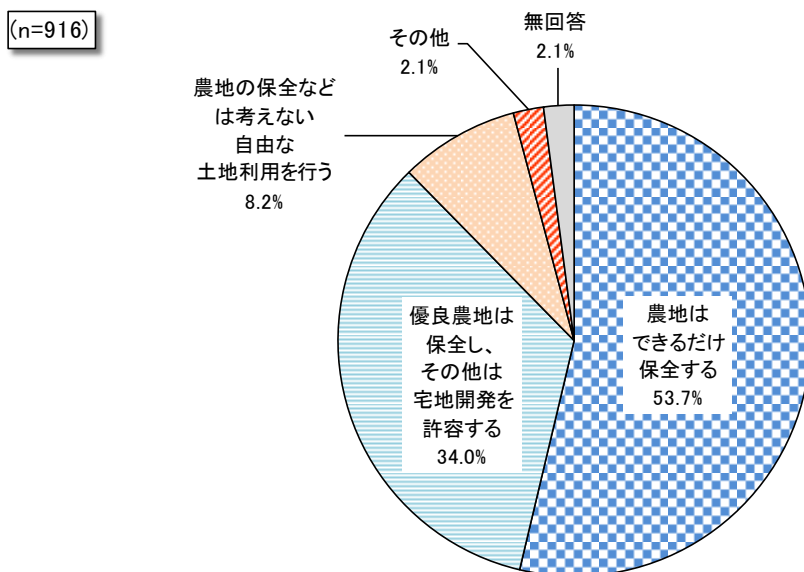


図 2-7 市民が望む農地のあり方

問. あなたは、南魚沼市の土地利用上の問題点はどんなことだと思いますか。次の中から3つまで選んで番号に○をつけてください。

- 「住宅地や集落地で空き家が増加している」が5割弱で最も多い。  
 ○以下、「市の中心部やまちなかに空き地や利用度の低い土地がある」が4割強、「水害や土砂崩れなど、防災上危険な場所が存在している」「農村部で耕作が放棄された農地が目立つ」が3割強、「山間部の森林が荒れ、周辺環境に悪影響を与えている」が2割強で続く。

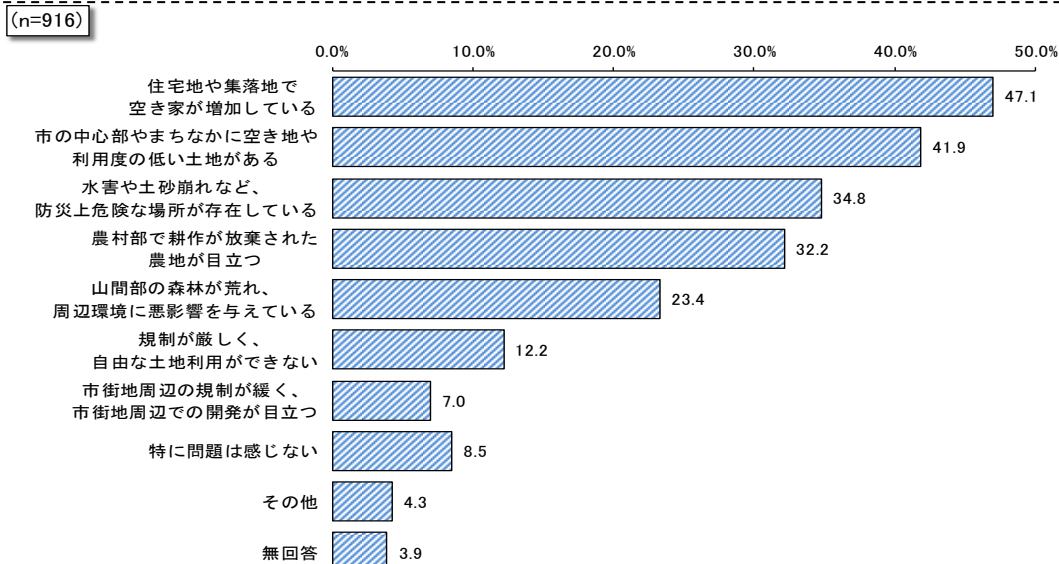


図 2-8 市民が感じる土地利用上の問題点

問. あなたは、これからの南魚沼市の土地利用について、何が重要だと思いますか。次の中から3つまで選んで番号に○をつけてください。

- 「空き地や空き家の有効活用」が4割強で最も多い。  
 ○以下、「農地の保全と耕作放棄地等の活用」「定住人口を増やすための住宅地の整備」「商業・サービス施設の集積強化」が3割強程度、「観光・レクリエーション等の拠点整備」「特色ある公園や緑地の整備」「新たな工業地の整備・強化」が2割台で続く。

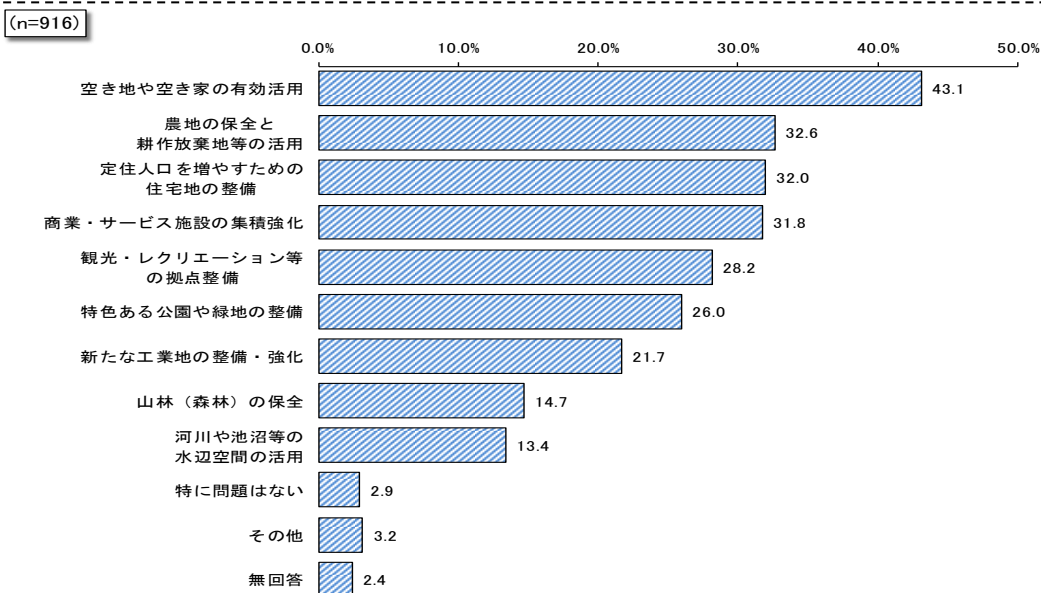


図 2-9 市民が望む重要な土地利用施策

### 3. 土地利用の分析

#### (1) 土地利用課題の設定

##### ■現況分析から

###### 【土地利用条件】

- ◇森林が市域の73%を、農地が13%を占める。
- ◇森林や農地など自然的土地利用の面積が減少し、宅地面積が増加する傾向。
- ◇最近10年間の農地転用面積は約140ha。地域別では大和地域が活発で塩沢地域が少ない。
- ◇山林地と平野部の境界付近に多くの土砂災害警戒区域が分布し、魚野川沿岸には市街地内にも浸水想定区域が存在する。

###### 【人口・産業等】

- ◇人口は平成7年をピークに減少しており、このままでは平成22～37年の15年間で1割に相当する約6,000人が減少することが想定される（平成22現在：61,624人、37年：55,335人）。
- ◇このままでは、年少人口比率が平成22年現在の13.5%が37年には11.4%に低下し、高齢者比率が26.0%からは34.8%に上昇することが想定される。
- ◇農家数の減少農業従業者の高齢化が進行する。
- ◇工業事業所数が減少、従業者数も減少傾向で推移する。市内工業団地は分譲が完了している。
- ◇商業事業所数、従業者数、販売額が減少傾向で推移する。

###### 【進行が予定される大規模プロジェクト】

- ◇魚沼基幹病院の隣接地に医療福祉関連機能の立地誘導を図るメディカルタウン構想。
- ◇首都圏等のアクティブシニアの移住地として、自立した生活を支援するCCRC構想。
- ◇他圏域との連携を強化するための国道の整備や市内の交通の円滑化のための市道整備。

##### ■アンケート調査結果から

###### 【コンパクトなまちづくりについて】

- ◇「無秩序な開発の抑制を抑え内部の質を高めるべき」とする回答が70%以上。
- ◇人口が減る集落については、「何らかの方策により活力の維持向上を目指すべき」とする回答が約65%。

###### 【住宅地・農地のあり方】

- ◇住宅地整備のあり方として、「既存市街地内の空き地・空き家や未利用地を活用」が50%で最も多い。
- ◇農地のあり方として、「できるだけ保全」が54%で最も多く、「優良農地は保全し、その他は宅地開発を許容する」が34%で2番目に多い。

###### 【土地利用の問題点】

- ◇「住宅地や集落地で空き家が増加している」、「中心地やまちなかに空き地や利用度の低い土地がある」、「水害や土砂崩れなど、防災上危険な場所が存在している」が上位3項目。

###### 【土地利用の重要な点】

- ◇「空き家空き地の有効活用」、「農地の保全と耕作放棄地等の活用」、「定住人口を増やすための住宅地の整備」などがあげられる。

##### ■第2次南魚沼市総合計画

- ◇将来像 自然・人・産業の和で築く 安心のまち
- ◇基本理念
  - ・郷土を愛し、一人ひとりがつくるまち
  - ・人の和で支えあう安心のまち
  - ・力強い産業が育ち、働く魅力がたくさんあるまち
  - ・新しい課題に柔軟に対応する行政組織をもつまち

##### ■課題の設定

### 1 持続可能な集約的都市構造の形成

人口が減少傾向に転じ、少子高齢化が加速する中で、これまでの拡大基調であった都市構造の方向性を転換し、低炭素社会に対応した持続可能な都市構造を形成していく必要があります。

### 2 産業活動を支援する市土の形成

本市の基幹産業である農業をはじめ、市域内で行われている商工観光業などの産業活動を行うための土地利用は、市民の就業の場であるとともに、本市の発展に欠かせない重要な要素です。地域の特色や資源の有効活用を図りながら、必要な需要量を見極めて整備・供給するなど、産業の持続的な発展を支援する土地利用が求められます。

### 3 安全安心に暮らせる市土の形成

標高2,000m級の急峻な山地や火山地形、扇状地などの多様な地形を有する本市は、集中豪雨などによる土砂災害や河川の氾濫などの経歴があります。また、国内でも有数の豪雪地帯であることから、雪害への対応も求められます。近年は平成16年の新潟県中越地震の経験のほか、想定外の突発的な自然災害の発生のおそれもあり、災害発生の危険のある地区における居住を抑制するなど、被害を最小限に抑えるための市土の形成が求められます。

### 4 美しくゆとりある自然環境の保全

変化に富んだ地形と緑豊かな自然を有する本市においては、景観形成や水源涵養、生物多様性などの多面的機能を有する自然環境を保全する必要があります。山林面積の減少を抑制し、現存する美しくゆとりのある環境や景観を後世へ継承することが求められます。

### 5 既存の施設や未利用地等の活用

既存市街地内で一定の都市基盤（道路、上下水道などの施設）が整っている地区については、当該施設の利活用を図り、人口流出など低密度化を防ぐ必要があります。また、厳しい財政状況の下、新たな宅地の整備よりも既存の施設や低未利用地を有効に活用して、効率的・効果的な土地利用を進める必要があります。

## (2) 将来土地利用転換の展望

これまでの本市の土地利用の動きをみると、「農地」や「森林」などの自然的土地利用が都市的な「宅地」に転換されている傾向がみられます。

一方で、国が示す国土利用の方向としては、宅地面積の増加を抑制し、農地面積が減少する分を森林（国土保全、水源涵養など）、水面・河川・水路（安全性向上、安定した水供給など）、道路（地域間対流、災害時輸送など）に転換するとしています。

本市においては、災害に対する安全性確保や美しくゆとりある市土形成のため、農地や森林などの自然的な土地利用を極力保全して既存資源を有効に活用する一方で、産業の発展を図りつつ、持続可能な都市構造の形成を目指す必要があります。

現在市域において計画されている各種プロジェクトなどから、今後想定される大きな土地利用転換は以下のとおりです。

### ◆今後のプロジェクトと土地利用転換（想定）

#### ①メディカルタウン構想

住宅地：3.2ha    農地 → 住宅地    【大和地域】

工業用地：2.2ha    農地 → 工業用地 【大和地域】

商業用地：6.1ha    農地 → その他宅地 【大和地域】

#### ②CCRC構想

住宅地：3.0ha    → 住宅地 【大和地域】

※3ha 算定の根拠

◇アクティブシニアの移住受入れ人口：200世帯

◇世帯当たり敷地面積：一戸建 250㎡（ウッドタウン八色の最低区画面積）  
集合住宅 50㎡

◇想定面積：(100世帯×250㎡) + (100世帯×50㎡) = 30,000㎡ = 3ha

#### ③道路整備（国道）

道路用地：4.2ha    農地 2.1ha、森林 2.1ha → 道路 【六日町地域】

※参考

◇R17 浦佐BP            1,660m × 16m = 2.7ha    【期間未定】

◇R17 六日町BP        3,400m × 28m = 9.5ha    【期間未定】

◇R253 八箇峠道路      3,500m × 12m = 4.2ha    【H29 開通予定：六日町地域】

3,000m × 12m = 3.6ha    【期間未定】

#### ④道路整備（市道）

道路用地：0.7ha    農地 → 道路 【六日町地域】

道路用地：0.4ha    農地 → 道路 【塩沢地域】

※参考

◇旭町上町線            345m × 7.0m = 0.2ha    【今後10年以内：六日町地域】

◇新沖上線              440m × 11.5m = 0.5ha    【今後10年以内：六日町地域】

◇樋渡東西線            360m × 11.0m = 0.4ha    【今後10年以内：塩沢地域】

◇関関山線              1,120m × 12.0m = 1.3ha    【未定：塩沢地域】

#### ⑤森林整備

森林：6.6ha    農地 → 森林 【大和地域】

## 4. 将来フレームの検討

ここでは、これまでの人口・世帯数及び農業・工業・商業の趨勢をもとに、将来の住宅地、農地、工業用地、商業用地の目標年次までに増減する面積を推計します。

### (1) 将来住宅用地面積の推計

将来住宅用地面積は、総合戦略（平成 27 年 10 月策定）で設定した将来人口より将来世帯数を推計し、「将来増加する世帯数の分だけ住宅地が増加する」という考え方にもとづき算定します。

### 将来人口

南魚沼市人口ビジョンでは、「2020（平成 32）年の人口：約 58,000 人、2040（平成 52）年：51,000 人を目指す」としています。この趨勢では、本計画の目標年である平成 37（2025）年の将来人口は、約 56,200 人程度になると想定されます。なお、将来人口にはメディカルタウン構想及びCCRC構想による人口増加分も含まれます。

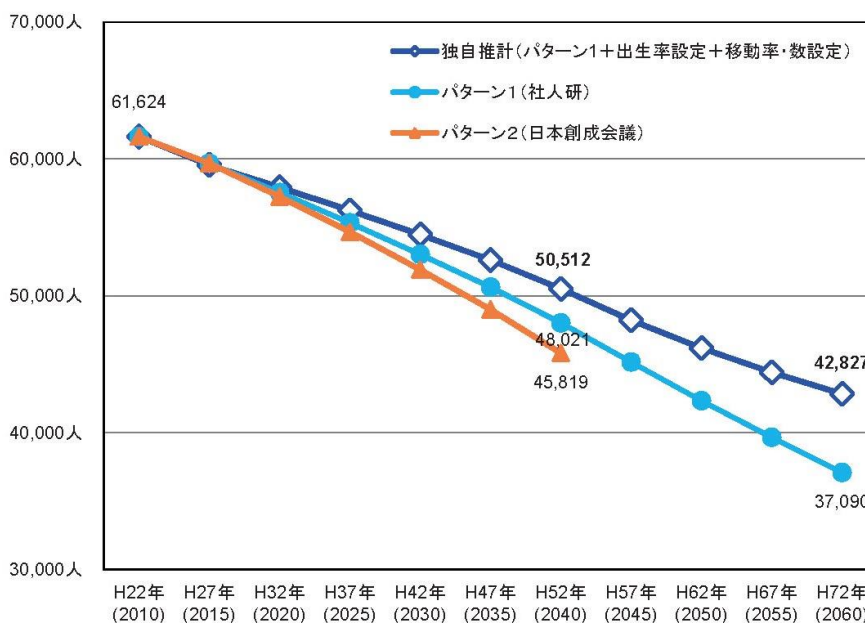


図 4-1 南魚沼市の将来人口推計

資料：南魚沼市人口ビジョン

表 4-1 南魚沼市の将来人口推計

(人)	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2055 年	2060 年
パターン1	59,686	57,550	55,335	53,027	50,635	48,021	45,159	42,335	39,658	37,090
パターン2	59,686	57,249	54,660	51,906	49,004	45,819	-	-	-	-
独自推計	59,553	57,925	56,239	54,468	52,613	50,512	48,211	46,169	44,406	42,827



## ②将来世帯数

将来世帯数は、南魚沼市内の世帯人員の実績をもとに、目標年次の世帯人員を推計し（伸び率0.98972倍/年を乗じる）、これを将来人口に除することにより求めます。

表 4-2 世帯人員の実績

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	H7～22 伸び率
人口	66,118	65,492	63,329	61,624	
世帯数	17,935	18,053	19,000	19,482	
世帯人員	3.69	3.63	3.33	3.16	0.98972
参考： 新潟県世帯人員	3.29	3.11	2.97	2.70	0.98691

資料：国勢調査

### ■将来（平成37年）世帯人員の推計

$$\begin{array}{l} \text{(現在世帯人員)} \quad \text{(伸び率)} \\ 3.16 \text{ 人/世帯} \times 0.98972 \wedge 15 \text{ 年} = 2.71 \text{ 人/世帯} \end{array}$$

### ■将来（平成37年）世帯数の推計

$$\begin{array}{l} \text{(将来人口)} \quad \text{(将来世帯人員)} \\ 56,200 \text{ 人} \div 2.71 \text{ 人/世帯} = 20,738 \text{ 世帯} \end{array}$$

### ■増加する世帯数の推計

$$\begin{array}{l} \text{(将来世帯数)} \quad \text{(現在世帯数)} \\ 20,738 \text{ 世帯} - 19,482 \text{ 世帯} = 1,256 \text{ 世帯} \end{array}$$

### ■1世帯当たり敷地面積

$$\begin{array}{l} \text{(H21 用途地域内住宅地面積)} \quad \text{(H22 用途地域内世帯数)} \\ 199.0 \text{ ha} \div 7,472 \text{ 世帯} = 266.3 \text{ m}^2/\text{世帯} \end{array}$$

※1世帯当たり敷地面積の算定は、南魚沼市内の市街地（都市計画用途地域）内の実績をもとに算定し、266.3 m<sup>2</sup>/世帯としました。

表 4-3 用途地域内平均敷地面積

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	住宅地面積 (ha)	世帯当たり住宅地面積 (m <sup>2</sup> /世帯)
用途地域	19,655	7,472	199.0	266.3
全市(参考)	61,624	19,482	—	—

資料：「人口」「世帯数」はH22国勢調査、「住宅地面積」はH21都市計画基礎調査より

※都市計画基礎調査では住宅地面積の集計はなし

## ■増加する住宅地面積

(増加する世帯数) (平均敷地面積)

$$1,256 \text{ 世帯} \times 266.3 \text{ m}^2 = 334,473 \text{ m}^2 \div 33\text{ha}$$

※メディカルタウン構想及びCCRC構想による増加分も含む

## (2) 将来農地面積の推計

### ①推計の方法

本市の農地面積は、平成27年現在7,762ha(現況図の実測)です。一方、固定資産税台帳の集計値では7,191.2haとなっています。

ここでは、現況図の実測値である7,762haに、固定資産税台帳をもとに推計した農地面積の増加係数(0.991倍)を乗じ、将来の農地面積を推計します。

#### 【農地面積の増加係数】

固定資産税台帳での農地面積(田+畑)の過去10年間の実績(H18~H27)をもとにしたトレンド推計を行い、相関係数が最も高い将来推計値(H37)をH27現在で除した値を「増加係数」とする。

表 4-4 固定資産税台帳の集計面積 (ha)

	田	畑	農地計
H18	6,317.6	969.1	7,286.7
H19	6,305.3	966.7	7,272.0
H20	6,298.8	965.1	7,263.9
H21	6,276.0	941.9	7,217.9
H22	6,269.5	941.3	7,210.8
H23	6,269.6	941.0	7,210.6
H24	6,265.7	934.8	7,200.5
H25	6,267.9	933.0	7,200.9
H26	6,259.9	931.5	7,191.4
H27	6,260.8	930.4	7,191.2

資料：固定資産税台帳

### ②将来農地の推計

#### ■増加係数の設定

表 4-5 固定資産税台帳の集計面積を使用したトレンド推計式

トレンド	相関係数	推計式	H37
一次式	R <sup>2</sup> =0.8498	Y=-10.855X+7284.3	7,067.2
対数式	R <sup>2</sup> =0.9268	Y=-46.82LN(X)+7295.3	7,155.0
累乗式	R <sup>2</sup> =0.9268	Y=7295.5X <sup>-0.006</sup>	7,165.5

Xの値 H18=1、H37=20



※ここでは、3式（一次式、対数式、累乗式）の平均値を将来推計値とします。

$$\square \text{将来農地面積} = (7,067.2\text{ha} + 7,155.0\text{ha} + 7,165.5\text{ha}) \div 3 = 7,129.3\text{ha}$$

### ■増加係数

$$\begin{array}{ccc} \text{(H37 農地面積)} & \text{(H27 農地面積)} & \\ 7,129.3\text{ha} & \div & 7,191.2\text{ha} & = & 0.991 \end{array}$$

### ■将来農地

$$\begin{array}{ccc} \text{(H27 農地面積)} & \text{(増加係数)} & \\ 7,762\text{ha} & \times & 0.991 & = & 7,695\text{ha} \end{array}$$

### ■増加する農地面積の推計

$$\begin{array}{ccc} \text{(将来農地)} & \text{(現在農地)} & \\ 7,695\text{ha} & - & 7,762\text{ha} & = & -67\text{ha} \end{array}$$

なお、今後減少する農地面積については、ここで推計された 67ha を上限とし、他の土地利用の増加分を想定するものとします。

## (3) 将来工業用地面積の推計

### ①推計の方法

本市における工業用地面積は、平成 27 年現在 246ha（現況図の実測）です。

一方、工業統計調査結果による工業用地面積（従業者 30 人以上）は平成 25 年現在 652,005 m<sup>2</sup>（約 65ha）となっています。

ここでは、従業員が 30 人未満の小規模工場の面積は今後とも同じ面積で推移し、従業員が 30 人以上の大規模な工場の敷地面積だけがこれまでの実績どおり変動するものとして、将来の工業用地面積を推計します。

#### 【工業用地面積の増加係数】

工業統計調査での工業敷地面積（従業者 30 人以上の事業所対象）の過去 10 年間の実績（H16～H25）をもとにしたトレンド推計を行い、相関係数が最も高い将来推計値（H36）とする。

なお、H23 は経済センサス実施年にあたり、他の年と別の手法で調査が行われているため、対象外とする。

表 4-6 工業用地面積

(m<sup>2</sup>)

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
敷地面積	571,979	560,439	565,575	646,330	662,991	641,984	637,032	—	650,613	652,005

資料：工業統計調査

## ②将来工業用地の推計

### ■増加係数の設定

表 4-7 工業統計調査の敷地面積を使用したトレンド推計式

トレンド	相関係数	推計式	H27	H37
一次式	R2=0.5863	Y=10454X+566403	691,851	796,391
対数式	R2=0.6677	Y=45833LN(X)+554664	668,555	696,336
累乗式	R2=0.6684	Y=555560X <sup>0.0755</sup>	670,207	701,591

Xの値 H16=1、H37=22

※ここでは、3式（一次式、対数式、累乗式）の平均値を将来推計値とします。

□将来工業用地面積 H27（現在） = ( 691,851 + 668,555 + 670,207 ) ÷ 3 = 676,871 m<sup>2</sup>

H37（将来） = ( 796,391 + 696,336 + 701,591 ) ÷ 3 = 731,439 m<sup>2</sup>

### ■増加する工業用地面積の推計

(将来工業用地) (現在工業用地)

$$731,439 \text{ m}^2 - 676,871 \text{ m}^2 = 54,568 \text{ m}^2 \div 5 \text{ ha}$$

## (4) 将来商業用地面積の推計

### ①推計の方法

本市における小売業売場面積は、平成24年現在85,532 m<sup>2</sup>（商業統計調査）です。

ここでは、商業統計調査をもとに推計した小売業売場面積の増加分に容積率と公共用地率を除して、将来の必要商業用地面積を推計します。

表 4-8 小売業売場面積

単位：m<sup>2</sup>

	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
売場面積	81,077	—	78,960	—	—	84,870	—	—	—	—	85,532

資料：商業統計調査

## ②将来商業用地の推計

### ■将来売場面積の設定

表 4-9 商業統計調査の小売業売場面積を使用したトレンド推計式

トレンド	相関係数	推計式	H27	H37
一次式	R2=0.6634	Y=585.45X+79536	87,732	93,587
対数式	R2=0.5334	Y=2219.1LN(X)+79676	85,532	86,728
累乗式	R2=0.5248	Y=79697X <sup>0.0267</sup>	85,515	86,755

Xの値 H14=1、H37=24

※ここでは、3式（一次式、対数式、累乗式）の平均値を将来推計値とします。

$$\begin{aligned} \square \text{将来小売業売場面積} \quad H27 \text{ (既存)} &= (87,732 + 85,532 + 85,515) \div 3 = 86,260 \text{ m}^2 \\ H37 \text{ (将来)} &= (93,587 + 86,728 + 86,755) \div 3 = 89,023 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

■増加する売場面積の推計

$$\begin{array}{l} \text{(将来売場面積)} \quad \quad \quad \text{(現在売場面積)} \\ 89,023 \text{ m}^2 \quad - \quad 86,260 \text{ m}^2 \quad = \quad 2,763 \text{ m}^2 \end{array}$$

■増加する商業用地面積の推計

増加する商業用地面積は、「増加する売場面積」に売場面積率（25%）、公共用地率（30%）を除して求めます。

$$\begin{array}{l} \text{(増加する売場面積)} \quad \quad \text{(売場面積率)} \quad \quad \text{(公共用地率)} \\ 2,763 \text{ m}^2 \quad \div \quad 0.25 \quad \div \quad 0.7 \quad = \quad 15,789 \text{ m}^2 \quad \div \quad 2\text{ha} \end{array}$$

(5) その他面積の推計

都市的な土地利用のうち、道路や宅地に含まれない利用区分の増加する面積を想定する。過去10年間の農地転用面積のうち、「その他」の利用区分に該当する目的を「公共」及び「その他（土地利用転換に影響する目的）」とし、これらの合計面積が今後10年間も農地からの転換面積として見込まれるものとします。

表 4-10 過去10年間（H17～H26）の目的別農地転用面積

	住宅 商業 工業	公共	農林業	その他		合計
				土地利用転換に 影響する目的 <sup>※1</sup>	土地利用転換に 影響しない目的 <sup>※2</sup>	
面積	33.1	2.7	5.2	5.1	96.7	142.8

資料：農業委員会議事録より

※1 「土地利用転換に影響する目的」は、駐車場、雪捨て場、資材置場など

※2 「土地利用転換に影響しない目的」は、砂利採取、工事現場、道路・通路、携帯中継基地

■増加するその他面積の推計（農地転用の目的別実績より）

$$\begin{array}{l} \text{(公共)} \quad \quad \quad \text{その他} \\ \quad \quad \quad \quad \quad \text{(土地利用転換に影響する目的)} \\ 2.7\text{ha} \quad + \quad 5.1\text{ha} \quad = \quad 7.8\text{ha} \quad \div \quad 8\text{ha} \end{array}$$

## (6) 利用区分別将来土地需要量

推計結果（1次推計）で変動する土地利用面積は以下のとおりです。

◇住宅地：33ha
(3ha 農地 → 住宅地【CCRC構想】)
(3ha 農地 → 住宅地【メディカルタウン構想】)
(27ha 農地 → 住宅地【上記以外】)
◇工業地：5ha 農地 → 工業地
◇商業地：2ha 農地 → その他宅地（商業用地）
◇その他：8ha 農地 → その他
◇農地：-48ha（住宅地33ha、工業地5ha、商業地2ha、その他8ha）

農地から宅地に変更する面積は、1次推計で住宅地33ha、工業地5ha、商業用地2ha、その他8haの合計48haとなり、2次推計ではメディカルタウン構想で工業用地2haと商業用地6ha、道路用地で3ha、森林で7haの合計18haとなります。1次推計と2次推計を合わせると、合計で66haとなります（上限設定は67ha）。

表 4-11 利用区分別将来土地利用需要量 (ha)

利用区分	現在 (平成27年)	推計結果 (1次推計)	プロジェクト (2次推計)	将来 (平成37年)
農地	7,762	-48(宅地へ変更)	-8(メディカルタウン) -2(国道整備) -1(市道整備) -7(森林整備)	7,696
森林	42,805	0	-2(国道整備) +7(森林整備)	42,810
原野等	1,549	0	0	1,549
水面	1,180	0	0	1,180
道路	1,517	0	+4(国道整備) +1(市道整備)	1,522
宅地	住宅地	918	+33(推計結果)	951
	工業用地	246	+5(推計結果)	253
	その他	322	+2(商業・推計結果)	330
その他	2,156	+8(農地転用実績)	0	2,164
合計	58,455	0	0	58,455

資料：「現在」は平成27年土地利用現況図の実測値（図上計測値）

※「原野等」は、「原野」に「採草放牧地」を加えたもの。



(ha)

表4-12 土地利用計画面積のマトリックス

利用区分	H27年 (基準)	H37年 (目標)	増減	農地	森林	原野等	水面	道路	宅地			合計
									住宅地	工業用地	その他	
農地	7,762	7,696	-66		-7			-3	-33	-7	-8	-66
森林	42,805	42,810	5	7				-2				5
原野等	1,549	1,549	0									0
水面	1,180	1,180	0									0
道路	1,517	1,522	5	3	2							5
宅地	住宅地	918	951	33								33
	工業用地	246	253	7								7
	その他	322	330	8	8							8
その他	2,156	2,164	8	8								8
合計	58,455	58,455	0	66	-5	0	0	-5	-33	-7	-8	-8