

# 国土利用計画（魚沼市計画）

平成 30 年 3 月





# 目 次

前文	1
<b>第1 市土の利用に関する基本構想</b>	<b>2</b>
1 本計画の役割	2
2 本市の概要	2
(1) 市土の概要	2
(2) 市土利用の諸問題	2
3 市土利用の基本構想	4
(1) 人口減少社会におけるコンパクトで暮らしやすい土地利用	4
(2) 地域経済の持続的な発展に向けた土地利用	4
(3) 災害に強い安全・安心な市土形成に向けた土地利用	5
(4) 豊かな自然と人が共生する土地利用	5
4 類型別の市土利用の基本構想	7
(1) 魚野川沿い区域	7
(2) 破間川沿い区域	8
(3) 佐梨川沿い区域	8
<b>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概要</b>	<b>9</b>
1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	9
(1) 基準年次・目標年次	9
(2) 目標年次における人口と世帯数	9
(3) 利用区分	9
(4) 規模の目標の設定方法	9
(5) 目標年次における規模の目標	10
2 平成37年における市土の利用区分ごとの規模の目標の概要	11
(1) 農地	11
(2) 森林	11
(3) 原野等	11
(4) 水面・河川・水路	11
(5) 道路	12
(6) 宅地	12
(7) その他	13
3 土地利用計画図	14

<b>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</b> . . . . .	<b>15</b>
1 公共の福祉の優先 . . . . .	15
2 国土利用計画等の適切な運用 . . . . .	15
3 地域整備施策の推進 . . . . .	15
4 市土の保全と安全性の確保 . . . . .	15
(1) 市土の保全と安全性の確保 . . . . .	15
(2) 自然環境の保全 . . . . .	16
(3) 生活環境の保全 . . . . .	16
(4) 地球環境の保全 . . . . .	16
(5) 市土の総合的な安全性の向上 . . . . .	16
5 持続可能な市土の管理 . . . . .	17
6 土地の有効利用の促進 . . . . .	17
(1) 農地 . . . . .	17
(2) 森林 . . . . .	17
(3) 水面・河川・水路 . . . . .	18
(4) 道路 . . . . .	18
(5) 住宅地 . . . . .	18
(6) 工業用地 . . . . .	19
(7) その他の宅地 . . . . .	19
(8) 低未利用地 . . . . .	19
(9) 自然公園及び自然環境 . . . . .	19
7 土地利用転換の適正化 . . . . .	20
(1) 農地 . . . . .	20
(2) 森林 . . . . .	20
(3) 大規模な土地利用転換 . . . . .	20
(4) 混在化が進行する地域等の土地利用転換 . . . . .	21
8 市土に関する調査の推進 . . . . .	21
9 多様な主体の参画による市土管理の推進 . . . . .	21

## 前文

---

国土利用計画（魚沼市計画）（以下「本計画」という。）は、国土利用計画法に基づき、本市が有する地域特性を踏まえながら、長期にわたって安定し、かつ、調和のとれた土地利用を確保することを目的として、本市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関する基本的な事項について定めたものです。また、個別規制法に基づく各種計画に対して基本となる計画として、行政内部の総合的調整機能を果たし、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に規制する基準としての役割を果たすものとして定めたものです。

本計画は、第二次魚沼市総合計画 基本構想第1章第4節「土地利用の方針」に即して策定しており、国土の利用に関し、全国の区域について国が定める第五次国土利用計画（全国計画）（以下、「全国計画」という。）と新潟県の区域について県が定める新潟県土地利用計画（以下、「県計画」という。）とともに、国土利用計画を構成するものです。

# 第1 市土の利用に関する基本構想

## 1 本計画の役割

本計画は国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条に基づく魚沼市の計画とします。本計画は、国土の利用に関し、全国の区域について国が定める計画と新潟県の区域について県が定める計画とともに、国土利用計画を構成し、今後の魚沼市の土地利用の基本構想、規模の目標及びそれらを実現するための措置を定めます。

## 2 本市の概要

### (1) 市土の概要

新潟県の南東部に位置し、福島県と群馬県の県境に接する本市は、面積 946.76km<sup>2</sup> に 37,352 人(平成27年国勢調査)の人口を擁しています。

市土の面積は県内第4位であり、市域の標高は魚野川沿いの約100mから2,000mの広い範囲に及んでいます。市の中央を魚野川が流れ、流域には水田地帯を擁し、森林は市土の約8割以上の面積となっています。また、国立公園、国定公園は市土の半分近くを占めています。

本市の土地利用の主な区分ごとの割合は、平成28年10月1日現在で、森林が約84%、農地約4%、宅地約1%となっており、全国の状況や新潟県の状況と比較すると森林の割合が非常に高く、農地や宅地の割合が低くなっています。本市の土地利用規制ごとの区分の面積を見ると、都市計画区域は市土の22.1%の面積で、人口集中地区は0.1%となっており、この人口集中地区の中に本市の人口の12.5%(平成22年国勢調査を反映)が居住しています。(なお、平成27年国勢調査では人口集中地区に該当していた地区の人口が4,566人となり、準人口集中地区となっています。人口密度は39.8人/haから36.0人/haとなっています。)

### (2) 市土利用の諸課題

近年の本市の土地利用を取り巻く状況は、人口減少社会の進行など大きく変化しています。また、経済状況の変化などにより、土地利用についても様々な課題がみられます。本市が抱える土地利用に関する主な課題は以下のとおりです。

#### ア 少子高齢化の進行と人口減少社会の加速化

急速な人口減少・高齢化の進行に伴い、市街地の空洞化や農山村の過疎化が深刻な問題となり、土地利用効率の低下や空き家・低未利用地の増加、農地・森林の管理水準の低下が懸念されます。

また、管理水準の低下に伴い、農地・森林の保全がなされず、水源かん養といった多面的機能の発揮に支障が出るおそれがあります。

※人口集中地区：国勢調査において設定される人口が集中している地域。原則として人口密度が1km<sup>2</sup>あたり4,000人以上の基本単位が隣接し、隣接した地域の人口が5,000人以上の地域。  
※準人口集中地区：国勢調査において、人口密度が1km<sup>2</sup>あたり4,000人以上の基本単位が隣接しているが、人口規模の点で「人口集中地区」の基準に満たず、これに準ずるとみなされる(人口が3,000人以上5,000人未満)地域。

## イ 市内経済を取り巻く環境の変化

中心市街地は、郊外型店舗の進出や居住人口の減少等により、空洞化が進行しています。一方、製造業については工業団地の造成などにより製造品出荷額も増加傾向にあり、市の主要産業としての役割が期待されています。農業や林業については、後継者問題などにより産業の活力低下が懸念されます。

また、国立公園、国定公園を有する豊かな自然環境を活かした観光振興など地域経済の活性化が求められています。

## ウ 災害に対して脆弱な市土

本市は8割以上が森林であり、全国屈指の豪雪地帯や多数の土砂災害危険箇所を抱えています。地球温暖化に伴う気候変動により、豪雨による水害や土砂災害の頻発化が懸念され、災害リスクの高い地域の土地利用の制限やより安全な地域への居住の誘導など安全に配慮した土地利用が求められます。

また、山間部の豪雪地帯では集落が点在しており、雪崩の防止・除雪による生活道路の確保など冬期の雪害対策が必要です。

## エ 自然環境保護や地球温暖化対策等の要請の高まり

地球温暖化、開発行為等による生態系の影響、身近な自然環境の悪化、廃棄物の不適正処理、化学物質による影響への懸念など様々な課題があり、環境問題に対する市民の意識・関心が高まっています。

地球温暖化対策を推進していくため、森林整備等の森林吸収源対策を着実に実施する必要があります。また、温室効果ガスを排出しない再生可能エネルギーを活用した発電施設を設置する動きも多くなっており、景観や防災対策に配慮しながら進めていくことが求められています。

また、人口減少に伴う人による環境の管理能力が低下し、里山の自然環境や景観の悪化、鳥獣被害の深刻化などが懸念されます。

### 3 市土地利用の基本構想

市土が限りある資源であることから効率的な土地利用を行うため、以下の4つを基本構想として、市土地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「持続可能な市土管理」を行います。

#### (1) 人口減少社会におけるコンパクトで暮らしやすい土地利用

人口減少対策は本市の最重要課題として、様々な施策を進めているところですが、人口減少は避けられない状況となっています。そのため、人口減少が続いている状況においても市土の適切な利用・管理を行い、管理水準を低下させない土地利用の対策を進めます。

ア 人口減少傾向を踏まえた、本市の第二次総合計画に掲げる「魚沼市版コンパクトなまちづくり」（以下、「コンパクトなまちづくり」という。）の実現に向けて、無秩序な市街地の拡大を抑制し、空き家・空き地の有効活用と効率的でまとまりある利便性の高いまちづくりを進めます。

イ 人口減少が進行している農山村では、宅地、農地、森林等の管理水準の低下を防ぐため、農山村への移住・定住の促進に努めます。また、都市部の居住者が農地に通り耕作するスタイルの構築など対策を進め、農地としての機能維持に努めます。

ウ 「コンパクトなまちづくり」の取組と集約化した市街地のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する市街地と地域拠点となる市街地、農山村の相互の機能分担を図り、「コンパクト+ネットワーク」の実現を目指します。

#### (2) 地域経済の持続的な発展に向けた土地利用

市民が豊かさを実感できる市土づくりを目指し、住宅用地や工業用地、商業用地、農地及び森林の適切な配置と整備を進めることにより、地域経済の発展に結びつく土地の有効利用を推進し、地場産業等の活性化や生産性の向上を目指します。

ア 市街地においては、土地の利用目的に応じて、住宅や工業施設、商業施設の適切な配置を進めます。大型店舗の出店などは、地域住民の利便性を向上させるだけでなく、大規模な開発を行うこと等により、まちづくりに影響を及ぼすことから、地域の実情や周辺土地利用との調整に留意し、適切に配置します。

イ 本市の主要産業のひとつである農業を支えるため、魚沼産コシヒカリに代表される魚沼ブランド等の高付加価値化を図るとともに、持続可能な農業経営に向け担い手への農地集積・集約化や生産性の向上のため、農地の保全と生産基盤の整備を推進します。



ウ 本市の土地利用のうち、森林面積の占める割合は8割以上と非常に高く、林業は今後成長が期待される重要な産業といえます。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発展していくことを目指し、持続可能な森林の育成管理と生物多様性の保全に配慮した森林整備を推進します。

エ 市内の山間部に位置するスキー場やゴルフ場等の大型レクリエーション施設の機能充実や利便性向上などを進めながら観光振興を図るとともに、景観や周辺環境が悪化しないよう、観光振興と景観保全に対する取組も進めます。

### (3) 災害に強い安全・安心な市土形成に向けた土地利用

全国屈指の豪雪地帯にあり、多数の土砂災害危険箇所を抱えている本市では、災害発生の防止、災害対策が重要であり、災害や雪に強い、安全・安心な市土づくりを推進します。

ア 河川改修など適切な河川管理を行うとともに、森林を適切に管理することで災害に強い森づくりを推進し、市土保全や防災機能の強化を図ることで、市土の強靱化を進めます。

イ 災害による被害の発生を防止するため、公共事業の確実な実施による防災・減災対策を推進します。また、冬季の交通や住環境に支障が生じないように、除雪の実施や雪崩防護柵等の設置などの整備を進めます。

ウ 災害のリスクが高い区域では新たな都市的利用への転換を抑制するとともに、近年多発する内水被害対策として、排水ポンプの増強等安全対策を実施します。

### (4) 豊かな自然と人が共生する土地利用

本市の美しく多様な自然環境を守り、人と自然との共生の取組を続け、再生可能エネルギーの導入など、環境に負荷の少ない資源循環型社会や低炭素社会の形成を進めます。

ア 尾瀬国立公園、越後三山只見国定公園の自然公園を有する本市においては、今後とも国・県と連携し、特別保護地区の保全や特別地域での開発行為の規制を行い、貴重な動植物の生息地として保全するとともに、適切かつ持続的な利用を通じて市民の保健休養及び自然とのふれあいの場としての活用を図ります。

イ 自然環境保全地域では、原則として土地の利用目的の変更を行わずに保全に努めるとともに、国立公園・国定公園以外の場所においても市として保全すべき自然環境を有している地域について保全の必要性を検討し、魚沼市自然環境保全条例の趣旨に基づき保全地区指定を行うなど、市独自の良好な自然環境の保全を積極的に進めます。

ウ 外来種対策、貴重野生動植物対策や鳥獣被害対策を通じて、生物多様性の保全と利用を図り、人と自然が共生できる土地利用を推進します。

エ カーボン・オフセットの取組など温室効果ガスの吸収源対策、水源かん養などに重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。また、森林の間伐等によって発生する木質バイオマスの活用や雪冷熱、水力発電の取組の推進など本市の特性を活かした再生可能エネルギーの普及を推進します。

オ 循環型社会の形成に向け、ごみの減量化（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を推進するなど、持続可能な資源利用を推進します。

#### 4 類型別の市土地利用の基本構想

本市は、地形的条件から魚野川を中心とした一帯と破間川、佐梨川を軸とした2つの谷筋の3類型に大きく分けられます。この地形的条件を基に、「魚野川沿い区域」「破間川沿い区域」「佐梨川沿い区域」の3区域別に市土地利用の基本的な考え方を示します。

##### (1) 魚野川沿い区域

本市の中心的な市街地を流れる一級河川魚野川沿いの区域は、関越自動車道小出インターチェンジや堀之内インターチェンジが立地しているほか、JR 上越線小出駅など交通の便も良く、小出地域や堀之内地域など用途地域が指定されている都市拠点においては都市的な土地利用が行われています。また、森林が大半を占める本市の中でも平地部が多く、田園等の農業的な土地利用も進んでいます。

本区域では、立地特性を活かした中心市街地として、コンパクトでまとまりある都市の形成を進めながら、土地の有効利用による賑わいの創出に努めるとともに、工業団地への企業誘致など産業振興に努めます。幹線道路沿道の交通の利便性が高い地区については、日常生活の利便性向上に資する土地利用を計画的に進めます。

また、魚野川沿いの田園地域については農地の保全と魚沼ブランドを支える、ソフト・ハード両面からの総合的な農業振興に向けた農業環境整備を進めます。

さらに、内水被害防止のための対策を講じるなど安全で安心な暮らしを支える基盤整備を進めます。

##### (2) 破間川沿い区域

一級河川破間川を中心とした谷筋には、JR 只見線が通っており、沿線には地域拠点が位置しています。また、魚野川との合流部付近には、比較的広い平地があり、良好な田園地帯が広がっています。

沿線の背後には急峻な山々がそびえ、豊かな森林とスキー場や奥只見レクリエーション都市公園を有する豊かな自然環境が広がっています。

本区域では、沿線にある生活拠点の維持に向け、集落環境の向上や空き家を有効活用した移住・定住を図るとともに、田園地域については農地の保全と魚沼ブランドを支える農業環境整備を進めます。

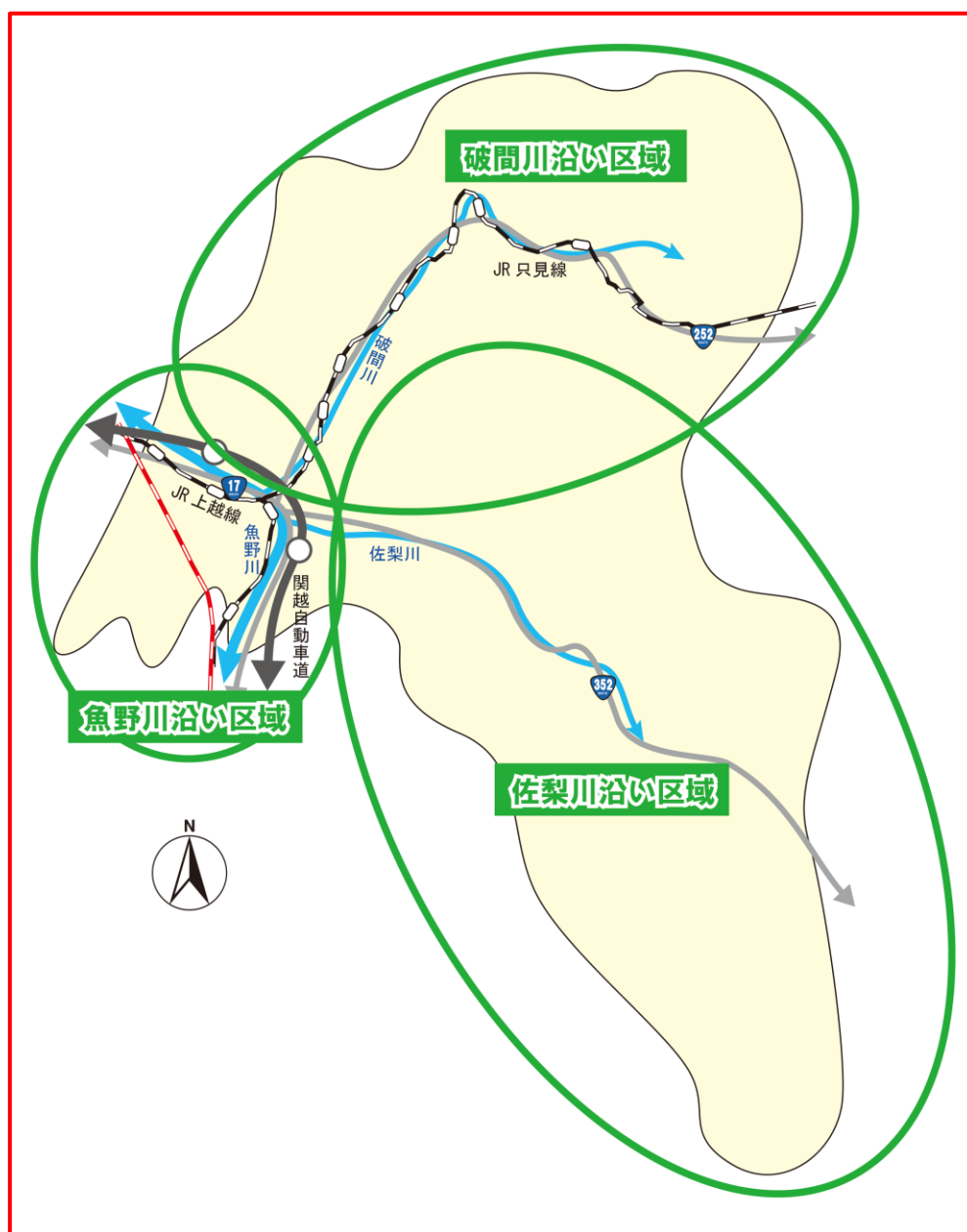
また、区域内にあるレクリエーション拠点や地域資源を活かした観光振興、福島県方面との交流促進を図るとともに、多面的機能を持つ自然資源の保全に努めます。

### (3) 佐梨川沿い区域

一級河川佐梨川を中心とした谷筋には、国道 352 号が通っており、奥只見湖さらには尾瀬国立公園へと至るルートとなっています。湯之谷地区を中心としたこの地域は大湯温泉をはじめとした湯之谷温泉郷やスキー場など観光資源を有する豊かな自然が広がっています。

本区域では、本市の土地利用を特徴づける尾瀬国立公園や越後三山只見国定公園などの保全に努めるとともに、保健休養の場として活用を進めます。

また、温泉やスキー場などの観光資源や奥只見の豊富な自然資源については、積極的な活用を進め、活力ある地域の創造に努めるほか、生活拠点の維持に向けた土地利用を行います。



土地利用類型区分図

## 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) 基準年次・目標年次

本計画では、基準年次を平成24年とし、目標年次を平成37年とします。

※国土利用計画（市町村計画）における基準年次等の設定について、全国計画及び県計画と整合を図るため、直近の全国計画及び県計画と同様に基準年次を平成24年、目標年次を平成37年と設定しています。

#### (2) 目標年次における人口と世帯数

利用区分ごとの規模目標の設定に際し、基礎的な前提条件となる目標年次における人口と世帯数は、次の表のとおりとします。

	基準年次 平成24年	目標年次 平成37年
総人口（人）	39,163	35,500
世帯数（世帯）	13,661	12,453

※目標年次における総人口は、「第二次魚沼市総合計画」及び「魚沼市人口ビジョン」において用いている値を採用しています。

※世帯数については、過去15年間の世帯数を推計し、設定しています。

#### (3) 利用区分

市土の利用区分については、利用目的に応じて「農地」、「森林」、「原野等※」、「水面・河川・水路」、「道路」、「宅地」及び「その他」の7区分とします。

※「原野等」は、「原野」に「採草放牧地」を加えたもの。

#### (4) 規模の目標の設定方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、将来推計人口や関係する各種計画等との整合を図りながら、土地の現況と今後の変化・変動等に関する調査に基づいて利用区分別に必要な土地面積を予測し、利用実態に沿った調整を行った上で、定めるものとします。

(5) 目標年次における規模の目標

市土地利用の基本構想に基づく平成 37 年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。

なお、今後の経済動向や社会情勢等の変化によっては、これらの数値に変動が生じる可能性があります。

市土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標（単位：ha、%）

	平成 24 年 (基準年次)	平成 37 年 (目標年次)	構成比	
			平成 24 年	平成 37 年
農 地	3,813	3,764	4.0	4.0
森 林	82,668	注1 78,904	87.3	83.3
原 野 等	153	159	0.2	0.2
水面・河川・水路	2,803	2,801	3.0	3.0
道 路	1,703	1,721	1.8	1.8
宅 地	914	941	1.0	1.0
内訳 (住宅地 工業用地 その他の宅地)	526	526	0.6	0.6
	46	54	0.0	0.1
	342	361	0.4	0.4
そ の 他	2,639	6,386	2.8	6.7
合 計	注2 94,693	注2 94,676	100.0	100.0
(参考)人口集中地区	127	注3 —	0.1	注3 —

注1：「森林面積」の算定にあたっては、2015 農林業センサス農山村地域調査時において、国有林面積の中に森林面積に含まれない「林地（材木の育成の用途に供する土地）以外の土地」（岩石地、沢敷地、荒廃地、電気事業用地等）が含まれていたことから、平成 27 年(2015 年)の算定に際してその分の面積 3,747ha を「その他」の面積に加えるとともに、「森林」の面積から減じる調整を行った上で、平成 37 年における目標面積を設定しました。

注2：合計面積の変更については、国土地理院が電子国土基本図に切替えたことで面積精度が向上したことによるものです。（平成 26 年 10 月 1 日時点）

注3：平成 37 年における「人口集中地区」の値については、平成 27 年国勢調査の結果、本市において該当区域が消滅したことから、表記を「—」としています。

## 2 平成 37 年における市土の利用区分ごとの規模の目標の概要

### (1) 農地

ここでいう「農地」とは、農地法第 2 条第 1 項に定める田や畑などの耕作の目的に供される土地と規定します。

以前から農地は減少傾向にあり、将来もこの傾向が続くものと想定されますが、宅地等への転換を最小限に抑えるとともに、荒廃農地の発生防止と解消を行うことにより、平成 37 年の目標を 3,764ha 程度とします。

基準年である平成 24 年と比較して 49ha が減少することになりますが、直近年の平成 27 年算定時点において既に 19ha が減少していることから、その後も農地転用が進むものと見込んでおり、その分の面積として 30ha の減少を想定しています。

特に、魚野川沿い区域や破間川沿い区域においては、魚沼ブランドを支える、ソフト・ハード両面からの総合的な農業振興に向け、農地面積の規模確保に努めます。

### (2) 森林

ここでいう「森林」とは、国有林（国有林野第 2 条に定める国有林野から採草放牧地を除いたもの、旧公有林野等官公造林法第 1 条の規定に基づき契約を締結しているもの及び林野庁以外の国が所有している森林法第 2 条第 1 項に定める森林）及び民有林（森林法第 2 条第 1 項に定める森林であって同法同条第 3 項で定める国有林以外の森林）と規定します。

市土の大部分を占める森林については、今後も適切な整備と保全を図ることにより、現状の面積をできるだけ維持するものとし、78,904ha 程度とします。

基準年である平成 24 年と比較して 3,764ha の減少となりますが、過去の面積算定における国有林の解釈に相違が生じていたことによるものであり、この部分の面積を平成 27 年算定値において修正した関係で大幅な減少値が表れたものであります。このため、実際の変動面積を見込んだ目標面積については、林道整備による今後の減少分を 2ha 程度見込むものとして、現状規模を維持するものとし、78,904ha 程度とします。

特に、佐梨川沿い区域や破間川沿い区域においては、豊かな森林資源に代表される自然環境の保全を積極的に進めるとともに、これらを地域振興、観光振興の重要な資源としての活用に向け、森林面積の規模確保に努めます。

### (3) 原野等

ここでいう「原野等」とは、「世界農林業センサス林業調査報告書」の「2 所有形態別林野面積－（4）森林以外の草生地（野草地）」から国有林等に係る部分を除き、農地法第 2 条第 1 項に定める農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの（以下「採草放牧地」という。）を含めたものと規定します。

本市では採草放牧地は増減がなく、増加する荒廃農地が今後原野化していくものと考え、159ha 程度とします。

### (4) 水面・河川・水路

ここでは、水面（人造湖及び天然湖沼、並びに溜池）と河川（河川法第 4 条に定める一級

河川、同法第 5 条に定める二級河川及び同法第 100 条による準用河川の同法第 6 条に定める河川区域内の土地)、水路（農業用排水路等）と規定します。

本市では、近年河川改修による水面・河川面積の変化はない一方で、農地の減少に伴って水路が減少するものと想定して、基準年である平成 24 年の面積から 2ha 程度減少させた 2,801ha を目標面積とします。

#### (5) 道路

ここでいう「道路」とは、道路法第 2 条第 1 項に定める道路の他、農道（ほ場内農道及びほ場外農道）と国有林林道及び民有林林道と規定します。

本市においては、農地の減少に伴って農道が減少傾向にあるものの、一般道路等が新設・改良により増加傾向にあることなどを踏まえて、目標面積を 1,721ha 程度とします。

このうち、農道については、農地の減少幅が将来的に抑えられることから現状維持とし、林道については森林管理用の整備を見込み、基準年である平成 24 年の面積からは 2ha の増加としています。

また、一般道路については、これまでの道路整備の実績を考慮して、基準年である平成 24 年の面積から 16ha を増加することとして、特に、魚野川沿い区域において進められている国道 17 号浦佐バイパスなど主要幹線道路の整備を促進します。

#### (6) 宅地

ここでいう「宅地」とは、建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地として、「住宅地」、「工業用地」及び「その他の宅地」と規定します。

このうち「住宅地」とは、住宅用地や公営住宅用地など住宅の用に供する土地を指します。

住宅地については、過去には世帯数の増加に比例して増加傾向を示していましたが、近年では横這い傾向に転じており、今後も当面は現状の面積規模が続くものと想定されます。

本市では立地適正化計画に基づき、魚野川沿い区域の小出地域や堀之内地域などにおいて適正な機能誘導を進めることとしているほか、破間川沿い区域及び佐梨川沿い区域において周辺の農業環境や自然環境との調和とともに集落機能の維持に配慮しつつ既成住宅地の存置を図ることを目指していることから、市街地の無秩序な拡大の抑制と既成市街地の優先的な再利用に努めることにより、基準年である平成 24 年の面積を現状維持するものとし、目標年の面積を 526ha 程度とします。

また、「工業用地」とは、「工業統計表（用地・用水編）」における「事業所敷地」をいい、従業員 10 人以上の事業所敷地のことを指します。

本市の工業用地は、主に魚野川沿い区域に集積しており、今後、水の郷工業団地の造成以降に大規模な工業用地の開発は予定されていないものの、現在の水の郷工業団地の計画区域における今後の分譲の進捗により、基準年である平成 24 年の面積に対して 8ha の増加を見込んで、目標年の面積を 54ha 程度とします。

また、「その他の宅地」とは、商業施設用地のほかスキー場用地やゴルフ場用地などの、住宅地や工業用地に属さない宅地を指します。

本市では、破間川沿い区域や佐梨川沿い区域にスキー場などが立地していますが、両区域



では今後、大規模な開発は行わず、現行の機能維持・活用に努める一方、住宅や商業用施設の広がりがみられる魚野川沿い区域においては、今後の市街地の無秩序な拡大を抑制する観点から県道等の幹線道路を境とするエリアを設定した上で、開発地を適切に誘導することにより、目標年の面積を 361ha 程度とします。

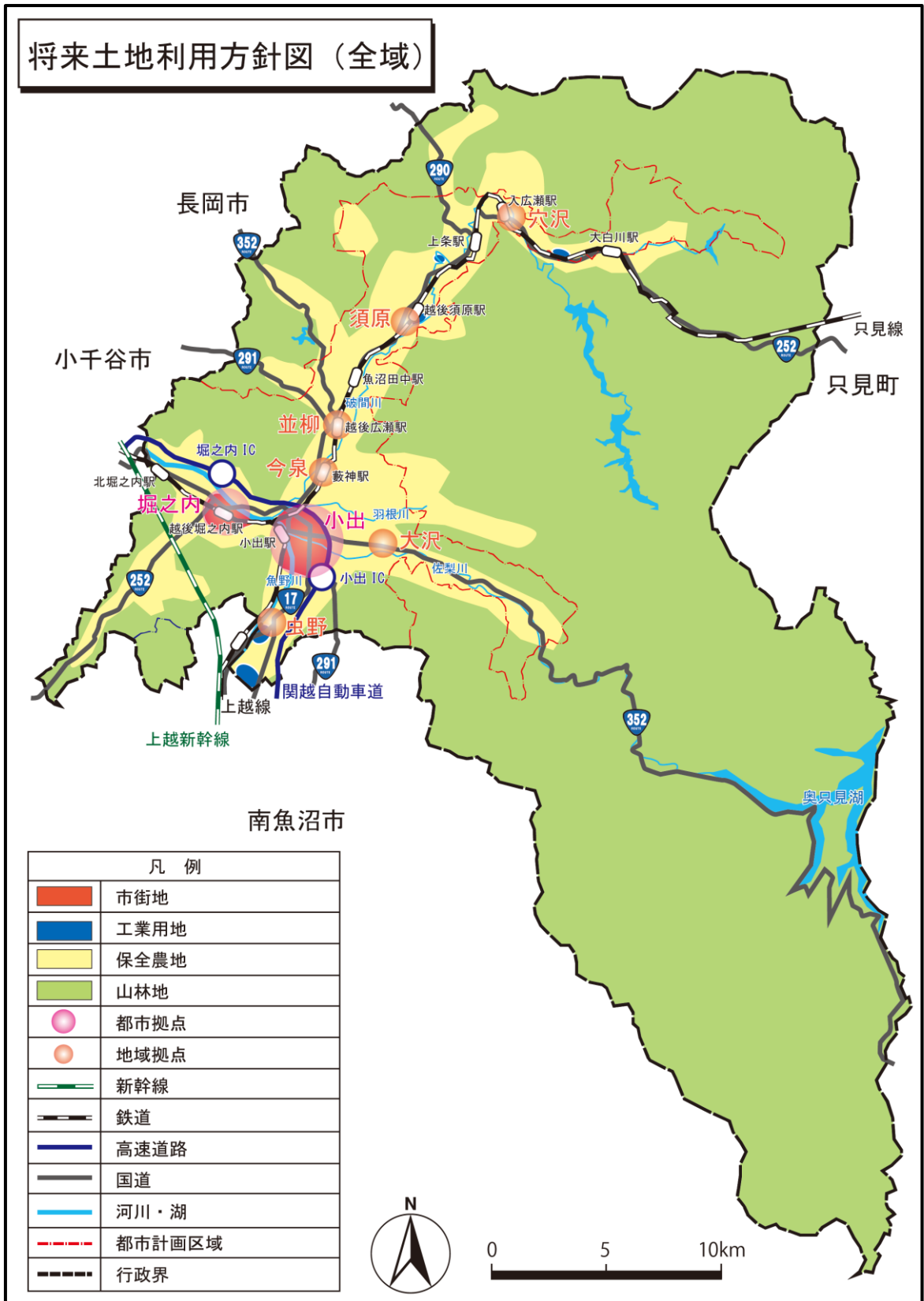
基準年である平成 24 年の面積に対して 19ha の増加となりますが、直近年の平成 27 年算定時点で既に 15ha 増加していることに加え、計画済の商業地整備が進むものと見込んでおり、その分の面積として 4ha 分を想定しています。

#### (7) その他

「その他」については、上記(1)から(6)までに属さない土地と規定し、目標年の面積を 6,386ha 程度とします。

上記(2)に記載した森林面積の修正値を加えているため、基準年である平成 24 年と比較して 3,747ha の増加となります。

### 3 土地利用計画図



### 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に、「人口減少社会におけるコンパクトで暮らしやすい土地利用」、「地域経済の持続的な発展に向けた土地利用」、「災害に強い安全・安心な市土形成に向けた土地利用」及び「豊かな自然と人が共生する土地利用」などの土地利用上の観点を総合的に勘案した上で、以下に示す措置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、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適切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（以下「農振法」という。）、森林法、自然公園法及び自然環境保全法等の土地利用関係法の適切な運用を図るとともに、全国計画、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、適切な土地利用の確保や地価の安定を図ります。

#### 3 地域整備施策の推進

地域の自然的、社会的、経済的及び文化的な特性を活かしつつ、地域間の機能分担と連携を促進しながら、持続可能な地域づくりと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するとともに総合的な環境の整備を図ります。

#### 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

地域の特性上、雪崩や土砂災害、集中豪雨による内水被害の危険性が高い本市では、安全・安心な土地利用を進めるため、災害の危険が懸念される地域に対する住宅、商業施設又は公共施設等の立地抑制に向けて、新たに都市的土地利用に転換するための都市計画や農業振興整備計画の変更を極力制限することとします。

また、地域の状況を考慮して、災害発生の危険が懸念される地域内に公共施設等を立地せざるを得ない場合には、防災施設の整備等のハード対策と防災教育等のソフト対策を併せた安全対策を適切に行います。

倒壊等の著しい危険がある空き家については、所有者等に対して解体・撤去を含めた適切な管理を促すとともに、斡旋制度（空き家バンク等）を通じて有効活用を図りながら、地域の活性化や人口の維持に向けて空き地や空き家が効果的に利用促進される仕組みの構築を行います。

市街地における空き地等の未利用地や点在する農地については、農地等としての機能保全や地域の環境維持を図るほか、防災等のためのオープンスペース等有効な活用策を検討します。

将来にわたって安全で暮らしやすいまちづくりを目指して、治水・治山事業などの防災・減災対策を進めるとともに、雨水の排水や浸透の機能を高める施設等の整備を図るほか、保水・遊水などの防災機能を有する森林や水田の保全等を進めます。また、市街地においては、災害時の避難場所となる公共施設の耐震化や不燃化を進めるとともに、オープンスペースや避難施設、避難路の確保などを進めます。

また、老朽化が進む道路や下水道等の社会資本については、施設の長寿命化対策に加え、適切な維持管理・更新を行うことにより、災害に強い道路網やライフラインの形成を図ることで、市土の強靱化を進めます。

## (2) 自然環境の保全

やすらぎと潤いを与えてくれる貴重な自然環境を次世代へつなぐため、市民や関係団体と協働しながら、環境の保全と貴重・希少な動植物の保護に努めます。また、関係する機関・団体と連携して、有害鳥獣による被害の防止と外来種の分布拡大を抑制する措置を推進するとともに、市民や事業者への意識啓発を進めながら、在来生物の保全に努めます。

河川は、水辺環境の保全や環境整備の取組を進めるとともに、市民の憩いの場としての有効活用を図ります。また、植林や森林整備などを進めることにより、河川の流域における総合的な環境保全を図ります。

## (3) 生活環境の保全

豊かな自然環境や美しい景観を保全するため、開発行為申請者に対しては、周辺や下流域に悪影響を及ぼさないよう流域全体に配慮し、不適切な開発行為や操業が行われないうよう指導します。

また、安全で良質な水環境の保全を目指して、生活排水や工場・事業場排水等の適正処理に向けた啓発を行うほか、騒音や悪臭等が市民生活に悪影響を及ぼすことがないよう監視と指導を行います。

## (4) 地球環境の保全

森林地域<sup>※</sup>や自然公園地域内において、太陽光発電施設等の新エネルギー施設の導入をはじめとする開発行為がなされる場合においては、森林資源や農地に悪影響を及ぼすことがないよう、また、周辺の土地利用状況や自然環境、景観等の保全に配慮するよう指導します。

## (5) 市土の総合的な安全性の向上

災害による被害の発生と拡大を防止するため、被害のリスクが高いと予想される土地に対して新たな都市的土地利用を抑制するとともに、危険箇所におけるリスクと避難方法等

※森林地域：国土利用計画法に基づく地域区分のひとつ。国有林、地域計画対象民有林（保安林含む）をさす。

の情報についてハザードマップの作成・配布により市民周知の徹底を図ります。

さらに、冬期間の市民の安全・安心な暮らしを守るため、雪に強い住宅の普及促進等を図るとともに、除雪体制の維持のほか消融雪施設の長寿命化対策と適切な維持管理・更新など、雪による被害を最小化するための対策を進めながら、雪に強いまちづくりに取り組みます。

## 5 持続可能な市土の管理

「コンパクトなまちづくり」を目指して、都市計画マスタープランや立地適正化計画において市街地を適切な規模にとどめるとともに、既存市街地を有効に活用します。また、医療や福祉、商業等の都市機能については、都市拠点となりうる施設を核にして集積を図るほか、その周辺地への居住を誘導することとします。

併せて、都市拠点と地域拠点を結び、誰もが暮らしやすい生活環境を創出・維持するため、公共交通ネットワークの整備を進めます。

## 6 土地の有効利用の促進

### (1) 農地

本市では、魚野川沿い区域・破間川沿い区域・佐梨川沿い区域の3区域において、平地部や集落地周辺部、それらを取り囲む丘陵地が農業振興地域に指定されており、農地のほとんどが農用地区域に指定されています。

本市の農地は、本市の主要産業である農業の生産活動を活性化させ、魚沼産コシヒカリをはじめとした農作物のブランドイメージの維持に寄与するとともに、田園風景の美しい景観を形成し、豊かで恵まれた自然環境を市民にもたらしめています。

このため、農地については、生産性を向上させつつ利用の増進を図りながら、将来にわたって適切に保全し次の世代に引き継ぐ必要があることから、農地を計画的に確保・整備するものとします。

特に、魚野川沿い区域の都市郊外や幹線道路沿いにおいては、農振法や農地法等に定める規制と合わせて、都市的土地利用を想定するエリアを設定するほか、必要に応じて都市計画法による制度等を活用しながら、市街地の無秩序な拡大を防止します。

また、農業振興地域内におけるビオトープ<sup>※</sup>等の水辺地や鳥獣保護区周辺の農地が生態系ネットワーク形成に重要な役割を果たしていることから、農地・農業生産基盤の整備等に際しては、環境保全型のは場整備等を推進し、自然環境を維持します。

なお、本市の山間部において特徴的な景観をみせる棚田については、利用の維持と保全の促進を求めるように努めますが、条件不利地などのため現況が原野化している荒廃農地については、森林地域へ編入することを検討します。

### (2) 森林

本市では、市土の8割以上が森林であり、これらは魚野川沿い区域の丘陵地のほか、破

※ビオトープ：地域の野生の生きものが暮らす場所のこと。

間川沿い区域及び佐梨川沿い区域のいずれにおいても面積の大半を占めています。

このように本市の土地利用を検討する上で主要な範囲を占める森林については、森林が有する木材生産等の経済的機能及び国土保全、水源かん養、保健・休養並びに自然環境の保全・保護の機能が総合的に発揮されるよう、森林経営の担い手の確保と森林整備への投資を進めながら、持続可能な森林経営の確立に向け、必要な森林の確保及び整備を図るとともに山地災害発生危険性の高い地区の的確な把握に努めます。

また、土砂採取や岩石採取等の適切な実施と採取後における緑化に向けた施工を指導するとともに、併せて建設発生土の活用を推進します。

森林は、本市の貴重な自然資源であることから、森林の立木の伐採後においては、的確な造林を実施するとともに、人工造林による場合には本市の自然条件と木材需要に適應した樹種を選定することとします。

特に、市内のブナ林については、県下で最も広大な面積を有し、本市が誇る優良な広葉樹資源であることから、適切な保全管理と有効活用に努めます。

### (3) 水面・河川・水路

治水及び利水の機能が十分に発揮できるよう適切な管理に努めるほか、生物の多様な生息・生育・繁殖環境の保全に配慮した整備に努めながら、水と人との良好なふれあいを可能とする水辺空間の形成を地域景観の保全と一体的に進めるよう努めます。

### (4) 道路

市土づくりの骨格となる道路については、市民の利便性の向上と安全性の確保に向けて計画的に整備するとともに、道路情報提供や休憩施設等の配置により道路機能の向上に努めます。

### (5) 住宅地

本市では、市土の2割近くが都市計画区域として指定されていますが、そのうち用途地域の指定については魚野川沿い区域の小出地域の一部と堀之内地域の一部に限定され、市土全体の1%に満たない範囲となっています。

魚野川沿い区域において用途地域の大部分を占める住宅地は、安全でゆとりある良好な都市環境の確保及び形成並びに交通体系・上下水道・その他の都市施設などの機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地としての整備を推進します。

また、用途地域においては、今後必要とされる宅地等の計画的な確保と整備を基本とした都市的土地利用を進めます。

用途地域外においては、土地利用の動向を踏まえ、自然環境を保全する見地から農地や森林の保全を図りつつ計画的な土地利用を進めながら、都市的土地利用の無秩序な拡大を抑制することとし、併せて、新たな用途地域の指定や開発行為の許可については、原則として本計画の考え方にに基づき実施することとします。

なお、今後、宅地化が見込まれない市街地外縁部に存在する一団の農地については、住宅地周辺の良好な農業環境を保全するとともに集落機能の維持に配慮した土地利用とし

ます。

#### (6) 工業用地

本市の産業振興と経済活性化を図るため、魚野川沿い区域において分譲中の「水の郷工業団地」のほか市内における既存工業用地については、土壌や大気、水質など環境の保全と自然景観との調和に配慮しつつ工業用地としての機能性向上を図りながら、引き続き企業誘致を進めます。

また、新たな工業用地の確保については、社会経済情勢の変化や企業ニーズなどの動向を踏まえた上で、必要に応じて周辺環境に配慮しながら計画的に進めることとします。

#### (7) その他の宅地

商業や医療、福祉、教育等の都市機能については、魚野川沿い区域において都市拠点となる市街地の機能確保に努めるとともに、破間川沿い区域及び佐梨川沿い区域における地域拠点なども含めた市街地以外の宅地において、市民が快適に暮らせる生活環境の創出と産業活動の維持につながる土地利用を進めます。

また、地域内の人口動向や宅地需要のほか、公共交通との連携や道路交通の利便性等を踏まえつつ、必要に応じて計画的な確保を行いながら宅地としての機能向上を図ります。

#### (8) 低未利用地

市街地内における低・未利用地については、新たな土地需要がある場合において市土の有効利用を図る観点から、優先的に再整備を進めながら積極的な活用を促進します。

また、荒廃農地については、農業生産力の維持に向けた目的以外に、市土の有効利用や環境保全の観点からも、その発生防止と解消に努めることとします。

#### (9) 自然公園及び自然環境

本市では、市土の半分近くが尾瀬国立公園や越後三山只見国定公園として指定され、そのすべてが特別地域に指定されています。

破間川沿い区域や佐梨川沿い区域における自然公園は、豊かな自然に触れることにより自然界の営みや環境などを学ぶとともに、市民の保健・休養の増進を図るとする趣旨を鑑み、優れた自然の保全と適切な利用を図りつつ、様々な法律の規制を適用しながら景観や希少動植物の保護を行うこととします。

なお、特別保護地区については、地区指定の趣旨を鑑み、現在の景観をそのまま維持することとするほか、特別地域については、その風致を維持するとともに、原則として都市的又は農業的利用等を目的とした開発行為が行われないように留意します。

また、破間川沿い区域では、権現堂山及び唐松山が自然環境保全地域（普通地区）に指定されていることもあり、市域内の良好な自然環境の保全に向けて、今後さらなる環境意識の向上が求められています。

良好な自然環境は、市民にとって健康で文化的な生活をおくるために欠くことができないものであるため、広く市民がその恩恵を享受するとともに、その恵まれた自然環境を次

の世代に継承することができるよう、自然環境保全地域については、原則として現行の土地の利用目的を変更せず、積極的に自然環境の保全を図ることとします。

併せて、様々な法律の規制を適用しながら原生環境を維持するよう努めるほか、本市が誇る豊かな自然環境が保たれるよう魚沼市自然環境保全条例に基づく保全地域等の指定を行うなど、積極的に環境の保全を図ることとします。

## 7 土地利用転換の適正化

土地利用の転換を図る場合には、転換後の不可逆性及び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並びにその他の自然的・社会的条件を踏まえながら適切に行うこととします。

また、土地利用の転換後において、そうした条件や情勢に変化が生じた場合にあっては、必要に応じて速やかに関係計画の見直しを行うなどの適切な措置を講じます。

### (1) 農地

農用地区域内の土地については、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、土地改良をはじめとした農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、原則として、他用途への土地利用転換を行わないものとします。

また、その他の農業振興地域内の農地等についても、無秩序な他用途への転換を抑制するものとします。

なお、農地の利用転換を行う場合には、原則として本計画に基づいて実施することとし、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するとともに、地域経済や住民生活に必要な機能の確保に配慮しながら、周辺の土地利用との計画的な調整を図ります。

本市の山間部において特徴的な棚田については、できる限り保全に努めることとしますが、現況が原野化している荒廃農地等にあっては今後森林地域への編入を検討します。

### (2) 森林

森林の利用転換を行う場合には、原則として本計画に基づいて実施することとし、林業経営の安定等に配慮するとともに、地すべりや雪崩などによる災害被害の抑制のほか、環境の悪化など、公益的機能の低下の防止について十分考慮しつつ、地域経済や市民生活に必要な機能の確保に留意しながら、周辺の土地利用との調整を図ります。

### (3) 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換を行う場合には、その影響が広範に及ぶことから、周辺地域も含めて事前に十分な調査を実施した上で、市土の保全、安全性の確保及び環境の保全等にも配慮します。



#### (4) 混在化が進行する地域等の土地利用転換

農地や宅地等が混在する地域では、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ながら、農地や宅地等の相互の土地利用の調整を図ります。

### 8 市土に関する調査の推進

今後、人口減少や過疎化の進行等によって、筆界未定地における境界確定作業の困難化が想定されるほか、所有者不明地の増加に伴う土地利用変更への支障が懸念されることから、地籍調査を進めながら境界を明確化するとともに所有者の判別と相続登記を推進します。

昨今では特に、相続登記等が適切になされないために所有者の把握を困難としている土地の増加が社会的な問題となっており、空き地や空き家などの取引を検討する上で支障となっているほか、災害発生時には権利者の特定作業に長期を要して復旧事業が遅れることなども懸念されることから、登記を推進する普及啓発活動に努めます。

### 9 多様な主体の参画による市土管理の推進

土地の利用や取引が適切に行われるように、国や地方公共団体による整備や土地所有者等による的確な管理を促進します。

このことに加え、手入れが行き届かない森林を再生するための森づくり活動や荒廃農地の解消に向けた農地・農業用水路等の保全管理活動などに対して、関係者をはじめ多くの市民の参加を求めていくこととします。

また、地元農産品や県産材製品の購入、緑化活動に対する寄付など、直接的又は間接的に様々な方法で関与することにより、地域住民はもとより市内外の民間企業、NPO法人、研究機関、団体など多様な主体が市土管理に参画することを推進します。







---

## 国土利用計画（魚沼市計画）

---

魚沼市 企画政策課

〒946-8601 新潟県魚沼市小出島 130-1

TEL 025-792-1425 FAX 025-792-9500

[URL] <http://www.city.uonuma.niigata.jp>

[e-mail] [kikaku@city.uonuma.lg.jp](mailto:kikaku@city.uonuma.lg.jp)