

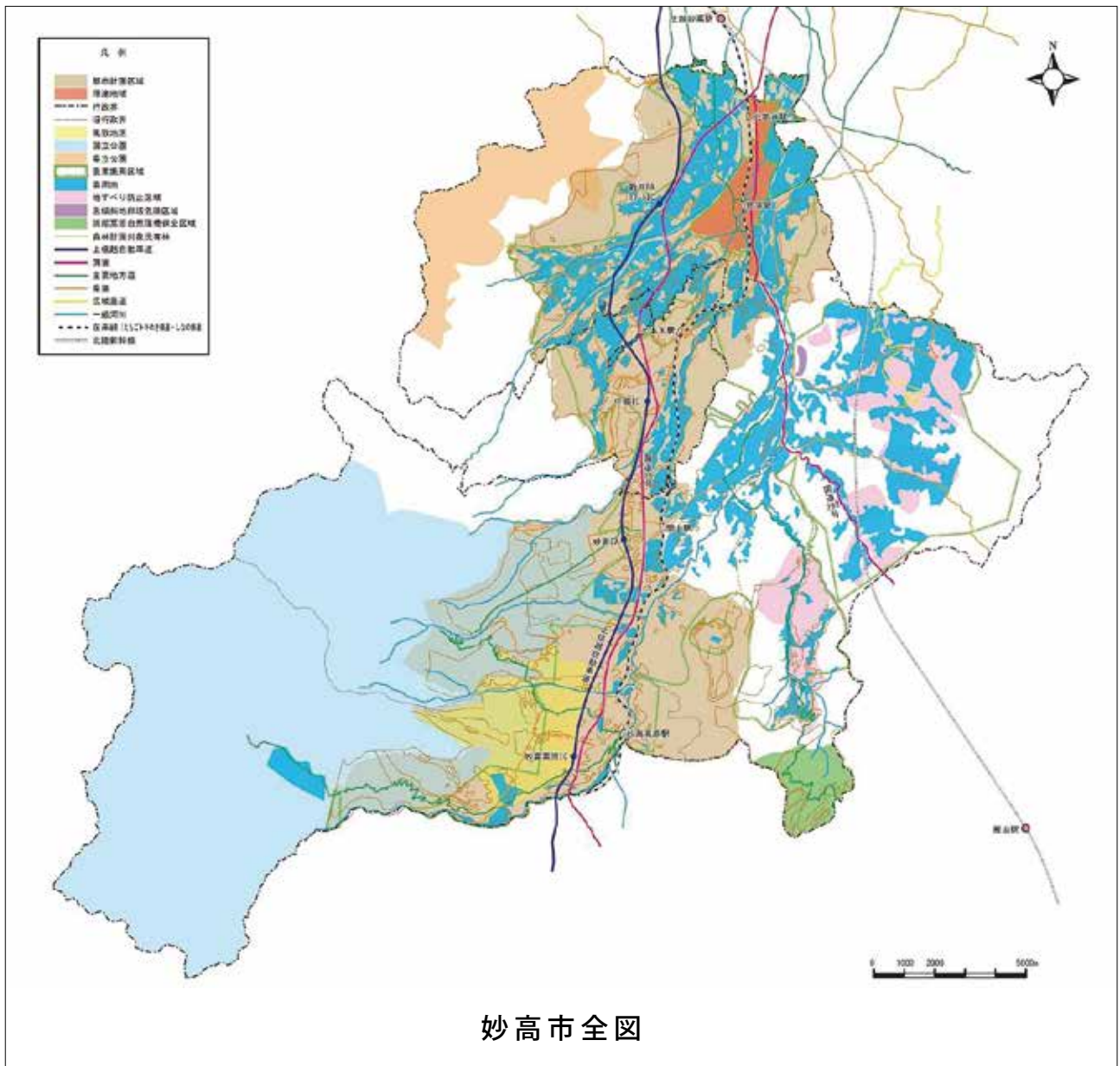
第7章 土地利用計画

第1節 土地利用の現状

本市は、市域の西部と東部に豊かな自然環境をもつ丘陵地が連なっており、市域の中央部には、南北に縦断する形で一級河川の関川・矢代川が流れるとともに、広域幹線道路である上信越自動車道・国道18号・国道292号と、公共交通の中心である鉄道路(えちごトキめき鉄道はねうまライン)が配置されています。

土地利用の状況は、市の総面積445.63平方キロメートルのうち、地目別面積としては、宅地2.4%、農用地7.6%、山林・原野・池沼55.2%、雑種地・その他34.8%となっており、県平均に比べ、山林・原野の比率が高くなっています。

日本百名山の秀峰妙高山をはじめ、火打山、斑尾山などの裾野は、広大な妙高山麓の高原丘陵地帯を形成し、妙高山麓一帯(市域分約16,167ha)は、妙高戸隠連山国立公園に属し、雄大な自然の景観と四季折々の変化に富んだ地域を抱えています。



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
資料編

各地域別の土地利用については、新井地域では、関川と矢代川に挟まれた区域が主に都市計画用途地域(約571ha)に指定され、新井駅、北新井駅を中心に商工業地、住宅地が配置され、その周辺に優良農地と集落地が広がっています。主な土地利用の動きについては、上信越自動車道新井スマートインターチェンジ付近において、重点道の駅に指定された道の駅あらいの拡充(約3.8ha)に令和2年度の完了を目指して取り組んでいます。また、農地の生産性を高め、持続的活用を図るほ場整備に、高柳地区(約17.6ha:令和3年度完了予定)、広島地区(約52ha:令和5年度完了予定)で取り組んでいます。

そして、人口減少・少子高齢化の進行に伴い、新井駅周辺を中心市街地において空洞化が進み、空き地、空き家、空き店舗等が増加傾向にある一方で、上越市に近く、比較的降雪量が少ない北新井駅周辺の和田地区においては、農地の宅地化が進むなど、市街化が進んでいます。このことから中心市街地における都市活力や生活利便性の低下の諸課題に対応するため、立地適正化計画を策定し、都市計画用途地域内の住居専用地域や商業地域を中心に居住誘導区域を設定するとともに、新井駅周辺を中心市街地に都市機能誘導区域を設定し、持続可能な都市構造の構築に取り組むこととしています。

妙高地域では、関山駅周辺から旧北国街道沿線の区域に市街地が集積し、その西側は国立公園区域に指定され、東側には優良農地と集落地が広がり、さらに関川の東側は斑尾高原自然環境保全区域に指定されています。主な土地利用の動きについては、坂口新田地区(約22ha)のほ場整備が令和元年度に完了しました。

妙高高原地域では、妙高高原駅周辺から国道18号沿線の区域に住宅地が集積し、その西側は風致地区や国立公園に指定されています。主な土地利用の動きについては、杉野沢地区(約15.1ha:令和4年度完了予定)ではほ場整備に取り組んでいます。

第2節 土地利用の基本方針

土地の利用にあたっては、自然環境の保全と市民生活の安全性の確保に努めながら、市内各駅を中心に形成された市街地と各地区が幹線道路や公共交通によるネットワークで連携を図り、都市的、農林業的、自然的土地利用が調和し、互いの機能を補完した均衡ある持続可能な土地利用を目指します。

まちづくりの基本理念(将来像)の実現に向けて、総合的で計画的な土地利用を図るため、次のとおり土地利用の基本方針を設定します。

【都市的土地利用の方向】(主に新井地域の用途地域や市内各駅の周辺地域)

- 新井駅周辺を都市構造上の中心となる「中心拠点」に位置付けるとともに、北新井駅周辺、関山駅周辺、妙高高原駅周辺を、中心拠点を補完し地域住民の生活拠点となる「地域拠点」に位置付け、これらの拠点と各地域を交通ネットワークで結び、住みやすい持続可能な都市環境の構築を目指します。
- 都市計画用途地域内については、用途に合った土地利用を誘導するとともに、中心市街地に設定した都市機能誘導区域への都市機能の誘導と、住居専用地域や商業地域を中心に設定した居住誘導区域への居住の誘導に努めます。なお、当初都市計画用途地域設定時からの変動や土地利用の動向を踏まえて、用途地域の見直しを行います。

- 用途未指定地域における開発については、農林漁業と調整を行い、土地利用の状況、都市の発展の動向などを考慮し、必要な規制の強化を図りながら、適正な規制、誘導に努めます。なお、上信越自動車道のインターチェンジやサービスエリア周辺については、都市住民との交流が可能な商業施設、レクリエーション施設等の利便施設の整備などにも配慮します。
- 学校、保育園の統廃合などにより、活用されなくなった公共施設、用地等については、公共施設再配置計画に沿いながら、地域に必要な施設用地へ転用を図るなど、有効活用に努めます。
- 市街地における空き家、空き店舗、空き地などは、民間とも連携しながら、活用を促進するとともに、道路除雪の堆雪場や防災空地として活用するなど、安全・安心に居住できる空間に配慮した対策を講じます。

【農林業的土地利用の方向】(主に用途地域外の一団の農地・森林地を有する地域)

- 農地については、農業振興地域整備計画に基づき優良農地の保全に努めるとともに、まとまりのある優良農地を有する地域については、農業の振興と生産性の向上を図るため、生産基盤の計画的な整備に努めます。
- 居住誘導区域内にある農地については、豊かな自然環境と都市環境の調和を保ちつつ、秩序ある転用を図りながら、適正な土地利用に努めます。
- 森林地は、木材生産や水資源の涵養の場など、森林の持つ多面的な機能が発揮されるように保全に努めます。

【自然的土地利用の方向】(主に国立公園指定区域や温泉地、高原リゾート地域)

- 妙高戸隠連山国立公園、久比岐県立自然公園、名香山風致地区など、豊かな生態系や植生、自然景観が残る地域では、自然公園法や都市計画法などの指定に沿った土地利用を基本とし、必要な規制の強化を図りながら、適切な開発の規制、誘導により、自然環境の保全に努めます。
- 妙高戸隠連山国立公園を含む広大な丘陵地には、スキー場、ゴルフ場、温泉地、高原リゾート地など多くの観光資源が存在していますが、自然環境の保全を図りながら、豊かな自然を多くの方々から体験していただくための観光・交流拠点としての活用と魅力づくりに努めます。

【災害対策的土地利用の方向】(市内全地域)

- 自然災害から市民の生命と財産を守り、被害を最小限に抑えるために、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域など、自然災害の発生が予測される地域では、土地利用を適正に規制するとともに、治山・治水対策を図り、安全・安心な土地利用を推進します。