

千曲市 土地利用調整計画

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積 (㎡)
	市町村	大字	字		
屋代地区開発商業ゾーン造成区域				別紙、別図1	

【別紙】所在・面積

【図1】土地利用調整区域の所在

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
屋代地区開発商業ゾーン造成区域	65921.40	0	177.86	0	5219.00	71318.26

【図2】土地利用調整区域の現況 ※農業振興地域整備計画で定められている現況地目である。

・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
屋代地区開発商業ゾーン造成区域	65921.40	0	0	177.86	66099.26

※農業振興地域整備計画上の用途区分

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

・区域毎の面積

(単位：㎡)

区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
該当なし			

・各区域の市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

該当なし

第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

千曲市は、古代より歴史・文化・自然に恵まれた地であり、「一目十万本のあんずの里」、「東日本最大級の森將軍塚古墳」、「日本遺産 月の都千曲（田毎の月・姨捨の棚田）」、「長野県屈指の温泉・戸倉上山田温泉」など粒ぞろいの特色・文化・観光資源が揃っており、それぞれが持つ魅力を引き出すために日々磨きをかけている。

しかしながら、現状、市内には魅力ある特色が豊富にあるものの、市内各所に点在しており、相互の連携が少なく、個々・単独での発信や施策が大半で、相乗効果を得られず、魅力が十分に出し切れていない。

また、千曲市の人口は、2000年の64,549人をピークに減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は減少し続け、令和22（2040）年には47,183人になると予測されている。人口構造も年少人口、生産年齢人口の割合は減少し、高齢者人口の割合が増え、少子高齢化が進むと予想されている。

目前に迫った人口減少と地域活力縮小の克服に向けては、都市機能を集約しつつ、地域を結ぶネットワークや産業立地による活力ある都市の形成、良好な環境・景観の創出と保全、震災や風水害などへの防災・減災対策による市民生活の安全・安心・安定の確保、さらに県内外のヒト・モノの盛んな交流による新たな賑わい創出のための産業集積が求められている。

今計画の予定地は、上信越自動車道及び長野自動車道の結節点である更埴ジャンクションに近接しているほか、令和5年9月に事業化が決定した（仮称）屋代スマートインターチェンジに隣接した「交通の要衝」の地であり、今後は県内外からヒト・モノ・投資を呼びこむことが可能となる。

令和4年度からスタートした第三次千曲市総合計画で謳う「文化伝承創造都市・千曲」を実現させるためには、今まで築き上げられた特色・文化を次代に確実に伝承し、さらに進化させることが必要である。そのためには、地域の農業や商工業などの産業振興に寄与し、自然環境に配慮した複数の施設が同じ場所に集まり、多様な人々が交流・共生することが重要である。今回の選定地は、今後（仮称）屋代スマートインターチェンジができるのに合わせ、集団的に商業ゾーン、産業ゾーンや新たな交通拠点等の地方創生の拠点となるエリア造成が計画されている場所である。

本計画は、交通インフラの優位性を背景として、豊富な観光資源、歴史・文化施設を活用し、地域住民と来訪者がつながる交流拠点としての適地であり、第2期長野県千曲市地域基本計画における、地域の特性およびその活用戦略に明示された、「①戸倉上山田温泉、姨捨の棚田、稲荷山、日本一のあんずの里などの観光資源、県立歴史館や森將軍塚古墳などの歴史・文化施設を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野」の理念と合致するものである。したがって、交流人口の増加と高付加価値の創出が期待される、地域経済を牽引する事業である。

この地域経済を牽引する事業を行おうとする者は、第2期長野県千曲市地域基本計画において定める、高い付加価値の創出や地域の事業者に対する相当の経済効果の基準を上回ることが見込まれる事業者である。同者の知見を生かしつつ、千曲市の歴史や文化、自然を守り、「交通の要衝」の地である地域資源の特性が活かされることで、新しい分野の産業や文化が創造され、魅力あふれる持続可能なまちづくりを行うことが期待される。

そのため千曲市は、持続可能なまちづくりを可能とすべく、ヒトやモノが集い、行き交う集客施設等の誘致を行い、都市から地方への人の流れを促進する活力あるまちづくりの実現を目指す。

○地域経済牽引事業内容

要件	内容
(1) 地域の特性の活用	戸倉上山田温泉、姨捨の棚田、稲荷山、日本一のあんずの里などの観光資源、県立歴史館や森將軍塚古墳などの歴史・文化施設を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野
(2) 高い付加価値の創出	令和10年度までに付加価値増加分が5,397万円 長野県の1事業所あたり付加価値増加分額である4,250万円（令和3年経済センサス活動調査）を上回る高い付加価値を創出する。
(3) 地域の事業者に対する相当の経済効果	・促進区域に所在する事業者間での取引額が開始年度比で6.3%増加すること。 ・促進区域に所在する事業者の売上げを開始年度比で6.3%増加すること。

	・促進区域に所在する事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で8.0%増加すること。			
ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模				
施設 番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の敷地面積 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
I,II	屋代地区開発商業 ゾーン造成区域	ヒト・モノ交流集客 施設	71318.26	71318.26

第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

当重点促進区域内には、工業系用途地域に指定された屋代工業団地が存在するが、合計1.1ヘクタールほどの空き用地が点在している状況で、規模の大きい一団の土地は存在しない。

ヒト・モノ交流集客施設として想定しているのは、ネイバーフッド型のSCや地域の特産品（あんず、きのこ等）を提供可能な施設等である。施設等には多様な役割が期待されており、地域住民の生活利便性を高めると共に、体験型のサステナブルツーリズムの提案、アウトドア関連の発信拠点や観光情報発信拠点等の機能が備えられることが想定されている。これらが一体的に整備されることで、利用者の移動時間や手間を削減し利便性が向上されること、異なる施設の近接による賑わいの観点における相乗効果の演出や、駐車場等の公共空間の共有による土地の有効活用等が実現されるため、一団の土地を確保することは必要である。

したがって、既存の工業団地では一団の土地を確保することができないため、活用することはできない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

①農用地区域外での開発を優先すること

（基本計画における方針）

用途地域内の更埴ジャンクション周辺地域は流通業務施設や工業施設の集積が進んでいるため、この地域の土地の活用を優先することとする。この他、一部は農用地区域に指定されているため、当該区域外での開発を優先することとする。（第2期長野県千曲市地域基本計画の9-(2)-①）

（上記基本計画における方針との関係）

千曲市内の都市計画の工業系用途地域については、工業専用地域が2地区、工業地域が5地区あり、工場適地も1ヵ所存在する。

これら既存の工業地のうち、屋代工業団地及び新田工業団地にそれぞれ5ha程度の空き工業地が存在し、その活用を優先したいが、近年、製造業や小売業等の企業の進出や住宅地等の造成による宅地化により、一団の土地の確保が困難である。

また、市内の一団の土地は、山林、農振農用地や河川敷等がほとんどとなっており、宅地化を目的とした一団の土地は存在しない。

重点促進区域内には都市計画法に定める用途地域のうち60ha規模の工業系の用途地域（工業地域及び工業専用地域）が1ヵ所あるが、用途地域内だけでは一団の土地の確保が困難である。地域経済牽引事業の用に供する施設の立地には、一定規模のまとまりのある土地の確保が必要であるため、農用地区域外を優先としたが5haを超える一団の土地はなかった。したがって、農用地区域ではあるが集団性のある2ヵ所の土地を候補地として選定した。

○候補地比較検討表

候補地	①	②
所在地	千曲市大字屋代字返町 (上信越自動車道東側)	千曲市大字屋代字返町 (上信越自動車道西側)
主たる土地区分	農用地区域	農用地区域
面積 (ha)	約4.0ha	約7.2ha
土地利用状況	稲、大豆・麦	稲、大豆・麦
土地基盤整備事業の実施状況	△ 県営ほ場整備事業 (S41～S47) ほか9事業 (8年未経過の面的整備事業はなし)	△ 県営ほ場整備事業 (S41～S47) ほか9事業 (8年未経過の面的整備事業はなし)
周辺農地への支障	× ・周辺に農地が存在するため土砂および汚濁水の流入した場合周辺の土地改良施設に支障が生ずる可能性がある ・西側は上信越自動車道によって農地と分断されている	△ ・(仮称) 屋代スマートインターチェンジの事業化が決定しており、北側は農地と分断される。 ・東側は上信越自動車道によって農地と分断されている
営農への影響	△ 担い手農家への代替農地の確保が必要	△ 担い手農家への代替農地の確保が必要
必要面積の確保	△ 必要面積は確保できない	○ 約7.2haの必要面積が確保できる
道路等交通条件	× ・大型車の乗入れ困難 ・一帯が農振農用地でありトラクター等への支障が生じる	△ ・接続道路(一重山2号線)が、令和10年度中の完成予定で進められている。 ・(仮称) 屋代スマートインターチェンジが、令和12年度中の完成目標で進められている。また、周辺の大規模宅地転換が計画されている。
造成等の課題	○ 勾配が比較的少ない	○ 勾配が比較的少ない
地域計画の策定状況と支障の有無	× 地域計画は令和6年度末に策定予定であり、エリア対象となるため支障がある。	○ 地域計画は令和6年度末に策定予定であるが、エリア対象外であり、支障は無い。
総合評価	× 開発用地として適当でない	○ 開発用地として適当である

【図3】重点促進区域内の候補地比較

候補地比較検討の結果、農用地区域ではあるが、上信越自動車道、(仮称)屋代スマートインターチェンジや市道によって周囲を道路に囲まれることが予定される一団の農地である「千曲市大字屋代字返町(上信越自動車道西側)を中心とした約7.2haの土地」が適地であると認められるため、屋代地区開発商業ゾーン造成区域として指定する。

②周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たっては、農業振興地域整備計画の農用地区域の設定状況を踏まえて、集团的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより高性能機械による営農に支障が生じる場合や、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策への支障が生じる場合は、そうした土地を避けて設定する。

また、農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備することにより、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画(以下「地域計画」という。)の区域内に他の用途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生じることがないように実施する。(長野県千曲市地域基本計画の9-(2)-②)

(上記基本計画における方針との関係)

千曲市では10ha以上の集团的農地や生産基盤が整備された優良な農地を農用地区域に指定し、安全で安心な食料の安定供給を図る観点から、その確保と有効利用に努めている。一方で、農業従事者の高齢化や農業経営の厳しさなどにより農業の担い手の減少や土地利用率の低下、営農意欲の減退が進んでおり、遊休・荒廃農地の拡大が懸念されているため、今後は、地域交通の要衝に位置する立地条件を生かし、耕作条件等を考慮しながら合理的な土地利用を図る必要がある。

そこで、土地利用調整区域を設定するに当たっては、地域農業における中心経営体等の高性能機械による営農に支障が生じないように、上信越自動車道、(仮称)屋代スマートインターチェンジや市道によって周囲を道路に囲まれることが予定される集团的農地の縁辺部とした。

○高性能機械による営農への支障、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障等

・高性能機械は導入されておらず、農業生産基盤整備事業の計画もない。農地中間管理事業を活用している認定農業者が1件あるが、代替地を確保する。

○農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積への支障等

・認定農業者が1件あるが、当地域内の農地は生産の核となる農地ではなく、当該認定農業者の中心的な生産地において同規模の代替地を確保する。なお、代替地の確保にあたっては、農地中間管理機構を活用し農用地の利用を集積することで、認定農業者の経営の安定化を図る。

・屋代地区開発商業ゾーン造成区域一帯は、千曲農業振興地域整備計画において「高度な土地利用調整が必要な大規模農用地」として、将来の用途区分構想において農用地区域からの転換を図ることとしている背景があり、令和7年3月末に策定を予定している千曲市の地域計画のエリア外としている。

○農用地区域内の土地の保全又は利用上必要な施設の用地が農用地等以外の用途に供されることによる周辺の土地改良施設の機能への支障

・開発により土地利用調整区域内の水路の一部改廃を伴うが、地域経済牽引事業の用に供する施設の事業者による代替水路の確保を義務付けるため、周辺農地に影響を与えるものではない。また、勾配の少ない平地であるため、農地を宅地に転用することによる土砂の流入や流出等の恐れはない。

【図4】土地利用調整区域周辺の農業用排水施設位置図

○土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業 年度 (予定)	備 考
農業生産基盤 整備事業	県営ほ場整備事業	区画整理	長野県	254	421	昭和41年度～昭和47年度	工事完了公告日 昭和48年3月28日
	団体営農道整備事業	農道舗装	千曲市 (旧更埴市)	37	65	昭和51年度～昭和53年度	工事完了公告日 昭和54年3月24日
	県営排水対策特別事業	排水路	長野県	248	595	昭和54年度～昭和59年度	工事完了公告日 昭和60年3月26日
	団体営農道整備事業(一般)	農道舗装	千曲市 (旧更埴市)	39	58	昭和61年度～	工事完了公告日 平成2年3月24日

						平成元年度	
	県営かんがい排水事業（一般）	頭首工、用水路	長野県	1404	632	昭和26年度～昭和42年度	工事完了公告日 昭和43年3月22日
	団体営農道整備事業	農道舗装	千曲市 (旧更埴市)	33	15	昭和48年度～昭和50年度	工事完了公告日 昭和51年3月26日
	県営基幹水利施設補修事業	頭首工ゲート6門、用水路	長野県	1090	600	平成元年度～平成10年度	工事完了公告日 平成11年3月26日
	県営かんがい排水事業（ストマネ）	頭首工補修、用水路補修	長野県	325	348	平成24年度～平成28年度	工事完了公告日 平成29年3月24日
	県営水質障害対策事業	排水路、用水路	長野県	331	260	昭和60年度～平成3年度	工事完了公告日 平成4年3月27日
	県営ため池等整備事業（緊急防災）	排水路、用水路	長野県	559	457	平成25年度～令和2年度	工事完了公告日 令和3年3月26日
近代化施設整備事業	該当なし						

③面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）

土地利用調整区域を設定するに当たっては、見込まれる事業用地の面積を踏まえて、必要最小限の区域を設定すること。（長野県千曲市地域基本計画の9-(2)-③）

（上記基本計画における方針との関係）

本計画は、地域の特性である「戸倉上山田温泉、姨捨の棚田、稲荷山、日本一のあんずの里などの観光資源、県立歴史館や森將軍塚古墳などの歴史・文化施設を活用した観光・スポーツ・文化・まちづくり分野」に資する計画であり、ネイバーフッド型のSCや地域の特産品を提供可能な施設等を新たに設置するものである。また、「交通の要衝」の地である地域特性を最大限利用し、県内外からヒト・モノ・投資を呼びこむことを想定しているところである。

・建築面積

約15,000㎡の規模に、ネイバーフッド型のSCや地域の特産品（あんず、きのこ等）を提供可能な施設等を設置する計画である。施設Ⅰに想定する、ネイバーフッド型SCとは、店舗面積が約3,000～15,000㎡、少なくとも半径5km程度を商圈としたやや小型のSCである。本件におけるネイバーフッド型SCについては、（仮称）屋代スマートインターチェンジ等のインフラが整備されることが相まって、年間36万人以上の集客が見込まれるため、類似施設と比較しても、約12,500㎡の店舗面積が必要となる。施設Ⅱに想定するのは、地域の特産品（あんず、きのこ等）や地域食材の提供を担う小売業態の施設であり、半径5km未満をメイン商圈とし、年間65万人の来客が見込まれている。類似施設と比較しても、約2,500㎡の店舗面積が必要となる。日常的には市民及び近隣自治体等の足元人口を意識した小中規模の商圈をターゲットにする一方、交通の要衝である地域特性を活用し、休日や祝日等を中心とした更に広域の商圈からのマイカーや公共交通網を利用した来客を想定しているため、市内の店舗と比較すると大規模な

建築面積となっている。なお、100名を超える雇用を見込んでいる。

・駐車場

施設Ⅰは年間36万人以上、施設Ⅱは年間65万人以上の集客が見込まれることから、従業員用で100台、来客用で930台、大型トラック50台の駐車場が妥当である。いずれの駐車場も、事業計画地内の駐車場で受け止める計画となっており、区域外に駐車場を設ける予定は無い。

また、大型駐車スペースも設置予定である。これは、（仮称）屋代スマートインターチェンジ等を活用し、到着したトラック等の荷入れだけにとどまらず、首都圏から北陸に向かうトラック等の運転手が立ち寄ることも想定した計画のためである。

加えて、（仮称）屋代スマートインターチェンジ等に隣接した「交通の要衝」の地であることから、首都圏から北陸に向かうトラック等のために、ガソリンスタンドや電気自動車の充電スポット等のエネルギースタンドの需要がある。そのため、大型駐車スペースの近接地に駐車場と附帯して約900㎡のエネルギースタンドのエリアを確保する計画となっている。

・緑地等

都市計画法、都市計画法に基づく長野県開発許可等の基準に関する条例、千曲市宅地開発等技術基準に基づき、3%以上の公園、緑地又は広場等を確保する。建築物・駐車場等の配置や隣接地との景観を考慮し、敷地や施設の外周部を中心に区域面積の6%以上となる約4,530㎡の緑地等を配置する計画である。

以上により面積規模は妥当であり、今回の土地利用調整計画での面積規模は必要最小限である。

④面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した地域を含めないこと

（基本計画における方針）

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的整備事業を実施した地域及び予定されている農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、設定しない。（第2期長野県千曲市地域基本計画の9-(2)-④）

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域内において、工事完了後8年未経過のほ場整備事業等の面的整備は行われていない。

土地利用調整区域内において、農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律に基づいた日本型直接支払（多面的機能支払、中山間地域等直接支払、環境保全型農業直接支払）の取組及び実施予定はない。

⑤農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

（基本計画における方針）

・農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めない。

・農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めない。

。

・農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記①から③までの考え方にに基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めない。

（長野県千曲市地域基本計画の9-(2)-⑤）

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、農地中間管理権の設定及び農地中間管理機構関連事業の実施はなく、新たな計画もない。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 ロの施設ごとに記載）

【施設1】

①周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

該当なし

②市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められる具体的な理由を記載

該当なし

4. その他

(優良農地の確保)

開発によって転用される農用地区域について、千曲農業振興地域整備計画に支障が生じないよう、農業委員会やながの農業協同組合を筆頭に、地域の農業事情に精通した農業団体等と連携し、農地中間管理事業の活用や遊休農地の解消を進め、優良農地の確保に努める。

具体的には、土地利用調整区域内の土地利用転換を進める一方、上信越道の東側の集団農地を中心として、農地中間管理権の設定や令和7年3月末に策定予定の地域計画に基づく農地の利活用を図る等、農地の流動化、利用集積を進める。

○千曲農業振興地域整備計画（平成30年10月変更）

・優良農地の保全・確保の基本的な方針（序-2）

農地は、農業生産にとって最も基本的な資源であるとともに、特に、集団的農地や生産基盤が整備された優良な農地については、安全で安心な食料の安定供給を図る観点から、その確保と有効利用に努める必要があります。また、農地は農業生産活動を通じて国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全など農業の多面的機能の発揮にも寄与しており、将来にわたって、社会的共通資本として適切な維持・管理を図っていく必要があります。

本市では、上位計画で定められた方向性に沿って、各種土地利用に関する施策を総合的に展開します。同時に、農業振興地域制度及び農地法に基づく農地転用許可制度等の適切な運用を図りながら、優良農地の確保とその維持・保全及び有効利用に努めます。

(環境の保全)

地域経済牽引事業の活動にあたっては、周辺の他の土地利用や住環境、自然環境等に配慮し、地域住民・事業計画者・行政が協力して地域社会との調和を図る。

以上