

第3章 土地利用の方向性

土地は、私たちの暮らし、産業活動などの基盤であり、限られた貴重な資源です。生活環境の確保や、自然環境・景観の保全、防災などの観点から、市街化区域^{*9}と市街化調整区域との調和がとれた土地利用を推進します。総合的かつ計画的な土地利用を推進するため、土地利用の方向性を以下のように定めます。

第1節 持続可能な都市経営に向けた土地利用上の課題と強み

1 課題

市街化区域では、民間事業者の尽力もあり市街化が進み、人口増加に一定程度寄与したと考えられます。しかしながら、市街化区域内の農地と緑地の減少により、近年のゲリラ豪雨時の排水路のオーバーフロー、農地への雨水の流入等による浸水が見られるとともに、農住混在の小布施らしい風景が失われつつあることも事実です。

また、人口減少による空き家・空き店舗・空き地の増加も昨今顕著となっており、景観や防犯など多方面において課題となっています。

2 強み

市街化区域と市街化調整区域を線引きしたことにより、営農環境が守られ、コンパクトでまとまりのある都市づくりが進められてきました。

市街化調整区域の既存集落、市街化区域がまとまりを持つことで、インフラの維持管理費用が抑えられ、人口減少していく中で、持続可能なまちづくりのための基盤ができています。

また、景観のグラデーションが形成され、それぞれの地域で異なった景観的魅力を持ったまちづくりが可能となりました。

第2節 土地利用の方向性

町では、ここ数年の宅地造成により市街化が進み、市街化区域の人口密度が 39.6 人 /ha と国が線引き地域で定める人口密度に達しつつあります。

2070 年（令和 52 年）に向け、町の総人口は 8,000 人弱になることが見込まれます。この現象は日本全体でみられることであるため、確実に人口が減少していくことを受け止め、将来的に空き家・空き地を増やさないこと、災害に対応したまちづくりを進めること、小布施らしい景観を次世代に残すこと、市街化調整区域のコミュニティを維持することを目的として土地利用に関する方向性を定めます。

^{*9} 小布施町は、昭和 44 年に都市計画の指定を受けて、行政区域 1,907ha のうち雁田山を除く 1,677ha が都市計画区域に指定されています。都市計画区域は、市街化区域（152ha）と市街化調整区域（1,525ha）に区分され、用途地域が指定されています。

■地域資源を活用する土地利用

少子高齢化、人口減少等が急速に進み、開発できる土地も限られている小布施町にあって、将来も持続可能なまちとして存続していくために、空き家・空き店舗・空き地を積極的に活用します。

■市街地の緑の確保と、よりゆとりある住宅地の形成、災害への備え・営農環境の維持

市街化区域内に残る農地を活用し、緑と花に囲まれた小布施らしい景観を維持します。

また、水害時に市街地での雨水流出を抑制するためにも、農地の活用により雨水浸透・貯蓄機能を確保します。

■自然環境と農村景観を継承する土地利用

市街化調整区域では、都市計画法第 34 条 11 号区域^{*10}を維持し、農村地域の維持・保全と集落環境の整備を推進します。住宅と隣接した農地の営農環境を担保する施策を検討し、農業生産環境を整えながら、集落の世帯分離、新規就農者や区域外からの人口の受け入れを進めます。

■歴史ある建造物と文化施設を活かした魅力的な中心市街地の土地利用

歴史文化資源を活かした町並みづくりを進め、住む人や訪れる人々にとってうるおいや安らぎ、交流を創造する場として、魅力ある町並みづくりを進めます。

国道 403 号や駅前通りでの沿道景観の形成、安全安心の歩道の整備を進めます。

■森林と河川を保全する土地利用

町東部に位置する雁田山、西部を流れる千曲川、南部を流れる松川、北部に流れる篠井川は小布施町の景観を形づくる大切な緑地・河川です。このようなことから、緑地と河川の維持保全を推進します。雁田山は、町内唯一の森林地域として自然環境の保全に努めるほか、一級河川の千曲川、松川、篠井川は、国・県との連携を図りつつ、災害時の溢水対策・河岸緑地の保全、さらに誰もが水に親しめる空間づくりを進めます。

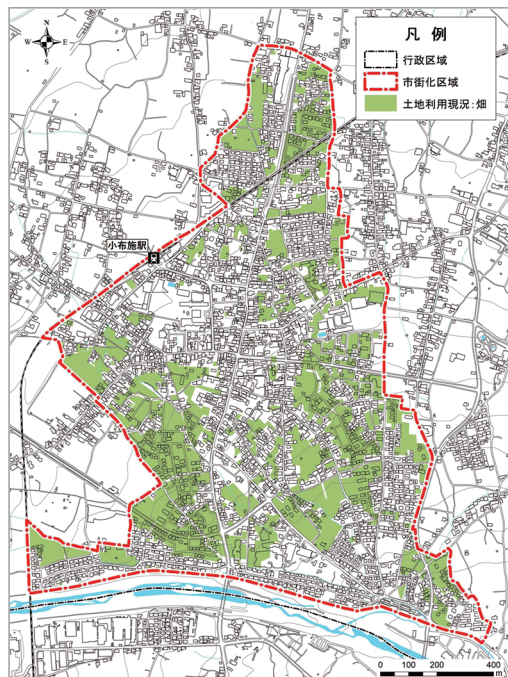


^{*10} 自然的・社会的諸条件から、市街化区域と一体的な日常生活圏域を構成していると認められる市街化調整区域内の既存集落において、おおむね 50 以上の建築物が連担している地域について、開発行為が可能として、県から町が指定を受けた区域。

■土地利用現況図（市街化区域内農地の変遷） ※図中緑の部分が農地

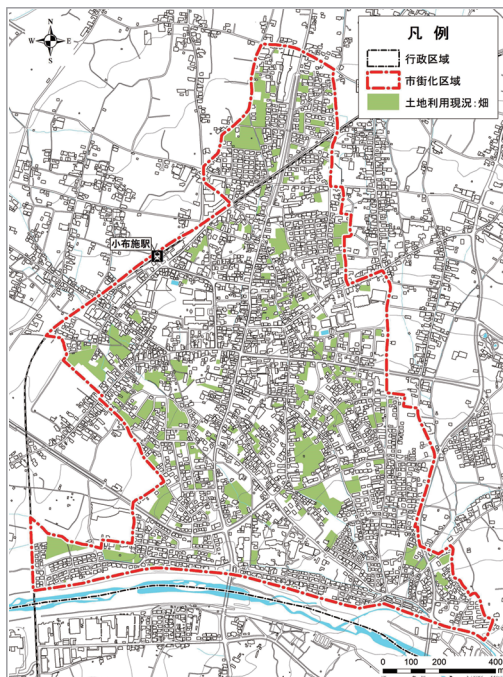
【1989 年度（平成元年度）】

市街化区域内の農地



【2023 年度（令和5年度）】

市街化区域内の農地



34年後



（いずれも小布施町都市計画基礎調査より）

具体的な方針については、以下の計画により示します。

- ・小布施町都市計画マスタープラン（令和7年度～令和27年度）
- ・小布施町景観計画（令和7年度～）
- ・小布施町農業振興地域整備計画（令和7年度～令和17年度）
- ・小布施町森林整備計画（平成27年度～令和7年度）
- ・小布施町環境グランドデザイン（令和4年度～令和12年度）



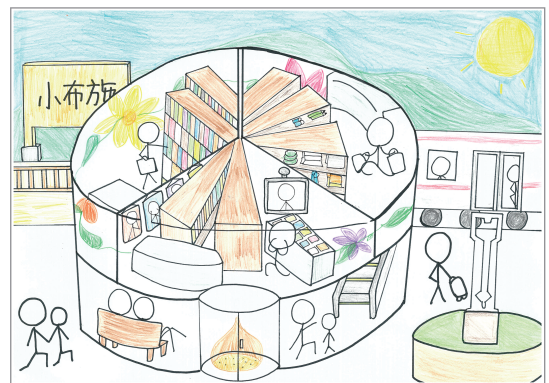
「新潟から海を引いてきた」
畔上 和 小布施中学校



「未来は空を飛べる」
大田 亜依 小布施中学校



「エンジョイ・ライフ～レジャーランド～」
永井 文章 小布施中学校 教諭



「小布施の小さなショッピングモール」
政信 文乃 小布施中学校