

須坂市 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		
須坂長野東 IC 周辺地区 ①地区	須坂市	井上	腰巻	「添付1」「添付2」参照	
	〃	〃	長沢		
須坂長野東 IC 周辺地区 ②地区	須坂市	福島	東畑		
	〃	〃	内田		
	〃	井上	松宮		
	〃	〃	砂田		

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
須坂長野東 IC 周辺地区 ①地区	108,230	0	0	0	16,814	125,044
須坂長野東 IC 周辺地区 ②地区	202,006	0	9,237	5,853	35,953	253,049

※合計面積は、地番図上で計測した面積。

※「その他」を除く地目別面積は、課税地目別登記地積。山林・原野には雑種地を含む。

※「その他」は、道路・水路用地。合計面積よりその他を除く地目別面積の差引。

・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
須坂長野東 IC 周辺地区 ①地区	108,230	0	0	0	108,230
須坂長野東 IC 周辺地区 ②地区	202,006	0	0	0	202,006

※農地及び農業用施設用地は、課税地目別の区分による。

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
須坂長野東 IC 周辺地区 ①地区	0	125,044	125,044
須坂長野東 IC 周辺地区	0	253,049	253,049

②地区			
-----	--	--	--

当該土地利用調整区域の現況及び位置については、添付3「土地利用調整区域 現況図」及び添付4「土地利用調整区域図 位置図」のとおり。

・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

長野県須坂市地域基本計画（以下「須坂市基本計画」という。）を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める）。

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

《①地区》

須坂市基本計画に記載のとおり、須坂長野東インターチェンジの年間利用台数は、平成18年度が約460万台であったが、平成28年度には約510万台となっており、約50万台増加している。供用開始以降、須坂市をはじめ長野県北部の物流分野は着実に成長しており、産業・医療・食品・生活関連など、あらゆる分野に関連して物流の拠点となっている。さらに、平成29年度には長野県によりインターチェンジ周辺の国道403号や（主）長野須坂インター線など関連する道路網の整備も行われた。

このような状況を逃すことなく捉え、須坂長野東インターチェンジ近傍において、物流関連産業施設の設置に向けた戦略的な土地利用を速やかに進めることが須坂市・長野県の産業振興にとって効果的である。

以上のことから地域経済牽引事業者は、須坂長野東インターチェンジを有するという地域特性を最大限に生かし、生産性の高い物流ネットワークを構築するため、製造業などとの連携を視野に物流センターの整備を行い、物流ネットワークの強靱化、災害時支援物資拠点の確保を図ることで、雇用や高い付加価値の創出を行う。

須坂市は今後、物資の輸送・保管を主な内容とした災害協定の締結に向けた協議を事業者と行う予定である。

《②地区》

須坂市は、豊かな自然と歴史文化に恵まれた地であり、臥竜公園、峰の原高原、米子大瀑布、五味池破風高原、蔵の町並みなどの観光資源が豊富に存在する。また、県内の主要幹線や上信越自動車道須坂長野東インターチェンジなどの交通の結節点になっているなど、県内外からのアクセスが非常に良い地域であるため、平成29年県観光地利用者統計調査結果によると約94万人が須坂市の観光地を利用している。

同調査結果では、須坂市の主要な観光地の延べ利用者数は平成14年には約64万人であったが、その後、平成21年の約120万人をピークに、現在は緩やかな減少傾向にある。

外国人観光客に関する須坂市の調査によると、須坂市への外国人延宿泊者数は平成18年が約30人であったが、平成29年には約1,000人となっており約33倍増加している。外国人観光客に関しては、長野電鉄㈱と長野線沿線市町村で組織する地域連携長野電鉄長野沿線活性化協議会で、平成30年4月に設置された観光部会において、外国人観光客への対応の活性化に向けて連携した取り組みが進められており、今後も増加が見込まれる。

また、観光客の交通手段や動向について、平成27年の「統計から見る長野県観光の現況」によると、旅行者の交通手段の約90%はクルマ利用（自家用車もしくは観光バス）となっていることや温泉やスポーツなど体験型観光、自然や名所・旧跡を巡る周遊観光を好むことが示されている。

このような中、須坂市では、第五次須坂市総合計画において「一度は訪れたくなるまち」、「もう一度訪れたくなるまち」を目指し、各観光地におけるイベントの実施や、ぶどう、りんご、みそなどの特産品やそれらを活用したフルーツエールやみそすき丼などの商品開発を行い、観光客の増加に向けた取り組みを進めている。

しかし、観光施設が須坂市全域に広く点在していることや、観光客をターゲットとした須坂市内の主な宿泊施設の合計部屋数は約 100 室と少ないことなどから、周遊や滞在といった観光客のニーズに応えることができず、前述のとおり観光客は減少傾向にあるなど豊富な観光資源を十分に生かすことができないことから、観光客のニーズに応えることのできる新たな仕組み作りが課題となっている。

こうした課題に対し地域経済牽引事業者は、須坂市の観光施設や、特産品、土産品など須坂市地域に存在する豊富な観光資源を活用し、交通インフラの利便性を背景として、観光客のニーズを満たす新たな拠点となる観光集客施設を整備し、観光施設や特産品、土産品、グルメ商品などを連携させながら観光客の増加と高い付加価値の創出を行う。

同時に、地域経済牽引事業により須坂市をはじめ長野県への経済波及効果も図る。

観光集客施設の具体的な内容としては、

- ・観光資源や観光情報等を発信する「インフォメーションセンター」
- ・農産物やその加工品、広域の観光集客につながる商品等をそろえた「GMS・アウトレット」
- ・農産物を用いた郷土食や四季を感じさせ、観光集客につながる食を提供する「ダイニング」
- ・観光資源等を活かした体験型観光ツアー等を提案する拠点施設、冬季でも楽しむことができる全天候型の体験型アミューズメント施設等を備えた「エンターテイメント」
- ・イベントの場の提供、健康長寿発信都市・須坂と連携したヘルス・ウェルネスをテーマとしたコンテンツの提供等の「イベント」
- ・外国人観光客への対応や地域の魅力を世界に発信する「インバウンド対応」
- ・周遊型観光及びクルマ利用者に対応した「滞在拠点」
- ・パークアンドライドとしての活用も可能な駐車場、路線・観光バス等のターミナル機能を有する「交通拠点」を含めた拠点づくりを行う。

なお、物流関連産業施設と観光集客施設は、双方に関連する開発道路などを一体的に整備する。

○高い付加価値の創出

須坂市基本計画での承認要件である 3,685 万円を上回る付加価値を創出する。

○地域の事業者に対する相当の経済的効果

須坂市基本計画での承認要件である経済的効果（取引額、売上げ額、雇用者給与等支給額）を上回る。

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 (㎡)
1	須坂長野東 IC 周辺地区 ①地区	物流関連産業施設	100,000	125,044
2	須坂長野東 IC 周辺地区 ②地区	観光集客施設	227,000	253,049

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おいては、既存の工場適地や業務用地等は存在しない。

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)

※基本計画より抜粋

重点促進区域内の市街化区域内の遊休地、農振白地領域での遊休地など農用地区域以外の地域を優先して設定することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

重点促進区域内において市街化区域内の遊休地は存在しないが、市街化調整区域に農振白地領域が存在する。このため、ある程度まとまった用地が確保できる場所について、農振白地も含め候補地の検討を行った。

本土地利用調整区域を除く区域において、ある程度まとまった用地を確保できる箇所は4か所あり、1.9ha～4.0haを確保できるが、今回計画している地域経済牽引事業における必要面積を満たすことができない。(「添付6 重点促進区域農地等現況図」)

また、須坂長野東インターチェンジに隣接した既存市街化区域の北側に、約19.3ha程度の集団的な農用地が存在するが、当該地区については、今後、長野地域基本計画において、産業・ものづくり関連分野の積極投資を行う地区に位置付ける予定であることから、候補地から除外している。

さらに、重点促進区域内における地域経済牽引事業の促進に資する開発適地条件は下記ア～オのとおりである。

- ア. 区域形状：効率的な一団地開発が可能となるよう、整形で面的な広がりを持つ土地であること
- イ. 地域意向：開発事業を円滑に進められるよう、農業者、地域住民及び土地所有者の開発事業への合意形成が整っていること
- ウ. 相隣関係：既存市街地と連担していること（飛び地ではないこと）
- エ. 交通条件：広域道路網（自動車専用道路・広域幹線道路）へのアクセス性・接近性に優れていること
- オ. 行政支援：総合計画や都市計画マスタープランなど、行政施策上の将来土地利用の位置づけがあり、当該開発の方向性等が担保されていること

今回計画している地域経済牽引事業では、集落周辺に点在する不整形な農地において開発を行うより、本区域にまとめて物流関連産業、観光集客施設を計画することで、物流への貨物車や観光集客施設への車を国・県道から誘導することで、周辺の集落への影響も軽減できると考えられる。

上記から、重点促進区域内においては、当土地利用調整区域内に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業の促進に資する開発地としてふさわしい特性（土地の広がり・規模、交通ネットワーク、都市機能集積との連担性等）を有した土地がないことから、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、本区域を計画地とした。

なお、地域経済牽引事業者は、物流関連産業施設、観光集客施設の整備による事業効果だけでなく、交通量の増大に伴う周辺地域への影響や道路整備などによる過大な公共投資を避けるため、広域道路網へのアクセス性や近接性を求めている。本区域は、広域道路網である須坂長野東インターチェンジや国道403号、主要地方道長野須坂インター線に隣接するとともに、北陸新幹線駅まで20分という動線上にも位置しており、須坂市地域のみならず広域商圏からのアクセス性に優れた立地特性を有している。この点からも本区域は地域経済牽引事業を実施する適地である。

※複数の施設を一体的・複合的に整備する理由

《①地区》

物流コストの削減、顧客ニーズへの柔軟な対応を図るため、物流施設の賃貸化、機能の高度化・複合化等による大型化が進展しており、これらに対応した広域物流拠点として整備する。

施設規模については大型施設により、食品・飲料・農業用機器・工業製品・農産物・衣料品・生活雑貨などの製品をストックするとともに、AIやIoTロボティクスなどを駆使し、これまで分割細分化されていたマネジメント、庫内作業、荷物の搬送・輸配送等の業務を一括して行うことで、配送品種や配送量の多様化による顧客ニーズの変化へ即座に対応できる施設とする。

また、広域物流拠点施設は、多数の大型トラックが深夜も出入りすることから、住宅など周辺環境への配慮や、社会基盤施設整備への過度な投資を避けるためにも、都市構造との整合を図りつつ整備する必要がある。

これらのことから、顧客ニーズに対応し、効率的な物流を行うため、物流ネットワーク拠点としての優位性が高い須坂長野東インターチェンジ近傍という立地条件を活用した大型広域物流拠点を整備する。

なお、本施設は上記の目的達成に向けて、大型施設の一体的整備により高付加価値を創出することから、小規模化により分散設置することができない。

《②地区》

地域の豊富な観光資源、交流人口、交通の利便性等を十分に生かして、滞在型の周遊観光へ結び付けることを目的に、須坂市をはじめ北信地域を訪れる観光客が、ゆっくりと周遊観光し地域の物産品などの買い物をして休憩することができる施設を須坂長野東インターチェンジの近傍に整備する。このため、インフォメーションセンター、GMS、ダイニングや滞在拠点、交通拠点等を一体的・複合的に設置することとした。

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)

※基本計画より抜粋

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もに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こと。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域の農地は、須坂長野東インターチェンジの北西に広がる平坦地で、湿地帯のため古くから稲作中心の農業が営まれている。

- ・営農状況は、水稻が約 60%、果樹が約 20%、その他約 20%であり、このうち水稻耕作者は自給的農家が大部分を占めていことから、地域からの農業生産基盤整備事業の実施、農地中間管理機構等の農地流動化施策の推進等の要望はない。
- ・昭和 20 年代に耕地整理が実施されたが、1 区画当たりの面積は約 10 a 程度と小規模圃場のため、高性能農業機械を導入しての営農はない。
- ・平成 28 年に行った開発計画に対する地権者の意向調査では、約 95%が「協力する。(条件付き含む)」という結果となっている。この調査では、代替地での営農を希望する地権者(18 名、計画地内の総面積約 2.7ha)の意向も確認できたことから、市の「農地バンク制度」に登録されている計画地周辺の約 6ha(平成 30 年現在)の農地を代替地として紹介することで農地の利用集積への支障は生じない。なお、土地を借り受けて営農している農業者に対しても、同様の対応を行うが、当区域内において農地中間管理事業による農地の貸し借りの事例はない。
- ・本区域は、東側を上信越自動車道、南側を主要地方道長野須坂インター線に接し、北側と西側についても市道を区域界としているため、集团的農地の分断や小規模な農地が残されることはない。
- ・本区域は、平坦地のため、農地が転用されることによる土砂の流出等の災害の発生の恐れはない。また、本区域の農業用排水施設等は、機能保全のため付け替えを計画しているため、土砂の流入による用排水の停滞及び汚染水の発生の恐れはない。
- ・周辺の農業用排水路等の排水能力に支障がないよう、調整池を設置する。
- ・事業内容並びに開発に伴う土地改良区の決済金、水利施設の機能回復等については、今後河東土地改良区並びに負担が予定される地域経済牽引事業者へ説明し合意を得られるように調整を図っていく。

- ・本区域には土地改良事業（県営若穂地区かんがい排水事業 完了平成 27 年）完了後 8 年未経過地が存在するが、今回の地域経済牽引事業の中で、立地企業ニーズとそれに伴う必要面積の確保上、やむを得ず当該地を含むものである。今後、国の承認を得た上で当該補助金の返還について県を通じて協議を進めるとともに地域経済牽引事業者と調整を図る。併せて、耐用年数が未経過の土地改良財産の処分並びに機能補償の計画についても同様とする。なお、計画区域には、多面的機能支払交付金事業の協定農用地が一部含まれるが、除外し交付金返納の手続きを行うことで調整を図る。

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（須坂市土地改良事業課と調整済）

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)	完了 年度	備 考
県 営	九反田地区 かんがい排 水事業	排水改良	長野県	54	200.3	S 58～62	S 62	
県 営	若穂地区 かんがい排 水事業	用水改良	長野県	240	217.3	S 61～H 2	H 2	
県 営	河東地区 かんがい排 水事業	排水改良	長野県	582	3,992.0	S 55～H 13	H13	
県 営	福島地区 湛水防除事 業	湛水防除	長野県	279 (須坂市分)	135.0	S 38～41	S 41	
県 営	福島北地区 湛水防除事 業	湛水防除	長野県	143	1,504.8	H 2～8	H 8	
県 営	須坂地区 湛水防除事 業	湛水防除	長野県	344	499.1	H20～25	H26	
県 営	若穂地区 かんがい排 水事業	基幹 水利施設	長野県	203	550.0	H23～27	H27	
団体営	第 4 区 耕地整理事 業（土地改良 事業）	耕地整理 （圃場整 備）	河東 土地改良 区	※124.6	不明	S 22～23	S 23	※受益面 積は、第 5 区との 合計
団体営	第 5 区 耕地整理事 業（土地改良 事業）	耕地整理 （圃場整 備）	河東 土地改良 区	※124.6	不明	S 24～25	S 25	※受益積 は、第 4 区との合

	事業)							計
団体営	井上地区 かんがい排水事業	排水改良	須坂市	74	15.6	S 47~48	S 48	
団体営	井上地区 かんがい排水事業	用水改良	須坂市	27	54.6	S 59~H 元	H元	
団体営	福島東地区 同和对策基盤整備事業	道路整備	須坂市	16	69.6	S 52~54	S 54	
団体営	二睦地区 同和对策基盤整備事業	道路整備	須坂市	18	51.3	S 51~54	S 54	
団体営	九反田地区 小規模排水対策特別事業	排水改良	河東 土地改良区	6.5	30.0	S 60~60	S 60	
団体営	九反田地区 小規模排水対策特別事業	排水改良	河東 土地改良区	7.9	35.0	S 60~60	S 60	
団体営	松宮地区 土地改良総合整備事業 (水田農業確立小規模排水対策特別事業)	排水改良	須坂市	11.0	43.2	H元	H元	
団体営	井上地区 小規模排水対策特別事業	排水改良	須坂市	3.2	9.7	S 63~63	S 63	
団体営	福島地区 土地改良総合整備事業	排水改良	須坂市	3.1	6.0	S 62~62	S 62	
団体営	井上地区 農道整備事	農道整備	須坂市	20	68.3	H 3~5	H 5	

	業							
団体営	東畑地区 基盤整備促進事業	農道整備	須坂市	10	42.0	H13～14	H14	
団体営	福島地区 農道舗装事業	農道舗装	須坂市	72	15.9	S46～47	S47	
団体営	九反田地区 農道整備事業	農道整備	須坂市	132	66.7	S49～50	S50	
団体営	福島地区 農道整備事業	農道整備	須坂市	14	93.5	S58～63	S63	
団体営	河東地区 基盤整備促進事業（地域 用水機能増進 事業）	用排水改良	河東 土地改良 区	582	39.7	H10～18	H18	
団体営	福島中島地区 農山漁村活性化プロジェクト支援 交付金事業	農道整備	須坂市	15	122	H20～24	H24	

③ 面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）

※基本計画より抜粋

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。

（上記基本計画における方針との関係）

当土地利用調整区域は、第3の2の①及び以下に示すとおり、見込まれる事業用地の面積は必要最小限である。

《①地区》

本地区においては、須坂長野東インターチェンジを活用した物流関連産業への積極的投資を行うものであり、物流センターを整備する。

建築物については、物流業務の効率化を図ること及び災害時には物資集積・輸送拠点となることから、自動仕分け機の設置及び十分な在庫スペース（保管庫）・プラットホームの確保が必要となる。

また、駐車場については、従業員用（継続的な雇用増の見込みも含む）・来客者用・トラック専用が必要となる。

これらに加え、緑地・調整池・給油所等の付属設備の整備を考慮し、全体で 125,000 m²程度を見込んでいるが、設置予定施設の面積は、地域経済牽引事業者が事業を実施している既存の物流関連産業施設と比較しても同程度の規模であり、事業用地として必要最小限である。

《②地区》

本地区においては、観光集客施設（宿泊施設を含む）の整備を行うものである。

建築物については、観光集客施設（宿泊施設を除く）としてエンターテイメント施設や GMS などの施設を複合的に整備し、年間で約 700 万人程度の集客を見込んだ施設整備が必要となる。また、宿泊施設については、訪日外国人旅行者をはじめ観光客の増加に伴い、須坂市内の既存宿泊施設では洋室・個室の部屋数が不足していることもあり、客室数 200 室、8 階建て程度を想定した施設整備が必要となる。

駐車場については、従業員用（継続的な雇用増の見込みも含む）・来客者用・バス専用のほか、バスターミナルの整備を想定している。なお、本地区は都市計画法第 15 条の 2 に基づく区域区分の見直しにより商業系用途地域への編入を予定していることから、駐車場法及び須坂市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく附置義務も考慮する。

これらに加え、緑地・調整池等の付属設備の面積を考慮し、全体で 253,000 m²程度を見込んでいる。なお、各設置予定施設の面積は、既存の類似施設と比較しても同程度の規模であること、また、各設置予定施設は一体としての整備により高付加価値を創出する広域交流拠点であり、駐車場やバスターミナル施設等は各設置予定施設内で共用するため、分散設置による整備と比較してコンパクトであることから、事業用地として必要最小限である。

また、観光・交流人口の更なる増加に向けた戦略として、複数者の一体的・複合的な事業展開による相乗効果と当該施設の持続的な営業を見込むとともに、地域の魅力を訴求する新たな観光客層の創出も目指す。

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）

※基本計画より抜粋

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的な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、設定しないこと。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域においては、工事完了後 8 年未経過の圃場整備事業等の面的整備は含まれていない。

なお、地域経済牽引事業の実施により、土地改良法に基づく転用決済金並びに当土地利用調整区域で実施された農水省所管事業受益地内での開発に伴う補助金返還金等が発生した場合は、国及び県の指導に基づき地域経済牽引事業者が負担する。

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）

※基本計画より抜粋

- ・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こと。
- ・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こと。
- ・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こと。
- ・農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先すること。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域においては、農地中間管理機構関連事業の実施予定はない。

なお、本区域内に農地利用集積円滑化事業での利用権を設定している農地は存在するが、引き続き営農の継続を希望する場合は、須坂市の農地バンクに登録のある農地を代替地として紹介するなどして対応する。

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

須坂市基本計画を踏まえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める）。

4. その他（今後の優良農地の確保にあたっての方針）

開発によって転用される農用地について、須坂市農業振興整備計画に支障が生じないように、農業委員会やJA等、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。

以上