

# 1. 土 地

## 1. 位置

役場庁舎所在地 新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊585番地  
東経138° 39' 30" 北緯37° 00' 38" 標高241.36m

## 2. 面積・広ぼう

面積 170.21km<sup>2</sup> 広ぼう 東西13.4km 南北24.4km  
(H26.10.1現在)

## 3. 山岳 (海拔 1,500m以上の主要山岳を抜粋)

苗場山 2,145m 日陰山 1,860m 黒倉山 1,777m

## 4. 河川

単位：m

河 川 名	延 長	河 川 名	延 長
信 濃 川	17,650	船 津 川	5,600
志 久 見 川	3,700	船 津 川 分 水	380
新 田 川	800	樽 田 沢 川	2,000
馬 界 川	4,800	田 沢 川	2,500
大 門 川 (津南)	1,200	船 繫 川	1,000
反 里 川	150	越 手 川	900
島 田 川	1,300	釜 堀 川	4,350
中 津 川	17,016	下 島 川	2,600
硫 黄 川	5,995	石 原 川	1,800
黒 滝 沢	200	清 津 川	15,000
平 口 沢	200	釜 川	6,979
津 南 中 沢 川	1,850	横 平 川 (津南)	4,700
津 南 石 黒 川	1,200		

## 5. 固定資産の地積評価額

単位:ha、千円

年	田		畑		宅地		山林	
	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額
平成4年	2,034.0	1,524,180	1,176.8	258,618	233.1	3,390,350	6,664.7	676,819
5年	2,033.3	1,526,683	1,171.8	257,445	237.4	3,430,687	6,630.1	673,909
6年	2,026.7	1,546,781	1,169.1	263,177	253.0	8,858,729	6,613.6	672,391
7年	2,023.6	1,544,782	1,210.1	274,704	254.1	8,847,469	6,553.7	666,766
8年	2,031.9	1,553,958	1,295.7	288,896	256.5	8,986,370	6,434.6	653,950
9年	2,023.0	1,553,573	1,309.3	294,273	260.6	9,504,210	6,376.4	650,120
10年	2,019.0	1,550,704	1,307.9	293,930	263.0	9,609,250	6,357.9	647,809
11年	2,015.7	1,549,457	1,302.9	292,864	265.0	9,661,825	6,347.6	646,872
12年	2,019.3	1,566,012	1,287.9	289,790	265.5	10,031,362	6,323.8	644,763
13年	2,030.2	1,620,295	1,243.9	278,227	265.9	10,052,383	6,317.0	643,839
14年	2,027.0	1,627,565	1,277.6	287,773	266.4	10,042,493	6,256.8	638,781
15年	2,027.9	1,637,720	1,266.4	291,067	267.3	10,054,264	6,247.0	637,852
16年	2,022.7	1,676,699	1,261.5	290,014	268.2	10,005,930	6,146.1	633,520
17年	2,022.0	1,676,332	1,261.1	289,939	268.5	9,892,180	6,144.4	633,204
18年	2,018.7	1,674,940	1,260.7	289,860	265.5	9,720,456	5,986.6	618,838
19年	2,016.8	1,673,860	1,259.9	289,723	264.9	9,597,136	5,983.4	618,466
20年	2,015.6	1,672,661	1,257.5	289,218	265.1	9,433,858	5,978.3	617,937
21年	2,013.4	1,671,570	1,256.8	289,131	264.1	9,277,131	5,896.3	613,787
22年	2,010.5	1,669,156	1,255.6	289,093	257.3	8,936,800	5,889.1	613,192
23年	2,008.3	1,668,361	1,254.9	289,084	248.4	8,759,712	5,853.8	609,519
24年	2,005.5	1,666,735	1,254.2	288,949	247.5	8,622,862	5,851.9	609,243
25年	2,004.1	1,667,564	1,255.4	288,909	246.5	8,519,696	5,836.0	607,519
26年	2,007.7	1,672,396	1,254.9	288,745	245.8	8,445,432	5,826.6	606,133
27年	2,001.8	1,670,244	1,252.9	288,555	245.3	8,341,804	5,825.7	605,981
28年	2,002.0	1,671,126	1,251.1	288,059	244.0	8,222,978	5,823.9	605,810

年	原野		雑種地		その他		計	
	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額
平成4年	1,303.5	77,383	267.6	338,785	44.1	18,412	11,723.8	6,284,547
5年	1,294.7	76,889	267.5	343,455	44.0	7,578	11,678.8	6,316,646
6年	1,285.1	75,981	268.8	921,660	43.7	8,947	11,660.0	12,347,666
7年	1,284.1	75,954	270.9	985,276	43.9	8,948	11,640.4	12,403,899
8年	1,262.8	74,705	272.7	1,024,473	43.6	8,947	11,597.8	12,591,299
9年	1,220.0	72,426	272.1	1,067,725	42.5	12,537	11,503.9	13,154,864
10年	1,216.1	72,204	272.6	1,065,073	42.4	12,533	11,478.9	13,251,503
11年	1,217.6	72,423	273.9	1,112,343	42.7	12,537	11,465.4	13,348,321
12年	1,200.8	71,584	278.5	1,173,693	42.2	12,512	11,418.0	13,789,716
13年	1,178.1	70,131	279.7	1,200,024	42.2	12,512	11,357.0	13,877,411
14年	1,170.5	69,603	278.1	1,194,871	42.3	12,511	11,318.7	13,873,597
15年	1,164.7	69,236	280.5	1,216,727	42.5	12,512	11,296.3	13,919,378
16年	1,158.6	68,866	280.3	1,211,802	41.4	12,457	11,178.8	13,899,288
17年	1,158.3	68,831	280.1	1,197,435	41.5	12,457	11,175.9	13,770,378
18年	1,013.3	63,864	238.1	1,087,209	41.4	5,994	10,824.3	13,461,161
19年	1,013.8	63,912	238.7	1,094,351	41.5	5,991	10,819.0	13,343,439
20年	1,014.7	63,991	239.6	1,127,306	41.3	5,991	10,812.1	13,210,962
21年	1,013.0	63,894	242.7	1,129,065	41.4	5,993	10,727.7	13,050,571
22年	1,013.0	63,841	257.1	1,402,765	41.7	6,079	10,724.3	12,980,926
23年	1,005.3	63,400	267.3	1,440,581	41.7	6,090	10,679.7	12,836,747
24年	1,005.3	63,433	270.9	1,452,365	41.8	6,085	10,677.1	12,709,672
25年	994.9	62,812	268.7	1,463,339	42.8	6,081	10,648.4	12,615,920
26年	991.2	62,507	269.0	1,466,909	41.8	6,082	10,637.0	12,548,204
27年	993.1	62,522	268.2	1,471,547	41.8	6,082	10,628.8	12,446,735
28年	993.3	62,527	270.0	1,484,228	41.3	5,349	10,625.6	12,340,077

## 6. 土地利用状況

単位：h a

年	総面積	農 地					林 野					その他
		計	耕 地			樹園地	計	国有林	民 有 林			
			田	普通畑	牧草地				計	公有林	私有林	
昭和50年	17,168	2,983	2,158	512	73	240	10,459	2,302	8,157	153	8,004	3,726
55年	17,142	3,371	2,063	982	258	68	10,928	2,258	8,670	177	8,493	2,843
56年	17,142	3,418	2,050	1,049	258	61	11,615	2,878	8,737	180	8,557	2,109
57年	17,142	3,415	2,050	1,052	258	55	11,523	1,961	9,562	2,442	7,120	2,204
58年	17,142	3,504	2,053	1,116	263	72	11,507	2,290	9,217	2,450	6,767	2,131
59年	17,142	3,536	2,053	1,142	263	78	11,507	2,290	9,217	215	9,002	2,099
60年	17,142	3,515	2,044	1,141	243	87	11,507	2,290	9,217	215	9,002	2,120
61年	17,142	3,451	2,045	1,079	243	84	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,317
62年	17,142	3,441	2,043	1,073	243	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,327
63年	17,142	3,440	2,034	1,075	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,328
平成元年	17,031	3,447	2,035	1,081	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,210
2年	17,031	3,519	2,051	1,137	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,138
3年	17,031	3,569	2,049	1,171	277	72	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,088
4年	17,031	3,556	2,047	1,188	254	67	11,178	2,153	9,025	1,089	7,936	2,297
5年	17,022	3,538	2,045	1,183	254	56	11,169	2,153	9,016	1,089	7,927	2,315
6年	17,009	3,525	2,039	1,180	254	52	11,169	2,153	9,016	1,089	7,927	2,315
7年	17,022	3,529	2,037	1,221	254	17	11,169	2,336	8,833	1,089	7,744	2,324
8年	17,022	3,614	2,047	1,311	254	2	11,169	2,336	8,833	1,089	7,744	2,239
9年	17,022	3,622	2,041	1,325	254	2	11,114	2,335	8,779	1,085	7,694	2,286
10年	17,027	3,609	2,033	1,320	254	2	11,096	2,335	8,761	1,085	7,676	2,322
11年	17,029	3,601	2,030	1,315	254	2	11,163	2,060	9,103	1,061	8,042	2,265
12年	17,028	3,601	2,033	1,312	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,265
13年	17,028	3,604	2,045	1,303	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,262
14年	17,028	3,595	2,039	1,300	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,271
15年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
16年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
17年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
18年	17,028	3,570	2,031	1,283	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,296
19年	17,028	3,568	2,030	1,282	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,023
20年	17,028	3,564	2,029	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,027
21年	17,028	3,562	2,027	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,029
22年	17,028	3,562	2,027	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,029
23年	17,028	3,555	2,022	1,277	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,036
24年	17,028	3,552	2,019	1,277	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,039
25年	17,028	3,552	2,018	1,278	254	2	10,847	2,150	8,697	946	7,751	2,629
26年	17,028	3,555	2,021	1,278	254	2	10,847	2,150	8,697	945	7,751	2,626
27年	17,021	3,547	2,016	1,275	254	2	10,847	2,150	8,697	945	7,751	2,627

※1月1日現在

## 7. 地価調査の標準価格

### 宅地及び宅地見込地

基準地番号	基準地の所在及び地番	基準地地積(m <sup>2</sup> )	基準地の現状	基準地の利用現状	基準地周辺の土地の利用現況
津南(県)-1	大字下船渡戊399番3	252	1:2	住宅W3	飲食店も見られる中心部の既成住宅地域
津南(県)-2	大字上郷宮野原15番1	311	1:1.2	店舗兼住宅W2	小売店舗と住宅が混在する国道沿いの住宅地域
津南(県)-3	大字秋成1315番外3筆	381	台形 1.2:1	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域
津南(県)5-1	大字下船渡戊416番2	293	1:1.5	店舗兼住宅W2	低層の小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

基準地番号	基準地の前面道路の利用状況	基準地の水道・ガス・下水道の整備状況	鉄道等主要な交通施設との接近状況	都市計画法その他法令の制限で主要な物
津南(県)-1	北西5m町道	水道、下水道	津南 1.8 km	「都計外」
津南(県)-2	南東18.5m国道	水道、下水道	森宮野原 1.5 km	〃
津南(県)-3	東9.5m国道	水道	津南 6.6 km	〃
津南(県)5-1	南東14m国道	水道、下水道	津南 1.9 km	〃

基準値番号	基準地1平方メートル当たり価格(円)										
	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
津南(県)-1	22,100	21,900	21,800	21,700	21,500	21,000	20,500	20,000	19,500	19,100	18,700
津南(県)-2	7,970	7,810	7,690	7,530	7,380	7,230	7,130	7,030	6,900	6,800	6,750
津南(県)-3	3,510	3,490	3,470	-	-	-	-	-	-	-	-
津南(県)5-1	41,000	40,200	38,600	37,000	35,500	34,000	32,800	31,700	30,600	29,700	28,900

### 林地

基準地番号	基準地の所在及び地番	基準地地積(m <sup>2</sup> )	基準地の利用現状	基準地周辺の土地の利用現況
新潟(林)-11	大字結東卯 151番	2,787	用材林(杉)	標高 約760m約10度の北向傾斜で、杉の人工林地域

基準値番号	基準値から搬出地点までの搬出方法距離	搬出地点の道路状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制	地域の特性
新潟(林)-11	公道隣接 0m	町道4m	津南12km	相吉4km	「都計外」地森計	山村奥地林地

基準値番号	基準地10アール当たり価格(円)										
	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
新潟(林)-11	68,000	63,000	59,000	56,000	54,000	52,000	50,000	48,000	46,000	44,000	42,000

資料：税務町民課 県地価調査

## 8. 土地取引件数及び面積

単位：m<sup>2</sup>

	買主	買主				計
		個人	法人	地方公共団体	国等	
平成3年	件数	198	50	189	77	514
	面積	306,377	45,345	77,658	10,369	439,749
4年	件数	252	20	95	39	406
	面積	861,484	24,671	121,345	34,842	1,042,342
5年	件数	161	40	139	41	381
	面積	307,722	27,002	57,002	6,985	398,711
6年	件数	134	10	73	23	240
	面積	550,929	18,729	51,121	12,087	632,866
7年	件数	173	16	162	34	385
	面積	450,293	32,700	111,984	53,881	648,858
8年	件数	162	49	195	58	464
	面積	180,287	243,443	132,955	16,891	573,576
9年	件数	152	21	86	92	351
	面積	146,069	35,942	49,966	30,953	262,930
10年	件数	130	30	103	72	335
	面積	123,965	30,812	151,039	17,300	323,116
11年	件数	175	17	124	66	382
	面積	191,064	24,627	268,409	20,008	504,108
12年	件数	137	29	115	93	374
	面積	174,635	694,622	32,996	76,928	979,181
13年	件数	144	24	99	57	324
	面積	170,681	43,023	24,267	12,089	250,060
14年	件数	126	7	63	17	213
	面積	156,394	28,764	17,597	3,669	206,424
15年	件数	124	6	83	43	256
	面積	368,015	4,052	54,890	15,875	442,832
16年	件数	118	21	28	74	241
	面積	182,338	34,427	4,559	104,385	325,709

※売買、払下げ（売払い）及び買収による土地に関する所有権移転及び所有権保存に係る取引  
平成17年から県で集計非公開

資料：県土地取引規制基礎調査

単位：ha

	計	計	
		件数	面積
平成17年	件数	179	
	面積		393.0
18年	件数	193	
	面積		40.3
19年	件数	152	
	面積		19.9
20年	件数	148	
	面積		20.7
21年	件数	176	
	面積		33.3
22年	件数	122	
	面積		19.8
23年	件数	139	
	面積		20.1
24年	件数	216	
	面積		30.5
25年	件数	230	
	面積		40.6
26年	件数	205	
	面積		24.9
27年	件数	206	
	面積		15.5

※平成17年から国土交通省土地取引基礎調査（HPから）