

## 第二次国土利用計画（佐久市計画）改訂（素案）の概要

## I 計画の概要

## 1 計画の位置付け

土地基本法及び国土利用計画法に示された国土利用の基本理念に即して、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、健康で文化的な生活環境の確保と調和のとれた持続的発展を目的として、市土の利用に当たって必要な事項を定めた市土の利用に関する行政上の指針

## 2 計画の構成

第1章 土地利用の基本方針

第2章 土地利用の基本方向

第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

第4章 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

## 3 基準年次と目標年次

○基準年次：令和元年

○目標年次：令和8年

## 4 目標年次における人口と世帯数

○97,000人程度（第二次佐久市総合計画の将来人口）

○42,000世帯程度

## II 計画の主な内容

## 第1章 土地利用の基本方針

## 第1節 市土の特性

- ・県下4つの平の一つ、浅間山や八ヶ岳連峰に囲まれ、南北に千曲川が貫流している。
- ・国内でも有数の日照時間を誇る高燥冷涼地。高速交通網の結節都市

## 第2節 市土利用をめぐる基本的条件

- 1 人口減少社会の進行
- 2 新型コロナウイルス感染症がもたらした社会変化
- 3 高速交通網の結節点としての優位性
- 4 空き家の増加と農地の荒廃
- 5 自然環境の変化
- 6 相次ぐ自然災害の発生
- 7 土地利用における市民意識

## 第3節 本計画が取り組むべき課題

## 1 人口減少社会への対応

- ・「ひと」はまちの活力の源泉であることから人口の維持・増加につながるまちづくりや土地利用が必要
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大により地方への関心が高まっていることから、さらなる移住・定住の促進を図ることが必要
- ・新しい働き方やデジタル化への対応を進めていくことが必要
- ・高齢者が地域で安心して自立した生活を送り続けられるよう、超高齢社会に対応したまちづくりが必要
- ・本市に暮らす全ての人が、将来にわたり質の高い暮らしを営むことができるようにするため、地域コミュニティの機能を維持するとともに、地域の活性化を図る取組が必要

## 2 高速交通網の活用による地域の活性化

- ・中部横断自動車道のインターチェンジ周辺や幹線道路沿線は、新たな開発需要が見込まれるため、無秩序な開発を抑制し、地域の活性化、産業の振興に資する調和ある土地利用が必要
- ・地域の活力をより高めるため、高速交通網の結節点としての優位性を生かした企業誘致により産業振興を図ることが必要
- ・特産品や健康長寿などの地域の強みを佐久ブランドとして位置付け、国内外へ発信することが必要
- ・佐久広域圏の中心都市として、その役割を積極的に果たしていくため、多様な都市機能の充実を図るとともに、高速道路や幹線道路などのさらなる整備を促進することが必要

## 3 安全で快適な生活のための調和ある土地利用

- ・土地は限られた貴重な資源であるため、都市的土地利用と自然的・農業的土地利用との調和により、総合的かつ計画的な土地利用が必要
- ・商店街の空き店舗、低・未利用地は、起業や集いの場の創出など、まちの活性化につなげていくなど有効活用を促進することが必要
- ・災害発生時に、生命を守り、財産・日常への暮らしの被害を最小限に食い止め、迅速な復旧復興が行われるよう、市民の安心・安全な暮らしの確保が必要

## 第4節 市土利用の基本方針

本計画において、第二次佐久市総合計画の将来都市像である「快適健康都市 佐久～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～」を実現するため、次の6つを市土利用の基本方針として定め取組を進める。

- 1 市土の特性を最大限に生かした土地利用の推進
- 2 都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和
- 3 安全な暮らしの確保と快適に住み続けられるまちづくり
- 4 地域の特徴を生かした機能の集約とネットワーク化
- 5 経済の活性化と地域社会の維持
- 6 豊かな暮らしを支える健康長寿のまちづくり

## 第2章 土地利用の基本方向

### 第1節 人口減少社会への対応

#### 1 機能の集約とネットワークによるまちの形成

- ・本市では、合併以前の中心的な市街地に地域の拠点形成しており、その拠点を中心に集落が形成される多核構造となっていることから、時代に適応したまちの形成に向けた取組を進めながら、将来にわたって質の高い暮らしを営めるよう、各地域の強みや個性を生かし、機能集約型の土地利用を推進する。
- ・各地域で機能を集約した拠点と集落、地域と地域を結び合う道路や公共交通のほか、情報通信網などの様々なネットワークの再構築・最適化に資する土地利用を推進する。

#### 2 人口の確保による地域コミュニティの維持

- ・地域コミュニティを維持するため、現在住んでいる人々が住み続けられるよう取り組んでいくとともに、新たな定住者の創出を図っていく必要がある。
- ・防災・減災対策の推進、環境の保全、交通や情報通信技術などのネットワークによるコミュニティの機能の維持・強化を行うことで、人口減少下であっても、安心・安全や快適さを実感でき、多様な暮らしが実現できる土地利用を進める。
- ・景観、歴史や文化、健康長寿などを生かすことで、観光や体験を通じた都市との交流に資する土地利用を図る。

### 第2節 高速交通網の活用による地域の活性化

#### 1 都市機能の充実

- ・地域の活性化を図るため、高速交通網の結節点としての優位性を生かすとともに、本市の魅力と都市力の向上を図る。
- ・佐久広域圏の中心都市としての役割を担うため、中部横断自動車道や幹線道路の整備を促進し、ネットワーク機能の充実を図る。

#### 2 佐久ブランドの発信と産業振興の推進

- ・優良農地については保全に努めるとともに、農業のしやすい環境を整えるため、果樹や野菜などの団地化・集約化を推進する。また、高原野菜など地域の特産品のブランド化を図り、情報を国内外へ広く発信する。
- ・本市は、医療・福祉の強みがあることから、これを産業やまちづくりに生かし、地域の活性化を図るための土地利用を進める。
- ・新たな工業用地の整備を図り、積極的な企業誘致を推進するとともに、本社機能やサテライトオフィスなどの誘致を進める。

#### 3 土地利用の適切な誘導

- ・自然的・農業的土地利用と都市的土地利用の調和に基づいた計画的な土地利用を推進し、無秩序な開発による都市的土地利用の拡大を防ぎ、地域の活性化及び産業の振興を図る土地利用を進める。

### 第3節 安全で快適な生活のための調和ある土地利用

#### 1 災害に強い安心生活都市

- ・被害を繰り返さない改良復旧・機能強化に取り組み、より強くてしなやかさを持った「災害に強いまちづくり」のための土地利用を進める。
- ・河川、雨水排水施設などの改修・改良、しゅん浆土処分場の活用や千曲川流域における総合的な治水対策を進めるとともに、建物の耐震化などを図る。
- ・災害危険箇所の市民への周知を図るとともに、災害時相互応援体制の構築や防災資機材などの整備による体制強化に努める。
- ・防災情報システムの利用促進を始め、防災知識の普及・啓発、自主防災組織の充実・強化、防災訓練の実施などを推進する。

#### 2 地域の魅力を生かしたまちづくり

- ・地域の歴史や文化に根差した地域資源の保全に努め、観光や体験に活用し、交流・関係・定住人口の創出に資する土地利用を促進する。
- ・優良農地や田園・里山景観の保全に努めるとともに、農業用水などの整備による良好な環境の維持や、防災・減災対策を実施することにより、安心・安全で快適に住み続けられる土地利用を図る。
- ・豊かな自然環境の中で、快適な暮らしが営める本市の魅力を首都圏などに発信することにより、移住・定住の促進に資する土地利用を図る。

#### 3 自然環境との共生

- ・道路や市街地の開発に当たっては、豊かな自然環境との調和ある整備を図るとともに、健康増進や交流人口の創出などを図る場として適切な活用を進める。
- ・農業体験などにより自然とのふれあいを通じた人々の交流を促進するとともに、地域資源の恵みを楽しめる環境づくりを進める。
- ・2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを実現するため、エネルギーの地産地消の推進や再生可能エネルギーの適切な導入を促進する。
- ・生物多様性を維持するため、本来の生態系への影響に配慮した上で自然環境と生活との調和を図り、在来生物が生息する環境の保全を推進する。
- ・森林における豊富な自然とのふれあいは、健康増進につながることから、森林セラピー<sup>®</sup>やポールウォーキングなどの場としての土地利用を進める。

#### 4 交流とにぎわいの創出

- ・まちのにぎわいの創出を図るため、空き店舗や低未利用地を起業の場、観光の拠点、情報交換の場などに有効活用する。
- ・緑地空間などのオープンスペースを配置し、ひとの集いの場の創出に努める。

### 第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

#### 第1節 市土の利用区分ごとの規模の目標

利用区分	基準年次	目標年次	増減(ha)	構成比(%)	
	令和元年(ha)	令和8年(ha)		令和元年	令和8年
農地	6,400	6,170	△230	15.1	14.6
田	3,860	3,721	△139	9.1	8.8
畑	2,540	2,449	△91	6.0	5.8
森林	26,154	26,084	△70	61.8	61.6
原野等	214	214	0	0.5	0.5
水面・河川・水路	1,072	1,063	△9	2.5	2.5
道路	2,002	2,007	5	4.7	4.7
宅地	2,444	2,556	112	5.8	6.0
住宅地	1,596	1,645	49	3.8	3.9
工業用地	120	153	33	0.3	0.3
その他の宅地	728	758	30	1.7	1.8
その他	4,065	4,257	192	9.6	10.1
合計	42,351	42,351	0	100.0	100.0

※道路は、一般道路、農道、林道です。

#### 第2節 地域別の概要

##### 1 地域区分

- ・自然的、社会的、経済的、文化的諸条件を考慮し、市域を7つの地域に区分して土地利用を進める。

##### 2 地域別土地利用

##### 各地域に共通する取組事項

- ・用途地域内は住居系・商業系・工業系の各区分に応じた土地利用を促進する。
- ・優良農地や景観の保全に努め、地域コミュニティの維持を図る。
- ・災害のリスクのある地域においては、ハード・ソフト対策を組み合わせた防災・減災対策を進め、安心・安全な暮らしを確保する土地利用を進める。

##### 浅間地域

- ・佐久平駅周辺、佐久平駅南地区、岩村田地区は、本市の中心市街地として整備を図り、健康長寿を生かした医療・産業・地域の連携によるまちづくりを進めるとともに、佐久広域圏の拠点地域として、都市機能を高める土地利用を推進する。
- ・佐久平駅南地区は、無電柱化を推進し、防災機能の強化をはじめ、良好な景観の形成や、安心・快適な歩行空間の確保を図る。
- ・駒場公園一帯は、緑地の健全な保全を図るとともに、スポーツや文化活動によるふれあいや交流を深める場としての土地利用を図る。

##### 野沢地域

- ・神社仏閣、蔵などの歴史的資源や佐久鯉の産地、ぴんころ地蔵などを生かしたまちづくりの促進とともに、用途地域内の低・未利用地の有効利用を促進する。
- ・佐久南インターチェンジ周辺は、情報発信やサービスエリアなどの機能を持ち、交流を推進する場とするとともに、産業振興に資する土地利用を図る。
- ・生活サービス機能の集積のほか、教育・子育て施設、学習や交流ができる施設などが高密度で立地している「暮らしやすさ」を高めるまちづくりを推進する。

##### 中込地域

- ・中込駅を中心に商業、サービス業、医療、高齢者福祉などの生活利便施設が集積している地域の特徴を生かしたまちづくりに資する土地利用を進める。
- ・「ワークテラス佐久」において、時間や場所にとらわれない時代に即した多様な働き方を提供することにより、交流人口の創出や創業の促進を図り、地域産業の振興に資する土地利用を図る。
- ・河川のしゅん濇土処分場を活用し、円滑かつ迅速な災害復旧・改良事業の推進に資する土地利用を進める。

##### 東地域

- ・伝統ある文化などの歴史的資源を生かした魅力的なまちづくりを促進する。
- ・香坂山遺跡などから発掘された歴史的・文化的な価値を有する文化遺産の保全や活用を図る。
- ・妙義荒船佐久高原国定公園の保全を図る。また、森林資源を活用するため、伐採や造林などの森林整備を促進し、多面的機能の保全に努める。

##### 臼田地域

- ・佐久総合病院本院を核として、医療・健康・福祉を生かしたコンパクトなまちを構築することにより、持続可能なまちづくりを進める。
- ・佐久臼田インターチェンジ周辺は、産業振興のための土地利用を推進するとともに、無秩序な土地利用を抑制し地域の良好な環境の形成や保持を図る。
- ・国史跡龍岡城跡において、文化資産として将来にわたる継承を図るとともに、史跡を活用した地域の活性化に資する土地利用を図る。

##### 浅科地域

- ・塩名田宿や八幡宿など歴史的な街並みを生かした魅力的なまちづくりを促進する。
- ・「五郎兵衛用水」の適切な維持管理・保全に努め、良好な景観を保全する。
- ・良好な田園風景が広がっているため、五郎兵衛新田など優良農地の保全を図る。

##### 望月地域

- ・望月宿や茂田井間の宿などの歴史的資源を生かした誘客を図り、魅力的なまちづくりを促進する。
- ・移住者による新規就農者も増え、長者原周辺では、冷涼な気候を生かした高原野菜が生産されていることから、農業に着目した土地利用を進める。
- ・春日地区においては、都市部住民に対して、地域資源を生かした「暮らすような滞在」を推進し、交流・関係・定住人口の創出に資する土地利用を推進する。

## 第4章 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

### 第1節 公共の福祉の優先

### 第2節 国土利用計画法等の適切な運用

### 第3節 地域整備施策の推進

土地の有効利用に当たり、各地域の特徴を考慮して、本市を6つのゾーンに区分し整備を推進する。

#### 1 都市機能拠点ゾーン

- ・ 佐久平駅周辺、佐久平駅南地区、岩村田地区は、本市の発展をけん引する区域であり、都市機能を発揮するため一体となった都市的土地利用を図る。
- ・ 各地域への人の流れを誘導するネットワークの中心としての機能の整備を図る。
- ・ 佐久平駅南地区に新たな商業系などの都市的土地利用を進め、市民生活の利便性の向上、交流人口の創出を目指す。

#### 2 市街地整備ゾーン

- ・ 都市計画の用途が決定している区域
- ・ 都市計画マスタープランに基づき、住・商・工のバランスのとれた土地利用を図るとともに、低・未利用地の有効利用を図る。
- ・ 工業地域は、積極的な企業誘致を進め、雇用創出を図るとともに、住工混在の解消に努め、良好な居住環境の整備による定住人口の増加を図る。
- ・ 空き店舗や低・未利用地の有効利用を図ることにより、商店街の活気を創出する。

#### 3 地域拠点ゾーン

- ・ 野沢、中込、東、白田、浅科、望月地域で、それぞれの中心となる区域
- ・ 地域の暮らしを支える機能の集約やにぎわいの醸成を促進するとともに、交通や情報通信ネットワークなどの整備により、生活拠点としての土地利用を進める。
- ・ 「暮らしやすさ」、歴史的な街並みなど地域の特徴を生かしたまちづくりを進める

#### 4 農地保全ゾーン

- ・ 優良農地の保全を図る区域
- ・ 農業の担い手への農地集積を進めるとともに、農業生産基盤の整備、荒廃農地の有効利用、スマート農業の導入促進を図る。
- ・ まとまりのある農地の確保を図るとともに、同一作目による適切な団地化・集約化を推進する。

#### 5 山林保全ゾーン

- ・ 森林の保全を図る区域
- ・ 森林の水源のかん養、健康増進、地球温暖化の緩和、土砂災害の防止など多面的機能の維持を図るとともに、自然とのふれあいの場としての土地利用を進める。
- ・ 近隣市町村と連携し、水源地となる山林の保全を図る。

#### 6 健康増進・ふれあい・交流ゾーン

- ・ 体育館、公民館、公園などの公共施設が配置された区域
- ・ ふれあいや交流を深める場として利用を進めるとともに、健康で生きがい豊かに暮らすための土地利用を図る。

### 第4節 市土の保全と安全性の確保

- ・ 頻発・激甚化する災害に備えるため、河川、雨水排水施設などの改修・改良、しゅん浆土処分場の活用、千曲川流域の総合的な治水対策、土砂災害防止のための施設整備を進める。
- ・ 災害危険箇所の市民への周知とともに、各種防災情報システムの利用促進を図る。
- ・ 災害時相互応援体制の構築や防災資器材などの整備とともに、災害拠点施設の耐震性の確保を進め、体制強化に努める。
- ・ 自主防災組織の充実・強化、防災知識の普及・啓発、防災訓練の実施などにより、地域の防災力の向上に努める。
- ・ これらの防災・減災対策の取組により、「災害に強いまちづくり」を進め、安心・安全な暮らしの確保を図る。

### 第5節 環境の保全と美しい市土の形成

- ・ 環境基本計画による施策展開及び法令、条例などに基づく規制及び誘導を図る。
- ・ 地下水の適正な利用を通じ、健全な水循環と水源地の保全を図る。
- ・ 再生可能エネルギーの適切な導入促進や木質バイオマスなどの生産・製造から消費までが地域で循環する体制づくりを進め、環境負荷の低減を図る。
- ・ 循環型社会の形成に向け、プラスチックごみ等の発生抑制、ごみの減量、廃棄物の再使用、再生利用を一層進める。

### 第6節 土地利用の転換の適正化

- ・ 優良農地は、食料生産の確保、農業経営の安定、自然環境などに及ぼす影響に留意し保全を基本とする。無秩序な転換の抑制により農地のまとまりを確保する。
- ・ 森林は、市土の保全、水源のかん養、健康の増進など多面的機能の維持保全に配慮し、周辺の土地利用との調和により、無秩序な転換を抑制する。
- ・ 大規模な転換は、その影響が広範に及ぶため、市土の保全と安全性の確保、環境の保全に配慮する。
- ・ 雇用の確保や人口の増加に資する適切な土地利用を推進する。

### 第7節 土地の有効利用の促進

**農地：**農地の利用集積や団地化の取組を進めるなど、効率的で安定的な農業経営に向けた土地利用を推進するとともに、荒廃農地の発生を防止する。

**森林：**スマート林業の導入、林道の整備、森林施業の機械化・集約化を促進し、生産性の向上や森林整備の効率化を図る。また、水資源の保全に関する施策を進める。

**水面・河川・水路：**水害や土砂災害防止のため、河川やため池の改修・改良、治水・砂防施設の整備を進め、河川の水位情報等の提供、災害危険箇所の周知を図る。

**道路：**防災機能向上や歩道設置などの道路改良、ユニバーサルデザインやウォークアブルなまちづくり、無電柱化の推進を図る。

**工業用地：**新たな工業用地の整備を図り、積極的な企業誘致を推進するとともに、本社機能やサテライトオフィスなどの誘致を図る。

**所有者不明土地：**所有者不明土地の発生予防、円滑かつ適正な利用の促進により、解消に努める。

### 第8節 市土の市民的経営の推進

- ・ 土地所有者、国、県、市に加え、新たな公共の担い手としての地域住民、企業、他地域の住民などとの協働による土地の適切な管理のための取組を推進する。