

# 第三次国土利用計画(佐久市計画) (基本構想 骨子案) 【概要】

佐 久 市

第1章 市土の利用に関する基本構想	第2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3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 市土利用をめぐる基本方針 1 市土利用をめぐる基本的条件 2 本計画が取り組むべき課題 3 市土利用の基本方針 4 市土利用の基本方向 第2節 地域類型別の市土利用の基本方向 第3節 利用区分別の市土使用の基本方向	第1節 市土の利用区分ごとの規模の目標 第2節 地域別の概要	第1節 公共の福祉の優先 第2節 土地利用関連法等の適切な運用 第3節 地域整備施策の推進 第4節 市土の保全と安全性の確保 第5節 持続可能な市土の管理 第6節 自然環境の保全・再生・活用と 生物多様性の確保 第7節 土地の有効利用の促進 第8節 土地利用の転換の適正化 第9節 市土に関する調査の推進と計画の 効果的な推進 第10節 市土の市民的経営の推進

### 1 計画の目的(理念)

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な発展を目的として、本市における土地利用の基本方針を定めるもの。

### 2 計画の位置付け

市土利用に関する最上位の行政指針。

国・県の計画に基づきつつ、「第三次佐久市総合計画」の基本構想と整合性を図るため、一体的に策定。

### 3 計画期間

令和9年度から令和18年度までの10年間とし、社会情勢の変化や本市総合計画後期基本計画の策定に合わせ、必要に応じて見直しを行う。

## 第1節 市土利用をめぐる基本方針

## 1 市土利用をめぐる基本的条件

## (1)人口減少・高齢化の進行

- ・人口動態の変化による市土の利用や管理に影響
- ・空き家、低未利用地の増加
- ・農地の荒廃、森林の機能低下

## (2)自然環境の変化と自然災害の発生

- ・地球温暖化等の気候変動の影響による災害の激甚化・頻発化
- ・災害リスクを踏まえた市土利用・管理への転換

## (3)高速交通網の結節点としての優位性

- ・中部横断自動車道が全線開通することで、移動時間の短縮、輸送コスト削減が図られ、高速交通網の結節点としての優位性がより高まる

## (4)土地利用における市民意識

- ・令和7年度に市民アンケートを実施  
【現在の土地利用に問題を感じること】  
→「空き家、空き店舗が増える、市街地さびれている」が76.2%で最多
- 【今後どのような土地利用を進めるべきか】  
→「市街地の空き地の有効活用」が29.0%で最多  
「農業振興し、農地を保全」が23.6で次点

## 第1節 市土利用をめぐる基本方針

## 1 本計画が取り組むべき課題

## (1)人口減少社会への適応

- ・都市機能の集約とネットワーク化など、持続可能な都市構造への転換。
- ・冷涼な気候、豊かな自然・生活環境を生かした魅力あるまちづくりや土地利用の推進。

## (2)安心・安全な生活を支える調和ある土地利用

- ・豊かな自然環境と都市活動を調和させ、持続可能な地域資源として次世代へつなぐ。
- ・都市的土地利用と自然的・農業的土地利用との調和による総合的かつ計画的な土地利用。
- ・市民の安心・安全な暮らしを確保するまちづくり

## (3)高速交通網の活用による地域の活性化

- ・高速交通網の結節点として戦略的な土地利用。
- ・無秩序な開発を抑制し、地域の活性化、環境の保全と産業の振興に資する調和ある土地利用。
- ・本市の優位性を生かした企業誘致による産業振興。
- ・佐久広域圏の中心都市として、多様な都市機能の充実と人の流れや物流を支える基盤整備。

## 第1節 市土利用をめぐる基本方針

## 3 土地利用の基本方針

本計画において第三次佐久市総合計画の将来都市像「未来へつなぐ快適健康都市 佐久 ～変化に挑み 輝き続けるまちへ～」実現するため、次の6つを基本方針として定める。

対応  
する  
課題

**(1) 地域社会を支え市の発展に資する戦略的な土地利用**

限られた市土を最大限に生かし、官民連携を図りながら前例踏襲に縛られない戦略的な視点で、本市の発展に資する土地利用を推進します。

(1)  
(3)

**(2) 地域の特徴を生かした機能集約とネットワーク化**

各地域の特徴を生かした拠点形成と機能集約を図るとともに、各拠点を結ぶ交通ネットワークを維持し、市内全域の利便性と持続可能性を高める土地利用を推進します。

(1)  
(2)

**(3) 「快適健康都市」の卓越性を生かした住環境の整備**

「冷涼な気候」や「晴天率」、「活断層が確認されていない地盤特性」、全国トップクラスの「充実した医療環境」という卓越性を生かし、選ばれ続ける魅力ある住環境の形成に向けた土地利用を推進します。

(2)

**(4) 都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和**

「都市的土地利用と自然的・農業的土地利用との調和」の精神を継承し、秩序ある土地利用を推進します。

(2)

**(5) 安心・安全を支える災害に強いまちづくり**

激甚化・頻発化する自然災害や気候変動の影響に対し、市民の生命と財産を保護するため、災害に強いまちづくりを支える土地利用を推進します。

(2)

**(6) 地域経済を支える産業基盤の形成**

「高速交通網の結節点」という卓越性を生かし、地域経済を牽引する産業基盤を形成し、企業の発展や新たな立地に繋げる土地利用を推進します。

(3)

## 第1節 市土利用をめぐる基本方針

※参考 第一次計画、第二次計画との基本方針の比較

第三次(R9～R18)	第二次(H29～R8)	第一次(H19～H28)
(1)地域社会を支え市の発展に資する戦略的な土地利用	市土の特性を最大限に生かした土地利用の推進	新しい公共との連携、協働の取り組み
(2)地域の特徴を生かした機能集約とネットワーク化	地域の特徴を生かした機能の集約とネットワーク化	交流拠点の形成、魅力発信による交流の促進
(3)「快適健康都市」の卓越性を生かした住環境の整備	豊かな暮らしを支える健康長寿のまちづくり	新たな文化の発祥、広域拠点都市としての機能の充実
(4)都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和	都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和	適正かつ有効な土地利用の推進、市土利用の適正化と質的向上
(5)安心・安全を支える災害に強いまちづくり	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	快適環境の創出
(6)地域経済を支える産業基盤の形成	経済の活性化と地域社会の維持	産業基盤の強化・充実

## 4 土地利用の基本方向

基本方針を踏まえ、土地需要の量的な調整を行うとともに、市土利用のより一層の質的向上を図る。

## 第2節 地域類型別の市土利用の基本方向

市全域を都市地域、農山村地域、自然維持地域の3つに大別。  
それぞれの地域特性に応じた基本方向に基づき今後の土地利用を図る。

(1)都市地域  
(市街地整備ゾーン)

- ・既成市街地とそれらを取り巻く周辺市街地から成る都市計画区域内の用途地域を指す。
- ・用途地域に適合した土地利用とともに、多様な都市機能の集積状況や公共交通環境などの特性に応じた良好な市街地形成を図り、都市の一体性を確保する。
- ・空き店舗や空き地などの有効活用を促進し、快適で魅力ある市街地の形成や住商工のバランスがとれた良好な居住環境の整備により、定住人口の増加を図る。

(2)農山村地域  
(農地保全ゾーン)

- ・市街地周辺の優良農地を中心とした自然豊かな田園地帯と、既存集落と自然が共生する丘陵地帯から成る。
- ・優良農地の確保と自然環境の保全を基本としつつ、集落の維持・活性化を図る適正な開発と調整を図る。
- ・田園・里山景観を維持しつつ、関係人口や定住人口の創出を図る。
- ・防災・減災対策の推進、ネットワーク化を図り、地域コミュニティ機能を維持、強化することで、安心・安全で快適に住み続けられる環境を整える。

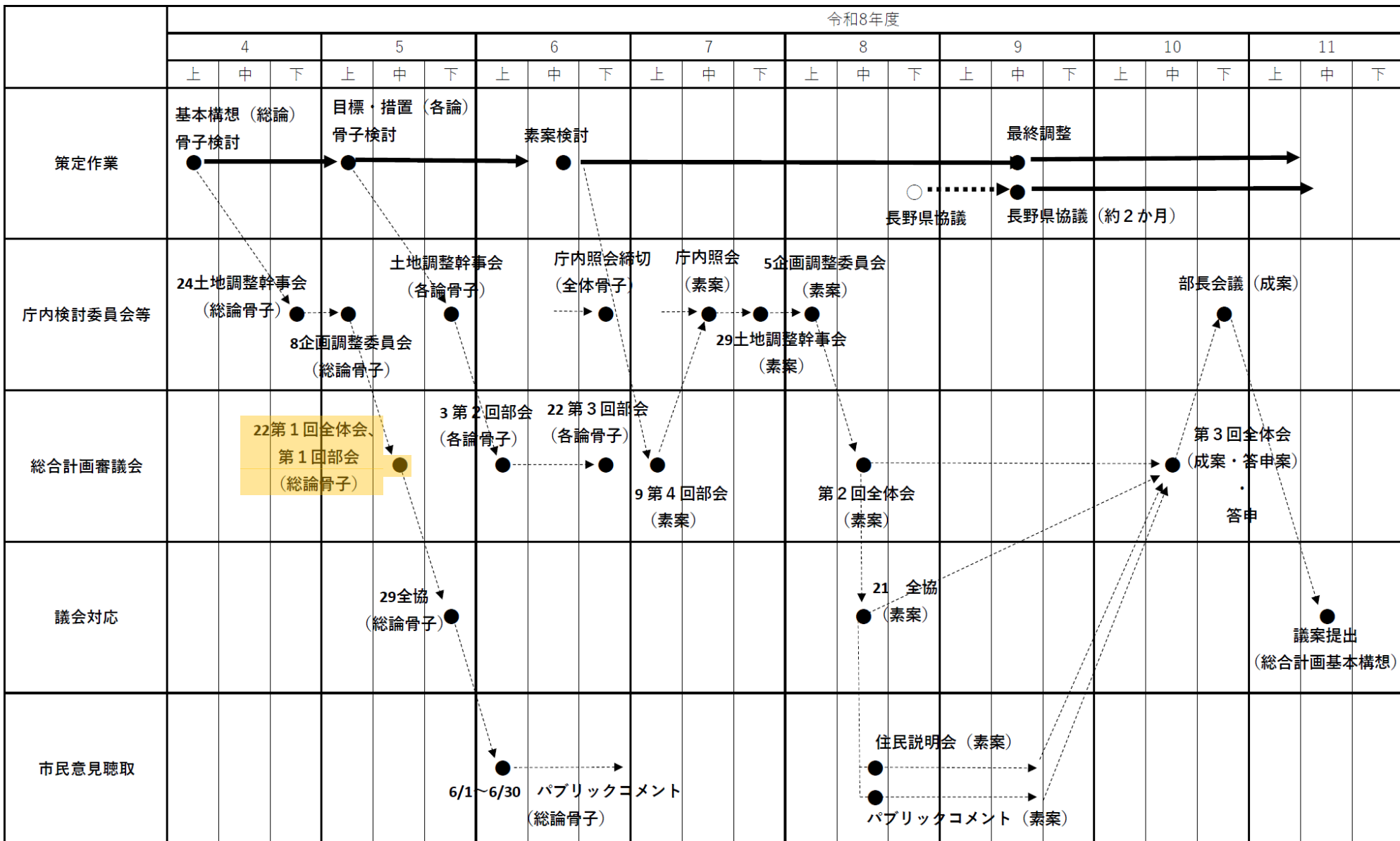
(3)自然維持地域  
(山林保全ゾーン)

- ・市東部や西部の国定公園に指定されている一帯とその周辺の保有林など、主に都市計画区域外を指す。
- ・生物多様性の保全を最優先しながら、過度な開発を抑制することで災害に強い市土の根幹を支える。
- ・森林の持つ多面的機能を維持し、市土の保全を図る。

## 第3節 利用区分別の市土使用の基本方向

区分	方向
1 農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・荒廃農地の発生防止に向けた適切な維持管理を推進する。</li> </ul>
2 森林	水源かん養などの多面的機能の維持と、森林の計画的な整備を推進する。
3 原野等	自然環境と生活との調和を図り環境の保全を推進する。
4 水面・河川・水路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水面、河川：土砂災害等を防止するため、改修・改良を進める。</li> <li>・水路：必要な整備と適切な管理により施設の長寿命化に努める。</li> </ul>
5 道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般道路：都市間連携を支える道路整備を推進する。</li> <li>・農道・林道：農林業の生産性向上や適正な管理を図るため、適切な維持管理を行う。</li> </ul>
6 宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な都市的土地利用の拡大を抑制し、自然的・農業的土地利用との調和を図りつつ、将来へ引き継ぐべき計画的な土地利用を推進する。</li> </ul>
(1)住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や低・未利用地の有効活用を最優先に進める。</li> <li>・住環境の質の向上と災害に対する安全性の確保を図る。</li> </ul>
(2)工業用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戦略的に配置・誘導し、経済活性化の核となる企業立地の受け皿としての整備を推進する。</li> </ul>
(3)その他宅地 (商業・業務用地等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境との調和を図りながら、都市機能を高める土地利用や地域の生活拠点となる機能を有するための土地利用に努める。</li> </ul>
7 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公用地や公共用施設用地：廃止統合後の跡地の利活用を図るなど適正な配置に努める。</li> <li>・低未利用地：地域の特性や周辺環境に配慮した有効利用を促進する。</li> </ul>

第3節 今後のスケジュール



用語	説明
<b>荒廃農地</b>	現に耕作の目的に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地のこと
<b>自然的土地利用</b>	自然環境の保全を旨として維持すべき森林・原野・水面・河川などの土地利用。
<b>水源かん養</b>	森林や水田の働きにより、渇水や洪水を緩和して安定的に水が供給されること。
<b>多面的機能</b>	森林の場合は、市土保全、水源かん養、地球温暖化の緩和、保健休養、生物多様性の保全、林産物供給などの多面にわたる機能。また、農地の場合は、市土保全、水源かん養、自然環境の保全、良好な景観の保全・育成、食料生産などの多面にわたる機能。
<b>地域コミュニティ</b>	地域住民が生活している場所、消費・生産・芸能・祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。
<b>低・未利用地</b>	市街地において都市的土地利用のなされていない土地。
<b>都市計画区域</b>	市町村の行政区域にとらわれず、実際の都市の広がりを考慮した中で、一体的に整備、開発し、保全する必要がある区域として、都道府県が指定するもの。都市計画区域が指定されると、開発許可基準の引き上げや建築基準法による建築確認申請・集団規定が適用され、用途地域や都市計画施設などの制度活用が可能となる。

用語	説明
<b>都市的土地利用</b>	住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等の主として人工的施設による土地利用。
<b>優良農地</b>	まとめて存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象となった農地など、農業を営むのに良好な条件を備えている農地。
<b>用途地域</b>	都市計画区域において定める地域地区で、用途の混在を防ぐため、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。