

第三次国土利用計画(佐久市計画) 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 第2章に掲げる事項を達成する 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 利用区分別の市土利用の基本方向	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

- ・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、市街地がさびれてきている」が76.2%で最多
- 【今後どのような土地利用を進めるべきか】
→「市街地の空き地などの有効活用」が29.0%で最多
「農業を振興し、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

2 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・生活環境など本市の強み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立地による産業振興
- ・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 市土利用の基本方針

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～」を実現するため、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する。

(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する。

(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する。

(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する。

(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する。

(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する。

(3)

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、集落の機能維持・活性化に資する土地利用との調和を図る。
- ・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、地域間のネットワーク化により、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)**

- ・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 利用区分別の市土利用の基本方向

区分	方向
1 農地	・効率的で安定的な農業経営と優良農地の保全に向けた土地利用を推進する。 ・荒廃農地の発生防止と解消に向けた適切な維持管理を推進する。
2 森林	・森林が有する多面的機能を維持・発揮させるため、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	・水面、河川：土砂災害等を防止するため、改修・改良を進める。 ・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。
5 道路	・一般道路：都市間連携を支える道路整備を推進する。 ・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。
6 宅地	・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、計画的な土地利用を推進する。
(1)住宅地	・空き家や低・未利用地の有効活用を最優先に進める。 ・住環境の質の向上と災害に対する安全性の確保を図る。
(2)工業用地	・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の確保を図る。
(3)その他の宅地 (商業・業務用地等)	・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。
7 その他	・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。 ・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。

第1節 市土の利用区分ごとの規模の目標

目標年次における人口及び世帯数：人口96,000人程度、世帯数45,000世帯程度とする。

目標の設定方法：市土の利用区分別の現状及び推移に基づき、利用区分別に土地面積を予測し、土地利用の実態との総合的な調整を行い、目標となる面積を設定する。

※基準年次：計画の基礎となる年次であり、通常、計画策定時において様々な実績値を網羅的に把握できる直近の年次

利用区分	基準年次 (令和6年)	目標年次 (令和18年)	増減	構成比	
				令和6年	令和18年
農地	6,210	5,900	△310	14.6	14.0
田	3,780	3,624	△156	8.9	8.6
畑	2,430	2,276	△154	5.7	5.4
森林	26,289	26,299	10	62.1	62.1
原野等	215	215	0	0.5	0.5
水面・河川・水路	1,063	1,050	△13	2.5	2.5
道路	2,020	2,032	12	4.8	4.8
宅地	2,569	2,667	98	6.1	6.2
住宅地	1,670	1,730	60	4.0	4.1
工業用地	130	151	21	0.3	0.3
その他宅地	769	786	17	1.8	1.8
その他	3,985	4,188	203	9.4	9.9
合計	42,351	42,351	0	100.0	100.0
市街地				-	-

第2節 地域別の概要

各地域における主な取組事項

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、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し、地域間交流の中心地として魅力を向上させる。
- ・佐久平駅周辺で高まる開発需要に対応するため、中部横断自動車道本線までの区域において無秩序な開発を抑制し、新たな価値を生み出し、持続的発展に資するまとまりある土地利用を推進する。
- ・佐久中佐都インターチェンジ周辺と接続する幹線道路の沿線においては、優良農地の保全を図る。あわせて、農業的利用との調和に配慮しつつ、新たな都市的土地利用を検討する。

野沢地域

- ・生涯学習センターやこども・子育て支援拠点施設の整備、今後の公立高校再編による教育環境の充実に着目し、これら居住・文教・生活サービス機能の集積を核とし、空き家や空き店舗、低・未利用地も活用しながら、あらゆる世代が「暮らしやすさ」を実感できる持続可能な居住・交流拠点としての土地利用を進める。
- ・無接道住宅地の解消や土地の利用促進を進める先行事例として、生活道路整備事業を実施し、快適な住環境の創出を図る。
- ・佐久南インターチェンジ周辺は、健康長寿の情報発信や産業振興の拠点とするとともに、高速交通網を生かした関係人口の拡大や観光振興を支える広域的な交通拠点としての土地利用を図る。

中込地域

- ・旧中込学校などの歴史的資源を守り生かすとともに、中込駅を中心に商業、サービス業、医療、高齢者福祉、認定こども園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。
- ・中込商店街においては、新たな文化・交流の動きと連携するなど、ウォーカブルな空間である歩行者専用道路をこれまで以上に活用し、賑わいの醸成を図る。
- ・内山地区においては、標高1,200mの冷涼な気候や星空環境を生かしたキャンプフィールドの整備により、自然と調和した高付加価値なアウトドア・レクリエーション拠点を形成し、交流人口・関係人口・定住人口の創出に資する土地利用を推進する。

第2節 地域別の概要

各地域における主な取組事項

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。 ・東出張所周辺は、東会館、東小学校などの公共施設や郵便局、高齢者福祉、子育て施設など生活利便施設が集積している状況を踏まえ、東地区全体を支える地域拠点として位置づけ、現在の暮らしやすさを維持するとともに、地域の活性化につながる土地利用を推進する。 ・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。
臼田地域	・佐久総合病院本院を核として、地域の特徴である医療・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、地域コミュニティやまちの賑わいの再生、再興による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。 ・日本に二つしかない星形陵堡を持つ国史跡龍岡城跡においては、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の歴史的な街並みを生かした魅力的なまちづくりを推進する。 ・佐久平駅周辺地域への交通利便性が高いことなどから、郊外部への住宅地の拡大が進展しているため、地域拠点である浅科支所周辺地区への都市機能の集約と緩やかな居住誘導を図る。 ・地域が誇る良好な田園景観を将来にわたり継承するため、世界かんがい施設遺産や全国『疎水百選』に選定されている『五郎兵衛用水』の適切な維持管理と、五郎兵衛新田をはじめとする優良農地の保全を一体的に推進する。
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。 ・標高の高さを生かし高原野菜の栽培が盛んな長者原周辺をはじめ、地域で取り組まれている有機農業も特色の一つとなっていることから、これらの特性を生かした農業に着目した土地利用を図る。 ・春日温泉や布施温泉など良質で豊かな温泉資源があることから、観光などによる地域の活性化に資する土地利用を図る。

第1節 公共の福祉の優先

公共の福祉を優先させるとともに、自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に応じて、適正な土地利用を推進する。

第2節 土地利用関連法等の適切な運用

国土利用計画の全国計画、県計画の上位計画、第三次佐久市総合計画、また都市計画、農業振興地域整備計画などの個別法に基づく土地利用計画について、相互の連携や調整を図りながら、総合的かつ計画的に土地利用を推進する。

第3節 地域整備施策の推進

土地の有効活用に当たり、各地域の特徴を考慮して、本市を3つのゾーンに区分し、地域整備を推進する。

- | | |
|------------|--|
| 1 市街地整備ゾーン | 住・商・工のバランスのとれた土地利用を図るとともに、低・未利用地の有効活用を促進する。 |
| 2 農地保全ゾーン | 効率的かつ安定的な農業経営を可能とする環境を整えるため、将来にわたり守るべき優良農地の確保・保全を図る。 |
| 3 山林保全ゾーン | 森林の多面的機能の維持を図る。 |

第4節 市土の保全と安全性の確保

頻発・激甚化する自然災害から市民の生命・財産を保護するため、ハード・ソフトの両面から「災害に強いまちづくり」を推進し、安心・安全な暮らしの確保を図る。

1 自然条件に対応した防災・減災対策

3 森林の適正な管理

2 総合的な治水対策

4 安全性の向上

第5節 持続可能な市土の管理

1 都市機能集約化

4 持続可能な森林管理・林業振興

2 拠点の形成

5 上流水源地としての健全な水環境の確保

3 優良農地の確保・農業振興

6 美しい景観の保全・再生・創出

第6節 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

1 多様な自然環境の保全

4 地球温暖化対策の推進

2 生物多様性の確保

5 生活環境の保全

3 観光・地域産業の振興

6 資源循環型社会の形成

第7節 土地の有効活用の促進

1 農地	・農地の利用集積を促進するとともに、集約化・団地化の取組を誘導するなど、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。 ・再生可能な遊休農地の復旧などを推進し、荒廃農地の発生を防止する。
2 森林	・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り、適切な保全に努める。 ・保安林改良事業を始めとする治山事業等の導入により災害に強い森林の維持を図る。 ・県の水資源保全地域の指定を受けるなど、近隣自治体と連携して水資源の保全に関する施策を推進する。
3 水面・河川・水路	・防災のための適切な維持管理に努める。 ・水辺空間の保全に努めるとともに、多様な動植物の生息育成環境の保全を図る。
4 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、緊急輸送路等の無電柱化の推進に努める。 ・農林道は自然環境に配慮しながら生産性向上と効率化のための計画的な整備を進める。
5 住宅地	・空き家バンクなどによる空き家や低・未利用地の活用を進め、定住人口の創出を図る。
6 工業用地	・企業ニーズを的確に把握し、本社機能やサテライトオフィスなどの誘致を進めるとともに、空き工場や空き用地の有効活用を図る。
7 その他の宅地 (商業・業務用地等)	・商店街の空き店舗などを有効利用することにより、まちの活性化を図るとともに、商業・業務用地の無秩序な拡散を抑制する。
8 低・未利用地等	・再開発用地としての利用を図るほか、開発需要がある場合には優先的に活用するとともに、状況に応じて自然の再生を図るなど、実情を踏まえた有効利用を図る。 ・荒廃農地は、実態に応じて基盤整備や利用集積の促進等により農地として有効利用を図る。
9 有効な土地利用 への誘導	・土地所有者が、良好な土地管理と定期借地権制度などを活用した有効な土地利用を図るよう誘導する。

第8節 土地利用の転換の適正化

・土地利用の転換は、復元の困難さや生態系を始めとする自然の様々な影響に十分留意した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、自然的・社会的条件など地域の実情を勘案して適正に行う。

・特に、農地や森林については、用途地域内の低・未利用地の有効利用により転換を抑制する。

1 農地利用の転換

・優良農地は、食料生産や多面的機能の維持に不可欠な資源であり、その保全を基本とする。守るべき農地の方向性を示し、無秩序な転換の抑制に努めることで農地のまとまりを確保する。また、土地利用の転換が必要な場合においても、周辺環境への影響や市の諸方針等との整合性について十分に精査し、総合的な調整を図るものとする。

・荒廃農地は、生産基盤の維持や農村景観の保全を図るため、その発生防止と解消を推進する。

・再生困難な荒廃農地は、森林などの新たな生産の場としての活用や自然環境の再生も含め、周辺の土地利用と調和した計画的な転換を検討する。

2 森林の利用転換

・森林は、市土の保全、水源かん養機能、地球温暖化の抑制、防災、健康の増進など多面的機能や景観などに与える影響に配慮し、周辺の土地利用との調和により無秩序な転換の抑制を図る。

3 大規模な土地利用の転換

・大規模な土地利用の転換は、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含め事前に十分な調査を行い、市土の保全と安全性の確保、環境の保全に配慮する。

・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線などの新たな開発需要が見込まれる地域については、雇用の確保や定住人口・交流人口の増加などによる地域の活性化や産業振興に資する適切な土地利用を推進する。

4 混在地域における土地利用の転換

・農地などの農業的土地利用と宅地などの都市的土地利用が混在する地域では、土地利用の混在による弊害を未然に防ぐため、無秩序な転換を抑制することで土地利用ごとのまとまりを確保する。転用に当たっては、周辺の営農環境との調和や市土の最適な活用について慎重に検討を行うものとする。

第9節 市土に関する調査の推進と計画の効果的な推進

- ・地籍を明確化する国土調査は、土地利用の円滑な推進や被災後の復旧・復興の迅速化や土地取引、民間開発の円滑化等に貢献する重要な取り組みであるため、計画的に実施する。
- ・計画の推進に当たっては、各種の指標等を活用し、市土利用をとりまく状況の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じる。

第10節 市土の市民的経営の推進

土地所有者外の者が、それぞれの特徴を生かして市土の管理に参加することは、市土の管理の水準の向上など直接的な効果だけでなく、地域への愛着を深める契機や地域における交流の促進、土地所有者の管理に対する喚起など、適切な市土の利用に資する効果が期待される。

そのため、国、県や市による公的な役割、所有者による適切な管理に加え、農地や森林の保全管理活動への参加、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動への寄付など、所有者、地域住民、企業、行政、他地域の住民など多様な主体が様々な方法により、市土の適切な管理へ参画していく「土地の市民的経営」の取組を推進する。