

国土利用計画・佐久市計画 平成23年度改訂の概要

I 土地利用の基本方針 (P1. 2)

計画の改訂にあたっての「基本理念、基本方針」を定める。

【基本理念】

- 市土は限られた資源であり、生活や生産活動を支える共通の基盤である
- 調和ある持続的発展と一体性の確保を基本とする
- 安全で快適な生活環境確保と地域の特性を生かした土地利用を総合的、計画的に行う

【基本的な考え方】

(背景)

- 人口減少社会の到来、世界的な金融、経済不況等我が国の社会経済情勢は大きく変容していること
- 中部横断自動車道の一部供用開始、佐久地域定住自立圏の形成等、市政の転換期であること
- 市民協働によるまちづくりの推進、健全財政に配慮した効率的な財政運営に努めること

(考え方)

- 佐久平の拠点都市としての活力の創出と地域の魅力発信による交流人口の創出
- 「機能の分担と連携」に基づく中部横断自動車道インターチェンジ周辺の整備とネットワーク強化による産業振興、地域の活性化
- 安全な暮らしの確保、快適に住み続けられるまちづくりのため、都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和のもと、総合的、計画的な土地利用の推進

【基本方向】

- 1 広域拠点都市としての機能の充実
- 2 産業基盤の充実
- 3 魅力発信による交流促進
- 4 市土利用の適正化と質的向上
- 5 新しい公共との連携、協働の取組み

Ⅱ 土地利用の基本方向 (P3～7)

土地利用の基本方針に基づき定めた基本方向の具体的な土地利用の展開を定める

1 広域拠点都市としての機能の充実 (P3. 4)

【考え方】 都市機能の充実を図り、地域の活性化につながる土地利用を推進する

(1) 都市機能の充実

- 多様な都市機能の充実を図り、中心拠点としての魅力を高めること
- 広域圏の役割分担と相互連携による生活機能の整備
- 佐久平駅周辺の都市機能の強化による交流人口の創出と広域圏をけん引する核としての土地利用の推進
- 広域圏を結ぶ高速道路、幹線道路の整備

(2) ”ひと・まち”の賑わいの醸成

- 都市基盤整備にあたって、質的向上による、ひとの集いの場の創出
- 中心市街地の利便性向上と日常生活基盤の維持によるひと・まちの賑わいの醸成
- 新たなひとの流れ創出のための松本・佐久間地域高規格道路の整備に向けた活動

(3) ネットワークの形成 (機能の分担と連携)

- 地域特性を生かした都市機能の分担と市内地域間を結ぶネットワークの整備の推進
- 地域間の連携、交流の活発化による市域全体の活性化につながる土地利用の推進
- 市としての一体感の醸成と地域におけるコミュニティ機能の強化

2 産業基盤の充実 (P4)

【考え方】 中部横断自動車道インターチェンジ周辺などの適地について産業振興のための土地利用を図る

(1) 企業誘致の推進

- 医療、福祉等の地域資源の活用と企業ニーズに対応した工場適地の選定による企業誘致の推進
- 地理的優位性を最大限に生かした企業誘致の推進
- 既存工場団地の分譲と中部横断自動車道インターチェンジ周辺の産業振興に向けた土地利用の転換

(2) 産業振興と連携の推進

- 企業間、産業間の連携による新たな産業構造の構築
- 高付加価値な製品の開発環境創出による地域産業の活性化

3 魅力発信による交流促進（地域力の向上）（P5）

【考え方】 佐久の魅力を高め、発信することで、「佐久」の認知度を向上させ、交流の推進を図る

(1) 災害に強い安心生活都市

- 建物耐震化、防災情報システムの充実、消防団活動の支援等ハード及びソフト面からの対策の充実
- 減災の視点からの安全性確保のための土地利用の推進による「安全生活都市」としての魅力の増進

(2) 佐久ブランドの発信拠点

- 「晴天率の高さ」「災害の少ない地域」などの自然環境と、特産品等の「佐久ブランド」を広める
- 魅力発信のための拠点整備による「佐久」認知度向上のための土地利用の推進

(3) 地域の魅力を生かしたまちづくり

- 地域の資源を生かした個性的で魅力あるまちづくりの推進
- 生活基盤の整備により、豊かな自然環境の中での快適な暮らしの良さを発信し、定住者の増加を図る

4 市土地利用の適正化と質的向上（P6）

【考え方】 量的な土地利用から質に重点を置いた土地利用を進める

(1) 自然環境との共生

- 自然とのふれあいを通じた交流を図り、地域資源を享受できる環境づくりの推進
- 自然エネルギーの活用による環境負荷を低減を進める土地利用の推進
- 循環型社会の形成を形成し、環境に優しいまちづくりの推進

(2) 良好な環境の保全と美しい景観の形成

- 各種法令、例規等に基づく指導・保護を適正に行い、美しい景観の形成を図る
- 美しい景観などの資源を活用するため周辺環境の整備を行い、交流人口の創出を図る

(3) 土地利用の適正な誘導

- 市の基幹産業である農業の基盤となる優良農用地の維持及び保全に努める
- 新たな開発需要に対して適正な誘導を図り、地域の活性化と産業の振興を図る
- 低・未利用地の有効活用により、産業活性化や雇用の創出及び充実につながる土地利用を進める

5 新しい公共との連携、協働への取組み（P7）

- 市民が主体となり、行政がそれをサポートする仕組みの整備
- 市民に対して積極的な情報の提供
- 市民と行政が共通の目的意識と責任感を持ち、お互いの連携を図りながらまちづくりを進める

Ⅲ 市土の利用区分ごとの規模の目標及び地域別の概要 (P8～15)

1 市土の利用区分ごとの規模の目標 (P8～10)

目標年次における用途別の目標と市内の地域ごとの目標を定める

○目標年次 平成28年

○計画人口 106,000人程度 ○計画世帯数 41,000世帯程度

○規模の目標の設定:総合計画後期基本計画を基に土地利用の転換が想定される事業から、面積を積算

【主な特徴】

- 農用地・耕作放棄地の発生抑制に努め、推計値に比べて、減少割合を抑制するが、道路用地、住宅用地、工業用地等への転換で203haの減少を見込み、6,885ha程度とする
- 宅地
 - ・住宅地 人口、世帯数の増加で40ha程度の増加を見込む
 - ・工業用地 新たな工業用地の確保により65ha程度の増加を見込む
 - ・その他の宅地(商業、業務系用地) 用途内及び都市機能拠点ゾーンの有効利用により50ha程度の増加を見込む

2 地域別の概要 (P11～15)

市域を7つの地域に分け、各地域の特性を生かすことで活性化を図る土地利用の推進

(1) 地域区分

地域区分	区域
① 北部地域	滑津川以北の都市計画用途地域及び周辺部
② 南部地域	滑津川以南の都市計画用途地域及び周辺部
③ 東部地域	北部・南部地域以東の都市計画区域
④ 東部山間地域	市東部の都市計画区域外の地域
⑤ 西部地域	北部・南部地域以西の都市計画区域(望月地域を除く)
⑥ 北西部地域	望月地域北部の地域
⑦ 西部山間地域	西部・北西部地域以南の地域

(2) 地域区分ごとの土地利用の概要と目標

各地域区分(①～⑦)ごとに土地利用の概要及び目標を記述

地域区分	取組み事項
① 北部地域 (P12)	用途区分に応じた土地利用と低・未利用地の有効利用の促進
	佐久北I.C.周辺は住宅地等の民間開発の適切な誘導を図る
	佐久中佐都I.C.周辺は、幹線道路の整備推進と、産業振興、企業誘致のための基盤整備を図る
	佐久平駅南から佐久中佐都I.C.は、新たな土地利用の受け皿として、都市的土地利用を推進する
	種豚場跡地は、文化・スポーツの交流の場としての有効活用を図る
	中込原地区の佐久医療センター周辺は都市基盤の整備を図る
② 南部地域 (P13)	商店街の空き店舗や空地の有効利用を図る
	地域の個性や特色を生かした便利で魅力ある市街地形成を図る
	臼田地区の市街地は佐久総合病院の再構築と併せたまちづくりを推進する
	優良農用地の保全に努める
	幹線道路沿線の優良農用地は保全に努め、無秩序な土地利用を抑制するため、特定用途制限地域の指定等を検討する
③ 東部地域 (P13)	優良農用地の保全に努める
	平尾山一帯は、森林の保健休養機能を生かした有効利用を推進する
	龍岡城五稜郭周辺は、観光拠点としての周辺整備を推進する
	工業団地の未分譲地への積極的な企業誘致を推進する
	広域スポーツ交流の中核施設として総合運動公園の整備を推進する
④ 東部山間地域 (P14)	多様な公益的機能の保全に努める
	中山間農用地を活用した農村振興を図る
	農業体験などによる都市との交流を推進し、耕作放棄地等の有効利用を図る
⑤ 西部地域 (P14)	優良農用地の保全を図る
	佐久南インターチェンジ周辺は、佐久の魅力を発信するため、サービスエリア的機能を有した拠点整備を推進する
	臼田インターチェンジ(仮称)は人の流れを呼び込み、定住及び交流人口の創出に向けた道路整備等を検討する
⑥ 北西部地域 (P15)	地域拠点における活気あるまちづくりを推進する
	狭あい道路の解消に努め、良好な居住環境の形成を推進する
	歴史的観光資源を生かした誘客を図る
⑦ 西部山間地域 (P15)	森林の保全に努め、有効利用による地域間交流を促進する
	温泉資源を生かした観光及び健康づくりの拠点として交流人口の創出を図る
	農用地の保全、有効利用を促進する
	都会からのIターン・Uターンなどの需要を取り込み、定住人口の増加、耕作放棄地の有効利用を推進する

IV 規模の目標を達成するために必要な措置の概要 (P16~23)

目標年次である平成28年に向けて目標を達成するため、市が行う施策等について、1~8の視点から概要をまとめる

1 公共の福祉の優先 (P16)

公共の福祉を優先させ、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

2 国土利用計画法等の適切な運用 (P16)

国土利用計画法や関連する土地利用関係法の適切な運用を行う。また、上位計画や各個別計画と相互の連携調整を図り、総合的かつ計画的な土地利用を推進する

3 地域整備施策の推進 (P16. 17)

市域の地域の特性等を考慮して7つのゾーンに区分をし、それぞれの計画に基づいた整備を推進する。

土地利用区分	取組み事項
(1) 都市機能拠点ゾーン (P 1 6)	商業集積を促し、市内観光の玄関口としてインフォメーション機能、交通機能の充実を図る 都市的な土地利用を進め、市民生活の利便性の向上及び交流人口の増大を目指します
(2) 市街地整備ゾーン (P 1 6)	都市計画マスタープランに基づいた住・商・工のバランスが取れた街並みの形成を目指す 低・未利用地の有効利用を図り、活気のある商店街の再生を目指す 工場跡地に積極的な企業誘致を進め、雇用の創出を図る
(3) 地域拠点ゾーン (P 1 6)	地域に密着した商店街の維持と交通ネットワークの整備を図る 地域の生活拠点としての土地利用を進める
(4) 農用地保全ゾーン (P 1 7)	「佐久市農業振興ビジョン」、「佐久市農業振興地域整備計画」に基づく施策により農業基盤整備、耕作放棄地の有効利用を推進する 農用地の持つ多面的機能の維持・向上を図り、主要産業と、グリーンツーリズムの場として活用する 農村暮らしを支える生活基盤の維持、住環境向上のための土地利用を図る
(5) 山林保全ゾーン (P 1 7)	森林の多面的機能の維持に配慮と観光資源としての活用を図る 水資源の源泉として山林の大規模な取得等を防止するため、近隣市町村などとも連携した対策を進める
(6) 土地利用調整ゾーン (P 1 7)	地域活性化のため必要となる土地利用の転換を計画的に進める 各地域の特性に応じて土地利用の分担を図り、ネットワークで結び連携し、地域の活性化に努める 無秩序な開発の抑制と自然環境に配慮した適正な土地利用の誘導
(7) ふれあい・交流ゾーン (P 1 7)	れあいや交流を深める場として計画的な整備に努める ユニバーサルデザインを考慮し、健康で生きがいを持ちながら暮らしていけるまちづくりを推進する

4 市土の保全と安全性の確保 (P18)

防災、減災の考えに基づき、ハードとソフト対策を一体とし、安全の確保に努める

5 環境の保全と美しい市土の形成 (P18)

自然環境保全に向けた取組み、太陽光等の新エネルギー導入の推進等に努める

(1) 良好な生活環境の形成・保全

- 「佐久市環境基本計画」に基づく施策の展開及び各種法令、市条例等による規制・誘導に努める
- 道路、公園、下水道などの生活環境基盤の整備を進め、快適な生活空間の形成を図る

(2) 循環型社会の形成と自然環境の保全

- 太陽光発電等の地域特性に合った新エネルギーの導入推進や、エネルギーの地産地消の推進及び効率的な交通システムの構築など、環境負荷の低減に向けた土地利用を図る

(3) 美しい自然と地域の歴史・文化の保全

- 市街地等における良好な街並み景観や緑地、水辺景観の保全・創出、農山村地域における田園風景や里山の景観保全等、美しくゆとりある景観の維持・形成に努める

6 土地利用の転換の適正化 (P19)

土地利用の転換にあたっては、周辺へ及ぼす影響を踏まえ、無秩序な転換を抑制することに努める

(1) 農用地の利用転換

- 優良農用地は、保全を基本とし、まとまりが確保されるよう十分に配慮する
- 市街地の農用地については、都市的土地利用への転換を含め、活用を図る
- 土地利用への転換に当たっては公益的機能の低下を招かないよう、慎重な対応を図る

(2) 森林の利用転換

- 森林の有する多面的機能や地域景観等に与える影響を踏まえ、周辺の土地利用との調整を図り、無秩序な転換を抑制します

(3) 大規模な土地利用の転換

- 市土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮し、適正な土地利用を図る
- 郊外部においては、拠点の拡散に伴う行政効率の低下を招かないよう留意し、慎重な対応を図る

(4) 混在地域における土地利用転換

- 必要な土地利用のまとまりを確保すること等により、農用地、宅地等相互の土地利用の調和を図る

7 土地の有効かつ多面的利用の促進 (P20~22)

総合計画等に基づいた計画的な土地利用を図り、限られた市土の有効な利用に努める

用途区分		取組み事項
(1) 農用地	(P20)	効率的で安定的な農業経営に向けた土地利用を推進し、耕作放棄地の縮減に努める
		観光施策と連携したグリーンツーリズムなど、農用地の有効かつ多面的な利用を図る
(2) 森林・原野	(P20)	森林整備の効率化を図ることなどにより、森林の維持・保全を進め
		大規模な森林買収などに対し近隣自治体とも連携した対策を検討する
(3) 水面・河川・水路	(P20)	河川改修、治水・砂防施設の整備を計画的に進める
		気軽に水とふれあうことのできる水辺空間の整備を図る
(4) 道路	(P21)	中部横断自動車道、国・県道、地域幹線道路及び生活道路の体系的整備を進める
		地域住民との協働のもと植樹帯・花壇を整備するなど、景観や沿道周辺環境にも配慮した整備を推進する
(5) 宅地	①住宅地 (P21)	定住人口の増加を図るため、地域特性に応じた良好な住環境を有する住宅地の供給に努める
		優良宅地分譲地の提供、空き家バンクの活用等により定住人口の創出に努める
	②工業用地 (P22)	既存工業用地への企業誘致とともに、企業ニーズに沿った用地の確保を図る
		中部横断自動車道インターチェンジ周辺を中心に新たな工業用地の確保を図る
	③その他宅地 (商業・業務系用地)	都市機能の充実を図るため、都市機能拠点ゾーンを中心に、周辺環境との調整を行った上で整備を進める
		商業系用途の土地利用は、無秩序な拡散を抑制し、既存市街地の機能の維持に配慮しながら適正な土地利用に努める
(6) その他	(P22)	既存施設の位置、利用状況等を把握し、適正な配置に努める
		耕作放棄地の面積、実態を的確に把握し、農用地の集約的な利用の仕組みづくりによる農業生産基盤強化に繋げていく

8 協働によるまちづくりの推進 (P23)

○行政、土地所有者だけでなく、地域住民、企業、団体等多様な主体がまちづくりに参画する体制を検討し、協働によるまちづくりを推進する