

2019.11.21

総合計画審議会

国土利用計画部会

第五次栗東市国土利用計画 (素案)

令和 年 月

栗 東 市

目次

前文	1
第1章 土地の利用に関する基本構想	2
1 土地利用の基本理念	2
2 土地利用をめぐる条件の変化	2
3 計画期間中における課題と土地利用の基本方針	4
4 地域類型別の土地利用の基本方向	6
5 利用区分別の市土利用の基本方向	8
第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標および地域別の概要	10
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	10
2 地域別の概要	12
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	14
1 公共の福祉の優先	14
2 国土利用計画法などの適切な運用	14
3 地域整備施策の推進	14
4 市土の保全と安全性の確保	14
5 環境の保全と美しい市土の形成	15
6 土地利用の転換の適正化	15
7 土地の有効利用の促進	16

前 文

栗東市国土利用計画（以下「本計画」という。）は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、本市区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国区域および滋賀県区域について定める国土の利用に関する計画（「全国計画」および「県計画」という。）を基本として、栗東市総合計画基本構想に即し、本市の土地利用の現状と課題を踏まえつつ策定します。

この計画策定後、社会、経済情勢の変動などにより、現実と大きな隔たりが生じたときには、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

第1章 土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本理念

市土は、現在および将来における市民の限られた貴重な資源であるとともに、生活と生産を担う諸活動の共通の基盤であり、その利用のあり方は、地域の発展や市民の生活と深いかかわりを有しています。

したがって、市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、自然的、社会的、経済的および文化的な条件に十分配慮して、安全かつ健康で文化的な生活環境の確保と、市土の持続可能な均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行う必要があります。

本市は、この基本理念に基づき、第六次栗東市総合計画基本構想に定める将来都市像【いつまでも 住み続けたい 安心な元気都市 栗東】の実現を目指します。

2 土地利用をめぐる条件の変化

(1) 土地利用の現状

本市は、県南部に位置し、広域的には京阪神都市圏の東北部の外縁部にあたり、名阪のほぼ中間に位置し、東西6キロメートル、南北14キロメートルの大きさです。市域の南半分は、標高693メートルの阿星山を中心とした金勝連峰により広がる丘陵地帯を形成しています。西部には草津川、北東部には野洲川という琵琶湖に注ぐ代表的な二つの河川に挟まれた緩やかな傾斜の水田地帯が広がり、美しい自然と景観に恵まれた52.69平方キロメートルの市土に現在、約7万人の人口を擁しています。

本市の歴史は古く、椿山古墳や地山古墳などで代表される古墳文化の繁栄が、本市を特徴づける歴史遺産としてその姿を今に留めています。また、奈良時代から平安時代にかけては、栗太郡衙跡とされる岡遺跡にも見られるように、栗太郡の拠点として、さらには金勝寺を中心とした宗教上の拠点として広く重要な役割を果たしてきました。その後の戦国時代には、本市が京都と東国とを結ぶ交通の要衝ということから、戦乱にたびたび巻き込まれ、さらに江戸時代に入ると中山道、東海道の著しい発展によって街道を往来する旅人でにぎわったものと思われます。明治になると、廃藩置県により5つの区に分割され、その後幾度か統合や合併が行われ、明治22年に金勝、葉山、治田、大宝の4ヶ村が成立し、昭和29年の合併まで、近江穀倉地帯の一端を担う農業中心の村々でありました。

このように本市は、歴史的にも社会的にも重要な役割と地理的な位置を占めてきた市であります。こうした歴史のおよび地理的な発展基盤の上に、今日ではJR琵琶湖線、草津線および東海道新幹線、国道1号・8号、名神高速道路など多くの主要幹線が通過しており、これらの幹線交通網の整備による企業進出が進む一方、京阪神への通勤圏内にあることなどから市街地形成が進み、昭和29年の栗東町(当時)発足当時、約15,000人であった人口は、昭和45年23,031人、昭和50年には32,496人と年率8パーセントの割合で急増しました。さらに、平成3年のJR栗東駅の開業および駅周辺整備により、

再度人口流入が増加し、平成 8 年には人口 5 万人を超え、平成 13 年の市制施行を経て、平成 17 年には人口 6 万人、令和元年 9 月には 7 万人を超え、現在もなお人口の増加傾向は続いています。

このようなことから、本市の土地利用は、平成 19 年から平成 29 年の間に、農用地と森林がそれぞれ 99 ヘクタール、30 ヘクタール減少し、農林業的土地利用から都市的土地利用への転換が進んでいます。

(2) 土地利用をめぐる基本的条件の変化

①全国的な人口減少社会の到来

全国的に人口減少社会の到来と急速な少子高齢化が進行する中、今後も人口増加が進むとされる本市においても、人口の増加率は鈍化するとともに、少子高齢化が進んでおり、将来的な人口減少、高齢化を見据えたまちづくりに取り組むことが求められています。

②環境問題への対応と自然的環境の保全

地球温暖化の進行など、地球規模での環境問題が深刻化する中、環境負荷を次代に押しつけることなく、また、本市の魅力の一つである自然を継承していく必要があり、土地利用にあたっては、自然的環境の保全に配慮し、長期的な視野に立った持続可能な利用を図ることが求められています。

③安全・安心を求める生活意識の変化

わが国のどこであっても自然災害は起こり得るものとして、ハード・ソフトの適切な組み合わせにより、市民一人ひとりの意識と行動を基本とした、総合的な防災・減災対策、市土の強靱化を進める必要があります。

④快適な環境や景観への意識の高まり

まちの風格や魅力を高め、市民の愛着を育む都市・自然・水と緑の景観の保全・創出や、空家等対策を含め、快適で潤いのある住環境・生活環境が求められています。

⑤新たな工業用地の必要性の高まり

本市には高度経済成長期の名神高速道路開通時期に立地した中小企業が多く操業する中、住宅市街地に隣接するなどの周辺状況により現敷地での拡張が難しく、住環境に配慮した新たな工業用地の確保が求められています。

3 計画期間中における課題と土地利用の基本方針

今回の計画期間においては、土地利用をめぐる条件の変化を踏まえ、第六次栗東市総合計画基本構想に示された将来都市像「いつまでも 住み続けたい 安心な元気都市 栗東」の実現に向けた土地の適切な利用を推進していくため、土地の利用目的に応じた区分ごとの需要の量的調整や、安全性、快適性、文化性などの観点から土地利用の質的向上を図る必要があります。そのため、次のとおり土地利用の基本方針を定めます。

(1) 土地需要の量的調整

① 限りある土地の計画的な利用を目指します

本市を取り巻く社会経済情勢を適切に踏まえ、市土が持つ特性や問題点を十分考慮しながら、自然環境の維持・保全を前提とする、限られた資源である土地の利用目的に応じた区分ごとの需要の量的な調整を計画的に行います。

今後しばらく増加が見込まれる都市的土地利用については、都市部における低未利用地の有効利用および土地の高度利用に配慮するとともに、市街地の無秩序な拡大を抑制し、安全で良好な市街地が形成されるよう誘導を図り、計画的な土地利用を進めます。

また、森林、農用地、宅地などの相互の土地利用の転換については、土地利用の不可逆性や、生態系をはじめとする自然のさまざまな循環系に与える影響などを総合的に捉え、慎重な配慮のもと計画的に対処するものとします。

(2) 土地利用の質的向上

① 森林、里山、田園などの豊かな自然を将来にわたって保全し、活用します

自然的土地利用については、自然循環システムの維持に十分配慮しつつ、農林業の生産活動と、ゆとりある生活環境の調和を目指し、適正な保全を図ります。

さらに、地球規模での環境問題に取り組むため、自然環境の保全をはじめとして、環境を守り持続的に発展することが可能な低炭素型・自然共生型・資源循環型の地域を形成するとともに、市民の余暇志向や自然との触れ合い志向に適切に対応します。

② 安全・安心を重視した土地利用を進めます

市内の主要河川が天井川であることや、急傾斜地が多数存在する特性に鑑み、被災時の被害の最小化を図る「減災」の視点から、災害に対する安全性を総合的に高め、安全で安心できる土地利用を進めます。

このため、流域ごとの治水対策を進めるとともに、オープンスペースの確保や、適正な管理を通じた自然の土地保全機能の維持増進を図ります。また都市化の進行などに伴う生活環境の急速な変化などによって人口または産業が集積している地域など、災害によって甚大な被害を受ける可能性のある地域については、それぞれの地域に応じた安全性の向上を図ります。

③地域の歴史、自然、文化、風土に根ざした都市環境づくりを進めます

ゆとりや潤いのある都市環境づくりのため、緑の確保、自然との共生、歴史的・文化的風土の保存、地域の自然的・社会的条件を踏まえた風格ある景観の保全・形成などを進め、真に住みよさを実感できるまちづくりを進めます。

④歴史的街道沿道を中心に風格のある景観を形成し、地域に対する市民の誇りや愛着を育みます

中山道及び東海道の歴史街道は、地域の歴史的な経緯やこれまで育まれてきた文化的環境などのできる限り調和するよう、建築物等の形態や意匠、色彩、素材などに十分配慮し、特に歴史街道の雰囲気や醸し出している沿道の伝統的な様式の建築物や樹木等はできるだけ保全します。

⑤中心市街地の魅力の向上を図ります

「栗東駅周辺まちづくり基本方針」を踏まえ、ＪＲ栗東駅周辺の都心居住拠点において、これまでのまちづくりの成果を活かしながら、文化性の高い都市機能の集積・強化など、居住性の高い“ＪＲ栗東駅ならではの”まちづくりを進めます。また、ＪＲ手原駅や安養寺周辺において、行政機能や生活文化の中核性を活かしたまちづくりを進めます。

⑥幹線道路を活かした新たな産業系機能によりまちの活力と利便性を高めます

ＪＲ栗東駅とＪＲ手原駅の間位置する環境・産業拠点において、「環境」や「新技術」分野を中心とした産業機能の集積を促進する土地利用を引き続き進めます。

近年、国道１号バイパス、国道８号バイパスをはじめとする新たな幹線道路の整備が進んでいます。これらの幹線道路ネットワークを活かした新たなまちの活力創造に向け、これまで産業立地に取り組んできた東部地区に加えて、大津・湖南地域の中心で近隣市と都市機能の連携が図れるなど産業立地の適正が高い北部地区をはじめとして、(仮称)企業立地推進計画で位置付ける地区については、新たな産業機能の集積を促進します。

また、済生会滋賀県病院の周辺を医療・健康・福祉拠点と位置づけ、市民が安心できる地域医療関連施設等の集積を図ります。

⑦市内移動の利便性を高め土地の有効活用を促進します

鉄道駅や国道など広域幹線を中心としたこれら都市機能と市内各地域とのネットワークを構築し、都心、まち、里、自然が結びついて多様な魅力と利便性を発揮する都市構造の形成を図ります。

4 地域類型別の土地利用の基本方向

栗東市総合計画では、市域を「都市地域」「田園地域」「自然地域」の3地域に分け、今後の土地利用のあり方を想定しています。

そこで、この3地域の土地利用の基本方向について、以下のように定めます。

(1) 都市地域

- 自然環境の保全に配慮しながら、ゆとりと潤いのある空間の確保や、無秩序な拡大を抑制した計画的な市街地の形成により、安全・快適・便利な居住環境と風格のある景観が調和した良好な市街地を整備・誘導します。
- 低未利用地や空閑地の有効利用を促進し、地域の特性や課題に対応した都市施設の計画的な配置や適正な維持管理に努めます。
- 広域幹線道路等による交通利便性を活かし、新たな産業等の集積や既存産業の利便性向上を図るための基盤の充実を図ります。

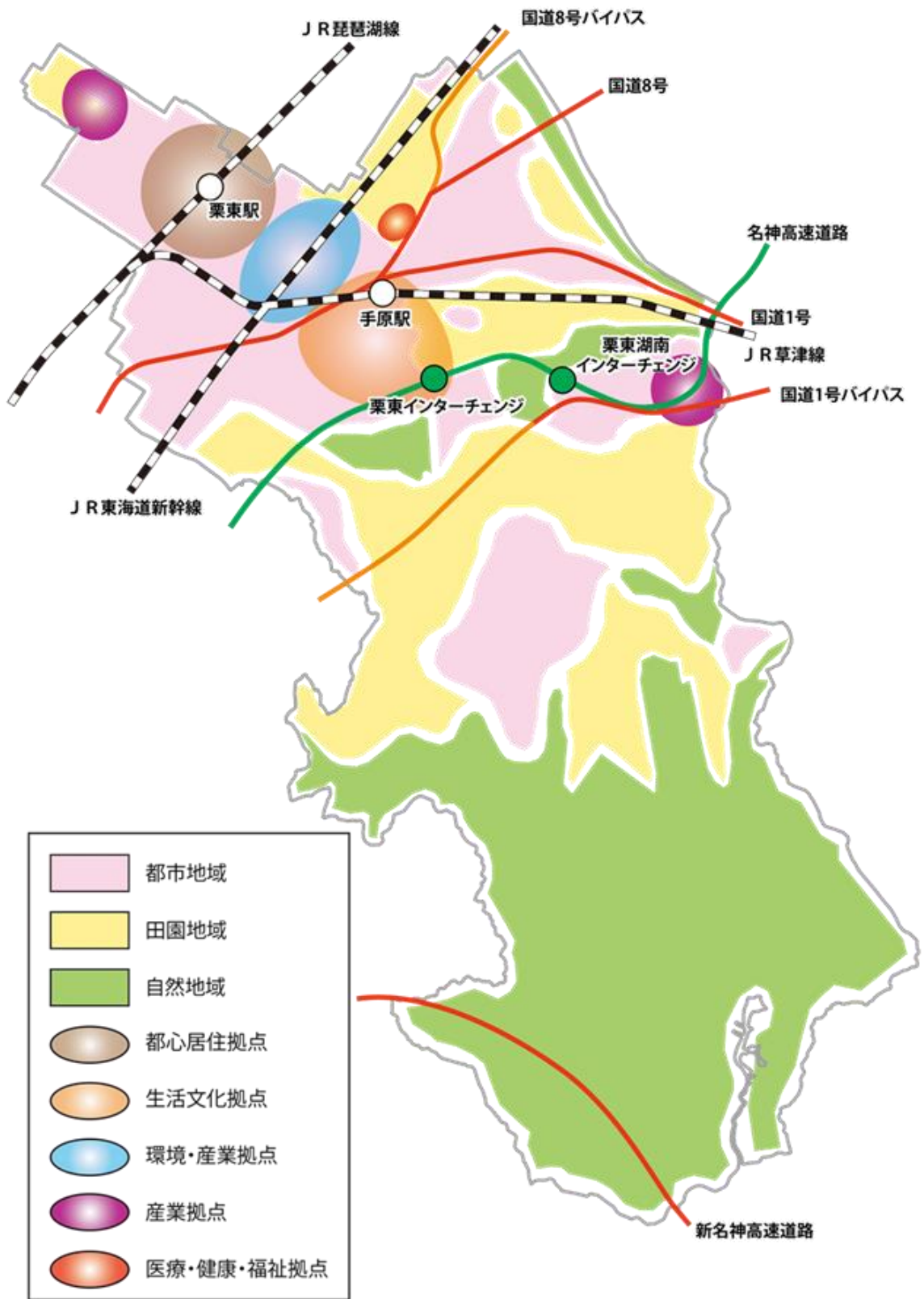
(2) 田園地域

- 都市近郊における自然豊かな田園風景や住環境・防災機能を有する貴重なオープンスペースとして、優良な農地の保全と効果的な集約、農地転用の動きへの対応を図ります。
- 農業集落において、農地が有する防災機能（貯水機能）をはじめとする多面的機能に配慮し、農業生産基盤として適正な保全と整備により、農業の活性化と田園風景の維持・継承を図ります。
- 基盤整備の進展等によりポテンシャルが高まる地域においては、将来的な都市的土地利用の可能性について検討していきます。

(3) 自然地域

- 山間地域の良好な生活環境の形成及び農林業の振興などにより、市民共有の財産である豊かな自然を保全します。
- 森林の有する防災機能（貯水機能）をはじめとする多面的機能に充分配慮しながら、環境負荷の軽減・解消に配慮しつつ、レクリエーションや環境学習、健康づくりの場としての活用を図ります。

ゾーニング図



5 利用区分別の市土地利用の基本方向

(1) 農用地

農用地については、安全・安心な食料の消費者への提供と将来的な食料自給率の向上を図るため、農業生産基盤の整備、効率的かつ安定的な農業を営む経営体への集積を進め、生産性の高い農用地の保全・確保を図ります。さらに農用地の有する多面的な機能が高度に発揮されるよう配慮するとともに、肥料や農薬の使用量等の改善を図り、環境への負荷の低減に努めます。

市街化調整区域内の農用地では、無秩序な開発を抑制し、住環境・防災面での貴重なオープンスペースである緑豊かな田園空間として、農用地の保全確保に努めます。

市街化区域内の農用地では、宅地化需要に対応するため、良好な都市環境の形成や、減災の観点を考慮した計画的な土地利用を推進するとともに、緑豊かな住環境・生活環境の向上を図る都市空間として必要に応じ保全に努めます。

(2) 森林

森林については、木材生産などの経済的機能のみならず、水源涵養、土砂流出や崩壊を防止する土地保全、自然環境保全などの公益的機能を通じ、住民の生活に大きく貢献しており、将来世代が森林の持つ多面的機能を享受できるよう、治山事業による森林整備や、積極的に造林を推進し、適切な森林の整備と保全を行います。また、自然環境に十分配慮しながら、自然を活かしたレクリエーションや環境学習、健康づくりの場としての活用を図ります。

(3) 水面・河川・水路

水面については、農業用水、洪水調節、防火用水などの機能ばかりでなく、人々にやすらぎや潤いを与える貴重な自然環境としての役割を果たしており、その多面的機能の保全に留意し、適正な維持管理や整備を通じて持続的な利用を図ります。

河川については、過去幾度か災害をもたらした天井川である葉山川や金勝川の平地化事業、および中ノ井川改修事業の推進を図り、浸水災害を防ぎ、地域の安全性の確保に努めます。その他の河川についても、自然環境の保全や景観に配慮しつつ、維持管理を行います。

水路については、自然環境の保全に配慮しつつ、農用地の生産性を高めるために、基盤整備に合わせて必要となる用地の確保を図ります。

(4) 道路

一般道路については、地域間の交流・連携を促進し、土地の有効利用および良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、効率的、効果的な投資による事業の推進を図ります。その整備にあたっては、環境の保全や、防災、道路交通の安全性、快適性および利便性の向上に努めるとともに、ユニバーサルデザインや歩行者、自転車の利用に配慮した誰もが安心して利用でき、道路景観に配慮した、親しみと潤い

のある道路づくりを進めます。

また、農道および林道については、農林業の生産性の向上、ならびに農用地および森林の適正な管理を図るため、自然環境に十分配慮しながら、必要に応じて整備を進めます。

(5) 宅地

主要幹線道路や市街地に隣接した農用地等において、宅地への土地利用転換が進んでいる地域については、地区計画等を用いた土地利用転換などポテンシャルを活かした土地利用の適正化に努めます。

① 住宅地

住宅地については、人口および世帯数の変化や都市化、高齢化の進展に伴うライフスタイルの変化などに留意しながら、環境保全に配慮した計画的な住宅地の供給を図ります。

特に、市街地では、既存住宅地の高度利用および低未利用地の有効利用によるオープンスペースや緑化などにより、防災面からの安全性の向上と、ゆとりある快適な居住環境の形成を図ります。

② 工業用地

工業用地については、市経済の基盤として、市財政および市民の雇用や所得の安定的な向上に資するため、自然環境や生活環境の保全などに十分配慮しながら、産業立地にとどまらず、新しい産業形態や就業形態に対応しつつ、計画的な工業用地の確保を図ります。

また、新たに工場などの集積を図る区域においては、広域幹線への利便性を高める都市基盤の充実など、産業立地を促す環境形成を進める一方、農用地や森林、既存住宅地など生活文化拠点への影響に配慮して適正な配置と誘導を行い、周辺土地利用との整合を図ります。

③ その他宅地

本市の都市的機能を高めるために、ＪＲ手原駅や安養寺周辺の生活文化拠点や、ＪＲ栗東駅周辺の都市居住拠点において、駅周辺の立地条件を活かした都市機能や生活支援機能、居住機能などの充実を図るとともに、市民同士の交流が図れ、にぎわいを感じられるような市街地の魅力向上に努めます。

(6) その他

文教施設、公園緑地、厚生福祉施設、交通施設などの公共・公益施設については、市民生活上の重要性和ニーズの多様化に対応しつつ、環境の保全と防災対策に配慮した必要な整備を図ります。

第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標および地域別の概要

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

計画の基準年次は平成 29 年とし、目標年次は令和 12 年とします。なお、目標の中間年次として令和 7 年を参考表示します。

(2) 目標年次における想定人口等

土地利用に関して基礎的な前提となる人口と普通世帯については、令和 12 年においてそれぞれ概 72,000 人、31,300 世帯程度になるものと想定します。なお、令和 7 年においては、それぞれ 71,400 人、29,800 世帯になるものと想定します。

(3) 土地の利用区分

土地の利用区分は、農用地、森林、宅地などの地目別区分とします。

(4) 利用区分別の規模の目標を定める方法

土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の土地利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口を前提として、用地原単位などを考慮して利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い定めるものとします。

(5) 利用区分別規模の目標

基本構想に基づく令和 12 年および中間年次である令和 7 年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりとします。

(6) 利用区分別規模の目標の性格

なお、次表の数値については、今後の経済社会の不確定さなどに鑑み、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	平成 29 年 (ha) (基準)	令和 7 年 (ha) (参考)	令和 12 年 (ha) (目標)	平成 29 年～ 令和 12 年増減 (ha)	平成 29 年 構成比 (%)	令和 7 年 構成比 (%)	令和 12 年 構成比 (%)
農用地	697	634	579	-118	13.2%	12.0%	11.0%
農地	697	634	579	-118	13.2%	12.0%	11.0%
採草放牧地	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
森林	2,317	2,295	2,229	-88	44.0%	43.6%	42.3%
原野	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
水面・河川・水路	170	169	167	-3	3.2%	3.2%	3.2%
水面	22	22	22	0	0.4%	0.4%	0.4%
河川	120	120	120	0	2.3%	2.3%	2.3%
水路	28	27	25	-3	0.5%	0.5%	0.5%
道路	436	445	454	18	8.3%	8.4%	8.7%
一般道路	379	390	400	21	7.2%	7.4%	7.6%
農道	27	25	24	-3	0.5%	0.5%	0.5%
林道	30	30	30	0	0.6%	0.6%	0.6%
宅地	988	1,041	1,094	106	18.8%	19.8%	20.7%
住宅地	528	573	595	67	10.0%	10.9%	11.3%
工業用地	105	120	150	45	2.0%	2.3%	2.8%
その他宅地	355	348	349	-6	6.7%	6.6%	6.6%
その他	661	685	746	85	12.5%	13.0%	14.1%
合計	5,269	5,269	5,269	0	100%	100%	100%

2 地域別の概要

土地利用を計画するにあたっては、市土の均衡ある発展を図るため、総括的な土地利用区分と歴史、文化に基づく広がり、社会的条件などを考慮し、地域の特性を活かした計画的なまちづくりを推進する必要があります。

本市の地域区分は、歴史的・自然的・社会的条件と日常生活圏との整合性を踏まえ、西部地域、北東部地域、南部地域、北西部地域の4区分とします。

(1) 西部地域

治田小学校区、治田東小学校区、治田西小学校区を中心とする西部地域は、西側を草津市に接し、面積は811.5ha、本市全体の15.4%を占めています。治田地域は、JR草津駅とJR手原駅に挟まれ生活利便性が高く、これまで人口の増加が順調に進んできています。また、安養寺周辺は市役所をはじめとする公共公益施設が多く立地しており、本市の中心的役割を担う地域です。今後とも、都市基盤の充実、住環境の向上をはじめ都市機能の強化を図り、安全で良好な魅力ある市街地の形成とにぎわいの創出に努めます。また、美しい田園環境や、歴史的・文化的景観を保存・継承し、潤いを感じられる生活環境づくりを進めます。

(2) 北東部地域

葉山小学校区、葉山東小学校区を中心とする北東部地域は、北側を守山市、東側を野洲市および湖南市に接し、面積は1,128.3ha、本市全体の21.4%を占めています。葉山地域には、国道1号、国道1号バイパス、国道8号、国道8号バイパスが通過するほか、JR手原駅、名神高速道路栗東インターチェンジ及び栗東湖南インターチェンジがあり、広域的な交通利便性が高く、国道沿いを中心に工場や業務施設が多く立地し、産業拠点を形成しています。一方で公共施設も多く、図書館、歴史民俗博物館をはじめとする教育・文化施設や済生会滋賀県病院など福祉・医療施設があります。今後は、東部地区をはじめ地域を通過する主要幹線の整備を促進し、交通利便性を活かした新たな産業立地を進めます。また豊かな田園環境や、歴史的・文化的景観を保存・継承するとともに、健康運動公園を整備するなど、ゆとりのある安全で快適な居住環境の充実を図ります。

(3) 南部地域

金勝小学校区を中心とする南部地域は、南東側を湖南市、南側を甲賀市、南西側を大津市に接し、面積は2,903.1haで、本市全体の55.1%を占める最も大きな地域です。地域の北部にはJR A 栗東トレーニング・センターを中心にまとまりのある市街地が形成されており、その周辺には田園地域が広がっています。地域の東部は工場団地が形成されており、産業立地を進めます。地域の南部は金勝連峰から広がる緑豊かな丘陵地となっています。今後とも、優良農地や森林の保全確保に努めるとともに、持続可能な農林業経営のための基盤整備や、まとまりのある住環境の充実を図ります。また地域南部に位置

する県立自然公園、県民の森（日産リーフの森）など野外活動施設や観光施設を活用し、豊かな自然環境を活かした市民のレクリエーションや環境学習、健康づくりの場としての利用を促進します。

（４）北西部地域

大宝小学区、大宝東小学区、大宝西小学区を中心とする北西部地域は、北側を守山市、西側を草津市に接し、面積は426.1haで、本市全体の8.1%を占めています。地域のほぼ中央部にはJR栗東駅があり、平成3年の駅開業以降、駅周辺の市街地整備が進み、公共施設や商業施設、マンションや住宅などが数多く建設され、人口の大幅な増加傾向が続いています。今後とも増加が予想される人口の受け皿として、ゆとりと潤いがある空間の確保や計画的な市街地の形成により、安全で快適な住環境を確保するとともに、中山道や大宝神社などの歴史的・文化的環境の保全に努めます。また、JR手原駅とJR栗東駅を結ぶ中間に位置する地域周辺における環境・産業拠点としての土地利用、また北部地区における産業拠点としての土地利用についても、条件を整え計画的に推進し、活力の創造に努めます。

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2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要は、次のとおりです。

1 公共の福祉の優先

市土については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努めます。このため、各種の規制措置、誘導措置などを通じた総合的な対策の実施を図ります。

2 国土利用計画法などの適切な運用

国土利用計画法およびこれに関連する都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、自然公園法などの法律や、都市計画マスタープランや(仮称)企業立地推進計画をはじめとする各種計画に関し適切な運用を図り、土地利用行政を総合的かつ計画的に進めます。

また、土地利用に関する広域的な影響を考慮し、必要に応じて、県をはじめとする関係機関相互の適正な調整を図ります。

3 地域整備施策の推進

地域の強みである交通インフラをはじめ、個性や多様性を活かしつつ、様々な産業が持続的に発展できるように計画的な地域整備を推進します。

4 市土の保全と安全性の確保

(1) 災害への対応

市民の生命と財産を災害から守るため、土砂災害警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、および特定農業用ため池（防災重点ため池）等については、各種法令などに基づく適正な指導により安全性に留意した計画的な土地利用を図ります。また、天井川である葉山川や金勝川の平地化事業、および中ノ井川改修事業の推進を図るなど、市土の強靱化により浸水災害を防ぎ、地域の安全性の確保に努めます。

(2) 森林の適正管理

森林の持つ土地の保全と安全性の確保を果たす機能の向上を図るため、保安林の適正管理に努めると

ともに、治山施設の整備などを推進し、森林の管理水準の向上を図ります。また、森林管理に対する市民の理解と参加を促すなど、市民協働による森林の適正な維持管理に努めます。

(3) 安全性の向上

市土の強靱化により地域の安全性を確保するため、災害に配慮した土地利用の誘導、地域防災施設の機能の充実を図るとともに、危険地域についての情報の周知に努めます。また、市街地においては、オープンスペースの確保、緊急車両の通行に対応する道路整備およびライフラインの強化などにより、災害に強い市街地の形成を図ります。

5 環境の保全と美しい市土の形成

(1) 土地利用の適正指導

良好な生活環境を確保するため、住居系、商業系、工業系などの用途区分に応じた土地利用への誘導を推進するとともに、地域特徴を活かした緑地空間や水辺空間の保全・創出、美しいまちなみ景観の形成などによる、潤いのある快適な環境づくりを進めます。

(2) 環境負荷の低減

資源のリサイクル化や地球温暖化防止に向けた、市民の主体的な取り組みを促進し、生活環境の維持・向上を推進し、低炭素社会の実現に向け、効率的で環境負荷の少ないコンパクトな都市機能の配置、自然エネルギーの活用促進、公共交通機関の利便性の向上、二酸化炭素の吸収源となる緑の保全・拡大を進めます。

(3) 健全な水循環の確保

農用地や、森林の適正管理による貯水能力の維持、雨水の地下浸透の促進、水辺環境の保全による河川が有する自然浄化能力の維持・回復、地下水の適正な利用を通じて、水環境への負荷を軽減し、健全な水循環の確保を図ります。

(4) 地域の自然的・歴史的風土の継承

地域の自然や歴史的・文化的な風土を継承していくため、骨格的な自然と風土の保全を図るとともに、史跡や文化財の適切な保護・保存に努めます。また、歴史街道である中山道や東海道の伝統的なまちなみ景観の形成に努め、特色ある地域環境を保全します。

6 土地利用の転換の適正化

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性および影響の大きさに十分に留意した上で、人

口および産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況、災害に対する安全性、その他の自然的・社会的条件を勘案して慎重かつ適正に行います。また、転換途上であってもこれらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画を見直すなどの適切な措置を講じます。

(1) 農用地の利用転換

農用地の利用転換にあたっては、食料生産の確保、農業経営の安定、自然環境の保全・整備、および良好な景観に及ぼす影響に留意するとともに、無秩序な転用を抑制し、優良農用地が確保されるよう十分に配慮します。

(2) 森林の利用転換

森林の利用転換にあたっては、林産物の供給などの経済的機能はもとより、市土の保全、水源涵養、自然環境の保全などの公益的機能を有し、特に都市近郊林は住民生活と深い関わりがあり、その育成には長い年月を要することから、災害の発生や自然環境の保全などに十分配慮するとともに、周辺の土地利用との調整を図り慎重に行います。

(3) 大規模な土地利用の転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域を含めた事前の調査と地域住民の意向把握を十分に行い、市土の保全と安全性の確保、および環境の保全を図りつつ、適正な土地利用を図ります。特に、市街地に隣接して、宅地への土地利用転換が進んでいる地域については、関連計画との整合を図りつつ、地区計画制度などを活用した慎重かつ計画的な土地利用転換を図ります。

7 土地の有効利用の促進

(1) 農用地

農用地については、「農業振興地域整備計画」に基づき、都市的土地利用との調整による生産基盤の整備を計画的に行うとともに、効率的かつ安定的な農業経営者や担い手への農用地の利用集積を促進します。また農用地を保全する区域を明確にすることにより、無秩序な土地利用転換を抑制します。さらに、大都市近郊の立地特性を活かした多様な土地利用を図り、耕作放棄地などの解消に努めるとともに、良好な農用地においては、環境負荷の低減に配慮し、生産性を高めながら、農地活用の担い手における対応などに適切に取り組み、農地の持つ多面的機能の維持・管理を図ります。

(2) 森林

森林については、木材生産などの経済的機能および環境保全、防災・減災、水源涵養、温室効果ガス吸収、生物多様性保全、市土の保全などの公益的機能を十分に発揮させるため、Jクレジット制度等を活用し、市民、民間と協働し、それらの機能に応じた適切な管理を行うとともに、森林資源の保全整備

を計画的に推進します。社寺林などの市街地及びその周辺の緑地については、良好な生活環境を確保するための保全と整備を進めます。また、美しい景観や、自然との触れ合い、癒やしの場としての価値の高い森林について、市民が身近に自然と触れ合うことができるよう環境学習やレクリエーションの場としての利用の充実を図ります。さらに、次代を担う子どもが自然に触れ、その大切さを学ぶ「自然体験学習」やそのリーダー養成などについて、協働の視点から、市民や事業者等の多様な主体による保全や活用の仕組みづくりに努めます。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、生物の生息環境としての機能や、治水および利水の機能の発揮に留意しつつ、市土の強靱化に向けて、防災機能向上の観点を踏まえ、必要な水量および水質の確保を図るとともに、潤いと親しみのある空間の形成に努めます。

(4) 道路

道路については、幹線道路を中心とする道路空間の緑化に配慮し、良好な都市環境・景観の形成を図るとともに、歩道整備などにより、市土の強靱化に向けた安全で円滑な交通環境として有効利用を進めます。

(5) 宅地（住宅地・工業用地・その他宅地）

宅地のうち住宅地については、市街地における計画的な整備の推進、および適切な開発指導による低未利用地の有効利用を促進し、ゆとりある安全で快適な居住環境を確保した質の高い住宅地の形成を図ります。

工業用地については、地域の特性を踏まえた適正な配置を促進するとともに、周辺環境との調和やその保全に十分配慮し整備を推進します。

その他宅地のうち、商業・業務用地については、鉄道駅周辺の中心市街地や、幹線道路沿いの空き店舗や未利用地などを有効活用し、商業、サービス機能の集積を促進します。

(6) その他

文教施設、公園緑地、厚生福祉施設、交通施設などの公共・公益施設については、市民生活上の重要性和ニーズの多様化に対応しつつ、環境の保全と防災対策に十分配慮し、施設の整備や充実を図るとともに、災害時における施設の活用を進めます。