

第1 市土の利用に関する構想



- 1 市土利用の基本方針
- 2 利用区分別の市土利用の基本方向
- 3 地域類型別の市土利用の基本方向

第1 市土の利用に関する構想

「開発から保全、保有から利用へ」を基本に、都市的土地利用と自然的土地利用との調和をはかり、市土の有効かつ適正な利用に配慮した土地利用を、総合的にすすめます。

1 市土利用の基本方針

(1) 基本理念

市土は、現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活、生産を行うための共通の基盤であり、恵まれた自然環境は貴重な資源です。

したがって、市土の利用にあたっては、市民の理解と協力のもとに、公共の福祉を優先させ、恵まれた自然環境の保全をはかりながら地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展をはかることを基本理念として、状況変化に的確に対応した土地利用を総合的かつ計画的に行うものとします。

ア 公共の福祉を優先して、長期的視点に立った土地利用をすすめます。

イ 地域として自立し、個性ある発展を実現するとともに、長期間にわたって持続可能な都市をつくるため、バランスの良い、質の高い田園都市にふさわしい土地利用をすすめます。

ウ 土地という資産を保有することに価値があるという考え方から、保全または利活用することに視点を転換し、基本構想の都市像を実現する土地利用をすすめます。

エ 農村と都市がそれぞれの特性をいかすと同時に、自然と都市が調和し、共生できる豊かでよりよい社会を築き、次世代に継承していく土地利用をすすめます。

(2) 本市の特性

本市は、東西17.7km、南北37.8kmと南北に細長く、面積は290.18km²を有し、そのうち約89%が森林及び農地等の自然的土地利用となっています。

市内を信濃川水系の奈良井川と田川、天竜川水系の小野川が流下し、塩尻峠、善知鳥峠、権兵衛峠及び鳥居峠は、日本海と太平洋への分水嶺となっています。

地形は、木曾地域の北東端に位置する急峻な山岳地帯と松本盆地の南端に扇状地形をなし、東に東山及び高ボッチ山、西に北アルプス及び鉢盛連峰、さらに南には中央アルプスに連なる山並みを背景に田園風景が広がり、森林や水資源などの豊かな自然環境に恵まれた都市です。

昭和34年に市制が施行されて以来、土地区画整理事業等の大規模な事業を積極的に進め、人口の増加、都市化の進展等、田園都市の実現に向け順調

にその機能を高めてきました。また、榑川村との合併は、木曾漆器などの伝統地場産業の産地、国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された奈良井宿などの歴史や文化、さらには、貴重な森林資源と水資源を保有し、新たな広域圏の中で産業、経済及び人的交流の拠点都市としての発展が期待されます。

地理的には、長野県の中央部に位置し、太平洋側と日本海側の交通が交差する交通の要衝で、鉄道はJR中央東線、中央西線及び篠ノ井線が通過するとともに、主要幹線道路は、長野自動車道のほか、一般国道19号、20号及び153号が通過し、分岐点になっています。また、伊那木曾連絡道路として国道361号が整備されつつあり、近隣都市との交流が活発化しています。

(3) 課題

これまでは、都市的土地利用と自然的土地利用の調和をめざした総合的開発の推進をはかってきましたが、今後は、開発すべき区域を選択し投資を集中させた土地の有効利用をはかることや、市街地を中心とした既存の公共施設を活用したまちづくりをすすめることなど、都市・農山村・自然が共生する土地利用の実現が求められています。

(4) 市土利用の基本方向

限られた市土の有効利用の観点から、利用目的に応じた区分（以下「利用区分」という。）ごとの土地需要の量的調整を行うとともに、安全性、快適性などの質的向上をはかるほか、周辺市町村と連携をとりながら、地域の特性をいかした市土の有効かつ多面的利用を促進します。

ア 土地需要の量的調整

土地需要の量的調整にあたっては、限られた市土の有効利用をはかります。

都市部の土地利用については、良好な都市景観に配慮した土地の高度利用の促進や、未利用地の有効利用を推進するとともに、計画的に開発誘導をすすめることにより、快適で魅力ある市街地の形成をはかります。

農村部及び山村部の土地利用については、農山村集落の維持・活性化をはかるため、優良農地の確保に留意した、適正な開発と保全との調整をはかるとともに、既存集落地域内における農地の適切な利用をすすめます。

また、農用地、森林、宅地等利用区分相互の土地利用転換にあたっては、復元の困難性等を考慮し、計画的かつ慎重に行うものとします。

イ 土地利用の質的向上

災害に強い安全で安心なまちづくりのため、総合的な治山・治水・砂防事業をすすめるとともに、森林・農用地の持つ公益的・多面的機能の向上

につとめます。

都市的土地利用にあたっては、自然環境への配慮、自然の保全・創出等をはかることにより、自然と共生する持続可能な土地利用をめざします。

美しい市土を形成するため、自然・歴史的環境の保全や公害の防止につとめるとともに、市街地においては、利用区分に応じた土地利用の誘導と土地の有効活用をすすめ、ゆとりある生活空間の確保をはかります。

ウ 土地需要の地域配分

基本構想の政策を基本に土地需要の地域配分を実施し、それぞれの地域特性をいかした適正な土地利用の規制や誘導をはかり、景観の維持形成や生産基盤の確保等に配慮しながら、都市的土地利用と自然的土地利用の均衡のとれた秩序ある土地利用をはかります。

2 利用区分別の市土利用の基本方向

(1) 農用地

農用地については、農畜産物の安定生産により、担い手農家などが持続的な農業経営をはかれるよう、生産基盤となる集団化された優良農地を確保・保全するとともに、住宅地などの非農地との混在化を防止し、産業としての土地利用をすすめます。

また、都市住民の「農」とのふれあいの場を提供するため、市街地内及び市街地隣接農地を活用し、オーナー農園・市民農園を開設するなど、農地の多面的機能に留意し、都市的土地利用との調整をはかります。

(2) 森林・原野

森林については、災害防止機能、木材生産機能、市土の保全、大気の浄化、水源かん養、地球温暖化防止などの公益的機能を十分発揮できるような森林の保全と整備をはかります。また、自然とのふれあい、市民が憩い、楽しめる里山を市民との協働で整備し、森林の多面的活用をはかります。

平地部における森林については、良好な生活環境を維持するための貴重な緑であり、積極的に緑地としての機能維持及び管理をはかります。

良好な自然環境を形成している原野については、生態系及び景観の観点からその保全につとめ、その他の原野については、周辺の土地利用や環境保全に配慮した有効利用をはかります。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、災害防止のための河川整備や砂防施設の整備により安全性の確保につとめるとともに、水資源と水源地の保全、河川、

農業用排水路などの整備に要する用地の確保をはかります。

また、整備にあたっては、災害の防止を基本におき、親水的要素を持った水辺空間の維持・創出につとめるなど多面的利用に配慮します。

(4) 道路

一般道路については、交通の円滑化と安全性を確保し、地域間の交流・連携を促進するため、幹線道路や生活道路の整備に必要な用地の確保をはかります。整備にあたっては、安全性、快適性、防災機能に配慮した整備を推進するとともに、道路緑化の推進などにより、良好な沿道環境の保全・創出につとめます。

農林道については、農林業の生産性の向上及び土地の適正な管理をはかるため、自然環境の保全に配慮した、整備に必要な用地の確保をはかります。

(5) 住宅地

住宅地については、人口の増加及び核家族化の進行等による世帯数の増加並びに都市化の進展に伴う新規住宅需要に対応するため、公共及び民間活力を主体として、市街化区域内の残存農地等の利用促進をはかります。これらの開発にあたっては、良好な居住環境の確保に配慮するとともに、地区計画及び緑化協定などにより緑豊かな住宅環境の誘導、公共の空地確保及び防災面に配慮した環境整備をはかります。

農村部及び山村部においては、農山村集落の健全なコミュニティーを維持することが重要であり、快適な居住環境と生活環境の形成をはかり、定住化を促進します。

(6) 工業用地

工業用地については、産業構造の変化に伴い必要とされる土地需要に対し、環境保全に配慮するとともに職住近接を基本とし、既存市街地内の工業系地域及びこれに隣接する地区を中心に確保します。

(7) その他の宅地

流通業務系用地については、交通網の結節点という立地条件をいかし、生活環境保全の観点から、市街地ゾーン内の工業系地域及び一般国道19号、20号沿線において、既存集落から離れた区域に必要な用地の確保をはかります。

事務所、店舗系用地については、既存市街地内において、商業の活性化と良好な住環境の形成に配慮して、店舗等の集約的な立地に必要な用地の確保をはかります。

また、サービス業や大型店舗等の沿道型商業施設用地については、主要道

路沿いにおいて、良好な環境と周囲の景観に配慮した用地の確保をはかります。

文教・厚生施設等の公用・公共用施設用地については、環境保全に配慮し、基本構想に基づき計画的に必要な用地の確保をはかります。

(8) その他

この区分は上記以外の用地で、公園、緑地などの公用・公共用施設用地であり、市民生活の向上及びニーズの多様化を踏まえ、環境及び景観の保全に十分配慮し、広域的連携を視野におき、基本構想に基づき計画的に必要な用地の確保をはかります。

3 地域類型別の市土利用の基本方向

市全域の土地利用は、市街地ゾーン、田園ゾーン、環境保全ゾーンの3ゾーンに大別し、それぞれのゾーン別に次の基本方向に基づき今後の土地利用をはかります。

(1) 市街地ゾーン

このゾーンは、都市的な土地利用をはかる地域として、既成市街地及び周辺市街地の宅地化を促進する区域と、緑地として計画的に保全する区域に区分し、コンパクトな市街地の形成を計画的にすすめます。また、区域区分及び用途地域の見直しなど適正な指定を行い、規制誘導手法による良好な居住環境と秩序ある市街地を形成していきます。さらに、本市を代表する「顔」として、多様な都市機能が集積する、生活、文化、経済の中心となる拠点を形成していきます。

ア 宅地化促進区域

この区域は、市街地ゾーンの大部分の区域であり、人口や産業の受け皿として、計画的に宅地化を促進する区域です。既存市街化区域内の残存農地の有効利用をはかるとともに、土地利用の効率を高めることが重要であることから、開発区域の選択と集中により、新規の住宅系用地の確保をはかります。

また、市民の生活利便性を確保するとともに、人々が集い、にぎわい、快適で多様な機能を持ったバランスのとれたまちづくりをすすめるため、市街地再開発の推進や低未利用地の活用等を進め、土地の有効利用をはかります。

既成市街地内で住工混在が目立つ地区では、地区計画の導入などを検討するとともに、土地利用区分に沿った秩序ある土地利用を推進し、生活環境の向上をはかります。

また、研究開発型企業の誘致・育成などの需要に対応する用地は、市街地ゾーン内で確保していきます。

イ 計画的保全区域

この区域は、宅地化促進区域内にある農用地及び森林等の緑地のなかで、良好な都市環境を形成するために必要となる緑地を計画的に保全する区域です。

また、公園・緑地としての保全整備をはかり、居住環境の質的向上や都市環境と緑地環境のバランスのとれた土地利用をすすめます。

(2) 田園ゾーン

このゾーンは、田園都市を構成する重要な地域として、産業と生活空間が調和した景観を形成するとともに、生活環境基盤の整備された地域を中心に地場産業の活性化や定住人口の確保をめざします。さらにゾーン内において、第一次計画の事業継続している区域及び市が用地を取得し、未利用地となっている区域を「環境整備エリア」として、計画的な整備をはかります。

ア 集団営農区域

この区域は、中核農家が主体となって営農をはかる区域であり、面整備がほぼ完了した優良農地が集団化されており、農業の担い手育成と組織化・法人化などにより、経営耕地面積の拡大をめざします。また、農業が次世代に対応できる足腰の強い産業として、さらに維持発展するため、農地の保全につとめるとともに、農地の流動化による規模拡大を推進し、生産性の向上をはかります。

イ 一般営農区域

この区域は、田園ゾーンの農用地のうち、集団営農区域に含まれない農用地の区域であり、農地の流動化を促進し、保全及び整備をはかります。また、市街地に接する農地の一部においては、都市部の住民が自然や農とふれあえる場として、市民農園などの活用をはかり、農業の持つ多面的機能を保ちながら農村の景観を維持します。

ウ 集落区域

この区域は、既存の農山村集落及び整備済の工業団地等を含む区域で、人口の維持と生活環境の質的向上をはかるとともに、農山村集落の活性化、健全なコミュニティの維持・形成をはかります。

農山村集落が自立的に存続していくために集落内で生活環境基盤の整備された区域において、地域住民が主体的に考え、合意形成をはかるなかで、

周辺環境と調和した建築物の建築が可能となる区域を指定し、集落内農地の適切な土地利用をすすめます。

また、交通の要衝である利点を活かして、主要道路沿いに業務系施設の誘導をはかります。

(3) 環境保全ゾーン

このゾーンは、市土の約74%を占めている森林地域一帯で、市土の保全、水源かん養や景観を高めるなど、さまざまな機能を有しています。

地球温暖化など、環境保全が地球規模の課題として叫ばれるなか、豊かな緑を創出する地域として森林育成支援と森林資源の保全をはかるとともに、市民の環境意識の醸成をはかりながら、人と自然が共生する環境保全のまちづくりにとりくみます。

また、優れた自然の風景地や自然公園に指定されている区域については、適正な保全につとめるとともに、自然体験、保健休養などの自然とふれあうことのできる場所としての利用をはかります。