

# 1 土地の利用に関する基本構想

## (1) 裾野市の概況

本市は、東西を富士・愛鷹山と箱根山の山麓斜面に挟まれ、これらの斜面が中央の黄瀬川で集合する凹型の地形構造となっている。

黄瀬川流域には南北 8km、東西 2km のやや平坦な地形を持つ地域があり、この地域を中心として都市的土地利用がなされている。

西側山麓では、恵まれた環境を活かしたレクリエーション利用や、研究開発型企業の立地が進められており、東側山麓では研究開発型の企業立地などが進んでいる。

市街地においては、市域南部で土地区画整理事業が完了しているほか、現在、JR 裾野駅を中心とする土地区画整理事業が進められている。

愛鷹山麓や箱根山麓の多くは森林であり、河川沿いや丘陵地には広大ではないが優良農地も存在し、農業基盤整備や農地の利用集積が進められてきている。

## (2) 土地利用の基本方針

本市では、富士山麓の豊かな自然環境や、東名高速道路が南北に縦貫する交通の要衝としての立地特性を背景に、第2次産業を中心とした産業立地とそれに伴う人口の増加が進み、今日まで発展を遂げてきた。

しかし今後は、少子・高齢化による人口構成の変化や、産業構造や経済情勢の変化などへの対応、さらには今後発生が予測される東海地震なども踏まえた中で、これまでの「開発・成長型」から、社会的、広域的な役割や要請に対応しながらも将来にわたり持続可能な「ストック活用・集約型」の地域づくりが必要となっている。

こうした点を踏まえ、本計画では、土地利用の基本方針を以下のように定める。

### 豊かで魅力ある自然環境の保全と適切な活用

富士山、愛鷹山、箱根山麓をはじめとする、本市の豊かで魅力ある自然環境を引き続き保全するとともに、周辺環境との調和に配慮しながら、工場内及び周辺部の緑化など、自然環境を生かした産業立地や観光・レクリエーション機能等の立地を図る。

### 多様なライフスタイルに対応した暮らしやすい市街地の形成

宅地利用の需要動向をみながら、商業、業務、文化、居住等の都市的機能の効率的な配置と集積を推進し、多様なライフスタイルに対応した住まい方や働き方が可能な、快適性と利便性の高さを兼ね備えた市街地の形成を図る。

### 安全で安心な土地利用の推進

今後発生が予想される東海地震や、気候変化により発生リスクが増大している風水害などに対する安全性の確保や、誰もが安心して暮らせるような生活空間の確保につながる土地利用を推進する。

### 地域特性と広域的な役割に配慮した産業・交流機能の配置・誘導

高規格道路や豊かな自然環境及び既存の産業集積など、本市の広域的な役割や地域特性を踏まえ、地域の活力向上と地域経済圏の形成につながる産業・交流機能のさらなる集積を図る。

また、農業については、既存農地における生産性の向上を図るとともに、多面的機能を生かした交流空間としての活用を図る。

### 市民の主体的な参画による土地利用の展開

土地利用の実践、展開にあたっては、まちづくりや環境保全に対する市民意識の

啓発及び役割と責任の明確化を図りながら、市民と事業者、行政の協働による取組を促進する。

### (3) 土地利用区分別の基本方向

#### 農用地

農用地は、農業生産の場としての役割に加え、国土保全、水源の涵養、自然環境保全、景観形成などの多面的な機能を有するものである。

そのため、現在、優良農地として位置づけられる集団農地や生産基盤整備が行われた農地は引き続き保全するとともに、農業者の営農意向を踏まえながら、農業生産基盤の整備等による作業の効率化と生産性の向上を図る。

耕作放棄地や遊休農地については、その実態を適切に把握しながら、担い手を中心とした農地利用の促進や生産性向上による解消及び発生防止を図る。また、豊かな自然を活かした環境教育、都市農村交流など、自然とのふれあいの場としての利活用を図る。

市街化区域内の農用地については、積極的な市街化を図り、都市的土地利用への転換を図る。

#### 森林

森林は、木材生産の場としての役割に加え、国土保全、水源の涵養、土砂災害の防止、保健休養、地球温暖化の抑制、景観形成などの多面的な機能を有するものである。

そのため、山麓など優れた自然環境を形成する森林について引き続き保全するとともに、市民と行政との協力・連携による森林資源の育成・整備により、市民交流や環境教育、ツーリズムの場としての活用を図る。

河川沿いの緑地や寺社林など、市街地周辺及び集落内の樹林地、緑地については、良好な生活環境や景観を確保する視点から、引き続きその保全を図る。

#### 原野

原野で、優れた環境を形成するものについては引き続きその保全を図る。その他、未利用地となっているところは、周辺の土地利用との調整や必要な防災対策を行ったうえで、農地、森林または都市的土地利用への転換を推進する。

#### 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、治水やオープンスペース<sup>1</sup>確保等による災害防止、うるおいある都市空間の創出、生物多様性の確保など様々な役割・機能を有するものである。

1 オープンスペース：河川敷、遊水地、親水空間等の治水対策の用地

そのため、河川改修や排水路、調整池の整備により、防災・治水の強化を図るとともに、水質や生態系に配慮した親水空間の整備を進め、市民の憩い、安らぎや交流の場としての活用を図る。

## 道路

道路は、市民生活の利便性向上や産業振興において重要な基盤であり、また本市は東名高速道路裾野インターチェンジを擁するなど広域的な交通網の中枢を担っている。

そのため、都市内幹線道路の南北方向、東西方向のネットワーク充実に向けた整備を推進する。

また、市街地内や集落内の生活道路については、安全面や防災面などの観点から、狭隘な道路の拡幅整備を引き続き進める。

農道及び林道については、農林業の生産性の向上や農林地の適正な維持管理を行なうため、必要な整備及び維持・管理を推進する。

なお、これらの整備及び維持・管理に当たっては、周辺の自然環境との調和や、緊急性、重要性を踏まえた事業プログラムの策定、市民ニーズの勘案等により、効果的、効率的な事業実施に努める。

## 宅地

### 1) 住宅地

住宅地については、今後の人口及び世帯数の動向に留意しながら、居住水準の向上及びライフスタイル・価値観の多様化に対応した良質な住宅地の形成を図ることが必要である。

そのため、地区の特性や防災、防犯性の確保及び宅地需要などから、地区ごとに適切な密度構成と整序の優先度を明らかにしたうえで、効率的な整備・誘導手法を用いた秩序ある住宅市街地の形成を図る。

また、農村集落部においては、周辺の自然環境との調和を前提として、いわゆる「田舎暮らし」や「二地域居住」といった新たなライフスタイルに対応した居住空間の確保についても検討を図る。

### 2) 工業地

既存の工業地は、周辺環境との調和を図りながら、引き続き工業機能の集積を図る。

また、住工混在地区を解消するための既存市街地内の中小工場の移転、あるいはファルマバレー・プロジェクトと連携した新たな産業の創出・誘致のため、新富士裾野工業団地の拡大及び企業誘致のための工業用地の確保を検討する。

### 3) その他の宅地

商業、業務機能については、裾野駅周辺の中心市街地では、商業・業務機能の集積と高度利用を図る。岩波駅周辺、千福が丘地区の近隣商業地及び幹線道路沿道では、周辺住民の生活利便機能の確保・集積を図る。

また、公共公益施設については、市民のニーズ及び周辺環境との調和を図りながら、必要な用地の確保と整備を進める。

#### その他

レクリエーション施設や公園等については、市民にとっての憩いや安らぎの空間としての役割に加え、広域的な交流を行う場としての役割を鑑み、豊かな自然環境や美しい景観及び防災面に配慮しながら、積極的な整備を図る。

演習場については、必要性を鑑みつつ、安全性の確保を前提としながら、周辺住民と総合的な調整を図る。

文化的遺産については、本市のかけがえのない財産として、その保存に努めるとともに、積極的な活用を推進する。