

第二次

# 国土利用計画 (佐久市計画)



佐久市

KAMHIRAO

NAGATORO

SHIMOHIRAO

IWA

YASUHARA

ARAKODA

HIGA

SAKURAI

TOKIWA

KIYOKAWA

USUDA

# 前 文

この計画（以下「佐久市計画」という。）は、土地基本法及び国土利用計画法に示された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発展を目的として、本市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に当たって必要な事項を定めるものです。

また、市土の利用に関する行政上の指針であるとともに、全国計画及び長野県計画を踏まえて、国土利用計画の体系を構成するものです。

佐久市計画は、第二次佐久市総合計画に即して策定し、将来都市像である「快適健康都市 佐久 ～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～」の実現を目指します。

なお、佐久市計画は、長野県計画の改訂、本市総合計画の改訂、社会情勢の大きな変動などがあった場合には、必要に応じて見直しを行うものとします。

# 目 次

## 第1章 土地利用の基本方針

第1節	市土の特性	1
第2節	市土利用をめぐる基本的条件	
1	人口減少社会の進行	1
2	高速交通網の結節点としての優位性	2
3	空き家の増加と農地の荒廃	2
4	自然環境の変化	3
5	土地利用における市民意識	3
第3節	本計画が取り組むべき課題	
1	人口減少社会への対応	4
2	高速交通網の活用による地域の活性化	4
3	安全で快適な生活のための調和ある土地利用	5
第4節	市土利用の基本方針	5

## 第2章 土地利用の基本方向

第1節	人口減少社会への対応	
1	機能の集約とネットワークによるまちの形成	6
第2節	高速交通網の活用による地域の活性化	
1	都市機能の充実	7
2	佐久ブランドの発信と産業振興の推進	8
3	土地利用の適切な誘導	9
第3節	安全で快適な生活のための調和ある土地利用	
1	災害に強い安心生活都市	9
2	地域の魅力を生かしたまちづくり	9
3	自然環境との共生	10
4	交流とにぎわいの創出	11

## 第3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1節	市土の利用区分ごとの規模の目標	
1	基準年次及び目標年次	12
2	目標年次における人口及び世帯数	12
3	利用区分	12
4	規模の目標の設定方法	12
5	目標年次における規模の目標	13
6	利用区分ごとの規模の目標概要	14
第2節	地域別の概要	
1	地域区分	15
2	地域別土地利用	15

## 第4章 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

第1節	公共の福祉の優先	20
第2節	国土利用計画法等の適切な運用	20
第3節	地域整備施策の推進	
	1 都市機能拠点ゾーン	20
	2 市街地整備ゾーン	21
	3 地域拠点ゾーン	21
	4 農地保全ゾーン	21
	5 山林保全ゾーン	21
	6 健康増進・ふれあい・交流ゾーン	22
第4節	市土の保全と安全性の確保	22
第5節	環境の保全と美しい市土の形成	
	1 豊かな自然環境との共生	22
	2 良好な地球環境の確保	23
	3 快適な生活環境の創出	23
第6節	土地利用の転換の適正化	
	1 農地の利用転換	23
	2 森林の利用転換	23
	3 大規模な土地利用の転換	24
	4 混在地域における土地利用の転換	24
第7節	土地の有効利用の促進	
	1 農地	24
	2 森林	24
	3 水面・河川・水路	25
	4 道路	25
	5 住宅地	25
	6 工業用地	26
	7 その他の宅地	26
	8 低・未利用地等	26
第8節	市土の市民的経営の推進	26

# 第1章

# 土地利用の基本方針

## 第1節 市土の特性

本市は、長野県下4つの平のひとつである佐久平の中央に位置し、北に浅間山、南に八ヶ岳連峰を望み、蓼科山・双子山（八ヶ岳中信高原国定公園）、荒船山（妙義荒船佐久高原国定公園）に囲まれ、千曲川が南北に貫流する自然環境に恵まれた高原都市で、面積は423.51km<sup>2</sup>を有します。

四方を山々に囲まれた盆地にあり、年間の気温の較差が大きく、晴天率の高さから国内でも有数の日照時間を誇るなど、典型的な内陸性気候を示す高燥冷涼地です。また、活断層が発見されていないこと、自然災害が少ないことなどの特性があります。

北陸新幹線、上信越自動車道が東西に走り、首都圏へのアクセスに優れ、また中部横断自動車道が佐久小諸ジャンクション－佐久南インターチェンジ間で開通し、さらに南に向けて整備が進むなど、高速交通網の結節都市となっています。

## 第2節 市土利用をめぐる基本的条件

### 1 人口減少社会の進行

少子高齢化による人口減少の進行により、日本の人口は平成27年国勢調査において、大正9年の調査開始以来、初めて減少に転じました。

本市の人口は、平成22年の100,552人から、平成27年には99,368人となり、5年間で1,184人減少しています。年齢の区分別（年齢不詳を除く。）では、年少人口（15歳未満）は、平成22年の14,407人から、平成27年には13,121人となり、1,286人減少、生産年齢人口（15歳～64歳）は、平成22年の60,019人から、平成27年には56,755人となり、3,264人減少、老年人口（65歳以上）は、平成22年の25,985人から、平成27年には28,506人となり、2,521人増加しています。

長野県毎月人口異動調査の年次ごとの集計によると、人口の自然動態では平成14年からは死亡者数が出生者数を上回る自然減が続き、また合併後の社会動態では平成17年から転入者数が転出者数を上回る社会増の状態にあります。

さらに、国勢調査によると、世帯数は平成22年の37,032世帯から、平成27年には38,487世帯となり、1,455世帯の増加が見られ、核家族化や高齢者を始めとする単身世帯の増加が進んでいると考えられます。

本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に算出すると、平成38

\* 世帯：住居と生計を共にするか異にするかという観点からみた人間集団の単位。一般世帯と施設等の世帯に区分される。

年には約94,000人となり、そのうち年少人口は約11,000人、生産年齢人口は約53,000人、老年人口は約30,000人になると見込まれています。また、世帯数においても、これまでと同様の傾向が続くことで、継続して増加していくことが見込まれます。

## 2 高速交通網の結節点としての優位性

本市においては、上信越自動車道や北陸新幹線など高速交通網の整備が進んでいます。上信越自動車道は、平成4年度に佐久インターチェンジ－藤岡ジャンクション間が開通し、平成11年度には上越ジャンクションまでの全区間が開通しました。これにより、本市から首都圏まで約110分、日本海圏まで約90分で結ばれています。

また、北陸新幹線は、平成9年度に長野駅－東京駅間が、平成26年度には長野駅－金沢駅間が開業しました。これにより、佐久平駅－東京駅間が約70分、金沢駅間が約120分で結ばれています。

現在建設中の中部横断自動車道は、通行料が無料の新直轄方式により平成22年度に佐久小諸ジャンクション－佐久南インターチェンジ間が開通し、平成29年度には八千穂高原インターチェンジまで延伸する予定となっています。

新直轄方式による整備は、より市民が利用しやすくなるとともに、移動時間の短縮に加え輸送コストの削減が図られることから、企業誘致などに大きな効果をもたらします。

また、本市は、この延伸区間内に新たに開設される佐久臼田インターチェンジを含め6つのインターチェンジを有することになり、人の移動や物流面においてさらなる効果も期待されています。

今後、新清水ジャンクションまでの全区間が開通すると、首都圏・日本海圏・太平洋圏が結ばれることとなり、高速交通網の結節点としての優位性が一層高まります。

## 3 空き家の増加と農地の荒廃

少子高齢化による人口減少の進行や若者の都市部への人口流出などにより、空き家の増加や農地の荒廃が進んでいます。

本市においても同様の傾向にあり、空き家については、住宅・土地統計調査（二次的住宅（別荘）等を除く。）によると、平成20年の3,830戸から、平成25年には5,040戸となり、5年間で1,210戸増加しています。

農地の荒廃面積については、農林業センサスの耕作放棄地面積によると、平成22年の1,285haから、平成27年には1,323haとなり、5年間で38ha増加しています。

## 4 自然環境の変化

地球温暖化は、地球全体の気候に大きな変動をもたらし、暴風雨、洪水、干ばつなどを引き起こすだけでなく、農業や生態系への影響も懸念されています。

このことに加え、<sup>\*</sup>荒廃農地の増加、<sup>\*</sup>野生鳥獣被害の深刻化、森林の保全が困難になることから、食料の安定供給や水源かん養<sup>\*</sup>などへの影響が懸念されています。

## 5 土地利用における市民意識

佐久市の10年後のあるべき姿などに関する市民意識を把握するため、平成27年度に市民アンケート調査を実施しました。

「今後、佐久市の土地利用を、どのように進めていくべきだと思いますか」については、「市街地の空地など有効利用する」(20.5%)が最も高くなっています。

「佐久市の都市基盤整備について、今後どのような施策に力を入れて取り組む必要があるとお考えですか(2つまで回答)」については、「道路の整備(新設、改良、舗装)を進める」(38.3%)が最も高く、次いで「路線バスのダイヤ変更や再編などの公共交通の見直しを進める」(27.3%)となっています。

「佐久市の商業・観光業について、今後どのような施策に力を入れて取り組む必要があるとお考えですか(2つまで回答)」については、「空き店舗の有効活用を図る」(38.4%)が最も高く、次いで「商店街の活性化と再生を進める」(29.5%)となっています。

「佐久市の工業について、今後どのような施策に力を入れて取り組む必要があるとお考えですか(2つまで回答)」については、「技術の高度化に対応するための人材育成を図る」(39.9%)が最も高く、次いで「企業の技術開発・新製品開発や企業家の支援を充実する」(35.0%)、「工業団地の造成を行い、企業誘致を進める」(33.5%)となっています。この第3位の項目については、前回の平成22年度調査より8.2ポイント増加しており、工業の項目中最も伸びています。

\* 荒廃農地： 現に耕作の目的に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地のこと。

\* 野生鳥獣： 野生の鳥類や哺乳類

\* 水源のかん養： 森林や水田の働きにより、湧水や洪水を緩和して安定的に水が供給されること。

## 第3節 本計画が取り組むべき課題

### 1 人口減少社会への対応

「ひと」はまちの活力の源泉であることから、人口減少は地域経済の停滞など負の影響をもたらし、さらなる人口減少につながることを懸念されます。このため、本市の強みである健康長寿や快適な生活環境を生かすことにより、人口の維持・増加につながるまちづくりや土地利用を進める必要があります。

また、高齢化や核家族化の進行、若者の都市部への人口流出は、単身世帯の高齢者を増加させるほか、家族や地域で支え合う地域コミュニティ<sup>\*</sup>の機能を低下させます。さらに、居住地域内における人口減少などによる空き家が増加することで、景観や防犯機能の悪化をもたらすばかりでなく、居住地域内での利用者が減少することで、商店の撤退など生活サービスの利用においても支障をきたすおそれがあります。

このような局面において、本市に暮らす全ての人々が、将来にわたり質の高い暮らしを営める環境を確保するため、地域コミュニティの機能を維持するとともに、地域の活性化を図る取組を進める必要があります。

### 2 高速交通網の活用による地域の活性化

中部横断自動車道のインターチェンジ周辺や幹線道路沿線<sup>\*</sup>は、交通の利便性が高まることにより商業地や住宅地など、新たな開発需要が見込まれることから、無秩序な開発を抑制し、地域の活性化、産業の振興に資する調和ある土地利用を進める必要があります。

また、高速交通網の結節点としての優位性がある本市において、地域の活力をより高めるためには、本市の特性や、地域が持つ特徴を活用することが重要です。このため、災害が少ないことなどの特性を生かした企業誘致により、産業の振興を図るとともに、特産品や健康長寿などの地域の強みを佐久ブランドとして位置付け、国内はもとよりアジアを始めとした国外へ発信する必要があります。

一方、本市は佐久広域圏の中心都市であることから、その役割を積極的に果たしていくため、多様な都市機能の充実を図るとともに、高速道路や幹線道路などのさらなる整備を促進する必要があります。

\*地域コミュニティ：地域住民が生活している場所、消費・生産・芸能・祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団

\*幹線道路：主要な地点を結び、道路網の骨格を形成する道路。国道、主要地方道、一般県道など

### 3 安全で快適な生活のための調和ある土地利用

市土は限られた貴重な資源であるとともに、生活や生産といった活動を支える共通の基盤であることから、用途や規模に合わせて適切に活用し、より良い状態で次世代へ引き継がなければなりません。自然環境や景観の保全に努め、都市的<sup>\*</sup>土地利用と自然的<sup>\*</sup>・農業的土地利用との調和により、総合的かつ計画的な土地利用を図る必要があります。

また、商店街の空き店舗や低・未利用地については、起業や集いの場の創出に利用することでまちの活性化につなげていくなど、有効な活用を促進する必要があります。

「災害が少ないまち」という特性がある本市において、防災・減災<sup>\*</sup>対策を継続して行うなど災害対策の強化を進めることで、より安心・安全な暮らしにつなげ、「災害に強いまち」を目指す必要があります。

## 第4節 市土利用の基本方針

本計画において第二次佐久市総合計画の将来都市像である、「快適健康都市 佐久～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～」を実現するため、次の6つを市土利用の基本方針として定め、これを基に各種取組を進めていきます。

- (1) 市土の特性を最大限に生かした土地利用の推進
- (2) 都市的土地利用と自然的・農業的土地利用の調和
- (3) 安全な暮らしの確保と快適に住み続けられるまちづくり
- (4) 地域の特徴を生かした機能の集約とネットワーク化
- (5) 経済の活性化と地域社会の維持
- (6) 豊かな暮らしを支える健康長寿のまちづくり

\*都市的土地利用：住宅地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等の主として人工的施設による土地利用

\*自然的土地利用：自然環境の保全を旨として維持すべき森林・原野・水面・河川などの土地利用

\*減災：災害時において発生する被害を最小限に食い止めること。

## 第1節 人口減少社会への対応

## 1 機能の集約とネットワークによるまちの形成

## (1) 地域の特徴を生かした機能の集約化

本市では、合併以前の町村役場周辺は、それぞれの地域の歴史的な成り立ちや、これまでの取組により、生活のための機能が集まる地域の拠点となっており、その拠点を中心に周辺や山間部に集落が形成される多核構造となっています。また、各地域には産業、文化などの分野における強みや個性があり、これらがそれぞれの特徴となっています。

臼田地域では、佐久総合病院本院などとのさらなる連携のもと、生涯活躍のまち構想<sup>\*</sup>の導入を図るとともに、新たに整備した佐久市臼田健康活動サポートセンターを中心として、地域の特徴である健康に着目したまちづくりを進めています。

一方、高速交通網の進展に併せ新しいまちづくりも進めており、北陸新幹線開業により新たに開発された佐久平駅周辺については、大型店を中心に商業集積が進むとともに、佐久平交流センターや市民交流ひろばなどの公共施設や文教施設が整備され、佐久広域圏の拠点にもなっています。

このような中、将来にわたって質の高い暮らしを営むため、それぞれの地域の拠点に生活サービスの提供といった機能を集約するとともに、各地域の強みや個性を生かし、その特徴を磨き上げる、機能集約型の土地利用を推進します。

## (2) 機能集約を生かしたまちのネットワーク化

本市では、これまで市民の一体感の醸成や地域間ネットワークの構築を目指し各種施策に取り組んできましたが、人口減少による地域社会、地域経済への負の影響を克服するため、地域間の結びつきをより強化し、活用する必要があります。

この結びつきにより、他地域の文化とふれあう機会が生まれることで、多様な生活文化や芸術文化を享受する機会の創出が図られます。また、それぞれの地域の持つ特徴が磨かれ、機能が集約されたまちを全ての人々が活用できることで、暮らしの質を向上させることにつながります。

このため、それぞれの地域で機能を集約した拠点と集落、地域と地域を結び合う道路や公共交通などにより、さらに円滑なネットワークの構築を図る土地利用を推進します。

<sup>\*</sup>生涯活躍のまち構想：東京圏を始めとする大都市などの高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるまちづくりを目指すための構想

### (3) 人口の確保による地域コミュニティの維持

人口減少の進行が今後も予想されることから、まちを形成する地域コミュニティを維持するため、現在住んでいる人々が住み続けられるよう取り組んでいくとともに、新たな定住者の創出を図っていく必要があります。

このため、防災・減災対策の推進、環境の保全、ネットワーク化による機能の維持などを行うことで、世帯構成や働き方が異なっても生活の中で安心・安全や快適さを実感できる土地利用を進めます。

また、田園風景や山並みなどの美しく心を豊かにする景観、地域に根ざした歴史や文化、健康長寿などを生かすことで、観光や体験を通じた都市との交流に資する土地利用を図ります。

## 第2節 高速交通網の活用による地域の活性化

### 1 都市機能の充実

#### (1) 魅力や都市力向上

豊かな自然環境、災害の少なさ、高速交通網の結節点としての優位性など本市の特性を活用し、地域の活性化を図ることが必要です。

このため、これらを生かした多様な都市機能の充実に努めることにより、本市の魅力や都市力の向上を図ります。

#### (2) 高速道路・幹線道路等の整備

平成27年度に実施した市民アンケート調査の都市基盤整備に関する設問において、「道路の整備（新設、改良、舗装）を進める」が最も多い回答になっています。

本市は佐久広域圏の中心都市であることから、その役割を担うため、本市の持つ都市機能を周辺市町村が活用できるよう、広域圏のさらなる連携を図ることが必要です。

このため、中部横断自動車道や幹線道路の整備、高速交通網の利便性向上などを促進し、ネットワーク機能の充実に努めます。

## 2 佐久ブランドの発信と産業振興の推進

### (1) 優良農地<sup>\*</sup>の保全及び作目ごとの団地化・集約化

優良農地は、本市の基幹産業である農業の基盤であることから、良好な状態で保全するとともに、生産能力の向上を図るため、果樹や野菜などの作目ごとの団地化・集約化を推進します。

一方、農産物の消費拡大につなげていくためには、より多くの消費者に認知されることが必要です。このため、長者原地区で栽培されている良質で新鮮な高原野菜など、地域の特産品について佐久ブランドとしてブランド化を図るとともに国内外へ広く発信します。

### (2) 健康長寿の活用

本市は、医療・福祉が充実しており、健康長寿のまちとして全国的に知られています。この強みである医療・福祉を地域の資源として、産業やまちづくりに生かすことで、地域の活性化を図る土地利用を進めます。

また、この強みを食育<sup>\*</sup>・運動などの分野においても活用することで、さらなる健康長寿の増進を目指すとともに、佐久ブランドとして育み、国内やアジアを始めとする国外に発信します。

### (3) 工業団地の整備と企業誘致

平成27年度に実施した市民アンケート調査の工業に関する設問において、「工業団地の造成を行い、企業誘致を進める」の回答が、平成22年度に実施した前回調査と比べ、回答選択肢の中で最もポイントが増加しています。

本市の特性である「災害が少ないまち」や豊かな自然環境、高速交通網の結節点などの優位性を生かし、中部横断自動車道インターチェンジ周辺の開発や既存の工業団地の拡張など、農業的土地利用との適切な調和を図りつつ、新たな企業立地の受け皿となる工業用地の整備を図ります。

また、企業の新規立地や移転の動向を的確に把握し、積極的な企業誘致を推進することで産業の振興を図ります。

\* 優良農地：集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象となった農地などの良好な営農条件を備えた農地

\* 食育： 様々な経験を通じて「食」に関する知識と「食」を選択する力を習得し、健全な食生活を実践できる力を育むこと。

### 3 土地利用の適切な誘導

中部横断自動車道のインターチェンジ周辺や幹線道路沿線など、新たな開発需要が見込まれる地域については、需要に対して適正な誘導を図る必要があります。

自然的・農業的土地利用と都市的土地利用の調和に基づいた計画的な土地利用を推進し、貴重な資源である市土を将来に向けてより良い状態で引き継ぐとともに、無秩序な開発による都市的土地利用の拡大を防ぎ、地域の活性化及び産業の振興を図る土地利用を進めます。

## 第3節 安全で快適な生活のための調和ある土地利用

### 1 災害に強い安心生活都市

#### (1) 安全性確保のための土地利用

「災害が少ないまち」である本市においても、災害発生時における市民の安全性確保は重要な施策です。

災害が発生した場合でも被害を最小限に食い止める減災という視点から、建物の耐震化を進めるとともに、国・県などと連携し、森林整備や河川改修、市街地の雨水排水施設の整備と維持管理を推進するなど、ハード面の整備に努め、市土の保全<sup>\*</sup>と安全性確保のための土地利用を進めます。

#### (2) 総合的な防災・減災対策の推進

「災害に強いまち」を目指すため、防災情報システムの充実や消防団の活動支援、防災マップ<sup>\*</sup>などによる危険箇所の周知など、ソフト面の充実を図るとともに、避難施設への備蓄品の配備、防災拠点となる施設の代替確保、災害時相互応援協定の拡充などにより、災害発生時におけるさらなる体制強化に努めます。

### 2 地域の魅力を生かしたまちづくり

#### (1) 地域資源<sup>\*</sup>を生かしたまちづくり

中山道の宿場や伝統的な行事などは、地域の歴史や文化に根差した個性的で魅力あふれる貴重な資源となっています。これらの保全に努めるとともに、観光や体験に活用し、交流人口の創出に資する土地利用を促進します。

\* 市土の保全：急傾斜地の崩壊や土砂流失、地すべり、洪水による侵食、堆積、公害及び鉱害による地盤沈下など、主として地表面における物質移動による土地形状の変化を抑制又は停止させること。

\* 防災マップ：洪水や土砂災害等の自然災害が発生した場合に被害が想定される区域を地図に示し避難場所などの情報を記載したもの。住民に周知することにより、防災意識の向上、自主的な被害軽減行動を促進する。

\* 地域資源：土地、水、自然などの市土資源を地域レベルでとらえ直したものに、人的資源、伝統文化、地域の農林水産物などを加えたもの。

## (2) 田園里山<sup>\*</sup>景観の保全と快適な暮らしの良さの発信

農業や農作業は生きがい・やりがい、さらに食を通じて健康的な生活への寄与などの効果をもたらします。また、佐久らしさを感じさせる田園里山景観は、世代を超えた人々の共通の心の糧となっています。

このことから、基盤となる優良農地や田園里山景観の保全に努めるとともに、農業用水などの整備による良好な環境の維持や、防災・減災対策を実施することにより、安心・安全で快適に住み続けられる土地利用を図ります。

また、田舎暮らしや就農の希望者などに対する移住・定住を促進するため、暮らしを支える生活基盤の整備を図るとともに、豊かな自然環境の中で、快適な暮らしが営める本市の魅力を首都圏などに発信します。

## 3 自然環境との共生

### (1) 自然との共生と有効活用

自然環境やその自然が織りなす景観は、市民共有の財産であることから、自然との共生に努めるとともに、有効な活用を図る必要があります。

このため、道路や市街地の開発に当たっては豊かな自然環境との調和ある整備を図るとともに、健康増進や交流人口の創出などへの適切な活用を進めます。また、農業体験などにより自然とのふれあいを通じた人々の交流を促進するとともに、地域資源の恵みが享受できる環境づくりを進めます。

### (2) 再生可能エネルギー<sup>\*</sup>施策の推進

地球温暖化に伴う気候変動により、生態系への影響が懸念されていることから、主な要因である二酸化炭素の排出を削減し、低炭素社会<sup>\*</sup>の形成を進めることが必要です。

このため、太陽光や木質バイオマス<sup>\*</sup>の適切な利用促進、水力や地中熱などの再生可能エネルギーの普及、環境に優しい循環型のまちづくりを進め、自然との共生を図ります。

\*里山： 集落、人里に隣接した結果、人間の影響を受けた生態系が存在する山  
 \*再生可能エネルギー： 太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。  
 \*低炭素社会： 代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量が少ない社会・経済システムを構築した社会  
 \*木質バイオマス： 木材からなる再生可能な、生物由来の有機性資源のこと。

### (3) 生物多様性<sup>\*</sup>の保全

多様な生物の様々な働きにより、全ての生命の基盤となる自然の生態系が整えられています。しかし、自然環境の変化や外来生物<sup>\*</sup>の侵入により、在来生物が減少し、生態系を崩すおそれがあることから、自然本来の生物のあり方を保つ生物多様性の維持が求められています。

このことから、本来の生態系への影響に配慮した上で自然環境と生活との調和を図り、在来生物が生息する環境の保全を推進します。

### (4) 森林の癒し効果の享受

豊富な自然とのふれあいは、癒し効果を楽しみ健康増進を図ることにつながることから、森林セラピー<sup>\*</sup>やポールウォーキングなどの場としての土地利用を進めます。

## 4 交流とにぎわいの創出

平成27年度に実施した市民アンケート調査の商業・観光業に関する設問において、「空き店舗の有効活用を図る」が最も多い回答になっています。また、人の流れの変化に伴い、商店街の空洞化が進んでいることから、空き店舗や低・未利用地を活用した商店街の活性化やまちのにぎわいの創出が必要となっています。

このため、これらを起業の場、観光の拠点、地域の情報交換の場などに有効活用し、地域の活性化を促進します。

さらに、緑地空間などのオープンスペース<sup>\*</sup>を配置し、美しく潤いの感じられる環境を提供することにより、ひとの集いの場の創出に努めます。

\*生物多様性： たくさんの種類の生き物が、複雑に関わり合って存在していること。

\*外来生物： 国外や国内の他地域からある地域に人為的（意図的又は非意図的）に導入されることにより、本来の自然分布域を超えて生息又は生育することとなる生物

\*森林セラピー： 森林内での保養活動の効果を医学的に証明し、森林環境を利用しながら人々の心身の健康維持・増進を図る取組

\*オープンスペース： 公園、広場、道路、河川などの良好な環境の形成や災害の防止に関して好影響を及ぼす空地

## 第3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1節 市土の利用区分ごとの規模の目標

### 1 基準年次<sup>\*</sup>及び目標年次<sup>\*</sup>

計画の基準年次を平成26年、目標年次を平成38年とします。

### 2 目標年次における人口及び世帯数

平成38年の計画人口は97,000人程度、世帯数は42,000世帯程度とします。

### 3 利用区分

農地、森林、道路、宅地などの地目別区分と市街地とします。

### 4 規模の目標の設定方法

市土の利用区分別の現状と推移に基づき、計画人口などを前提として、利用区分別に土地面積を予測し、土地利用実態との総合的な調整を行い、目標となる面積を設定します。

\* 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。

\* 目標年次：計画の最終目標を設定した年次

## 5 目標年次における規模の目標

目標年次における利用区分ごとの規模の目標は、次のとおりです。

(単位：ha)

利用区分	基準年次 平成26年	目標年次 平成38年	増減	構成比(%)	
				平成26年	平成38年
農地	6,580	6,430	△150	15.5	15.2
田	3,940	3,869	△71	9.3	9.1
畑	2,640	2,561	△79	6.2	6.1
森林	26,197	26,191	△6	61.8	61.8
原野等	214	214	0	0.5	0.5
水面・河川・水路	1,075	1,071	△4	2.5	2.5
道路(※1)	2,000	2,035	35	4.7	4.8
宅地	2,393	2,542	149	5.6	6.0
住宅地	1,547	1,603	56	3.7	3.8
工業用地	103	153	50	0.2	0.3
その他の宅地	743	786	43	1.7	1.9
その他	3,940	3,868	△72	9.4	9.2
<b>合計(※2)</b>	<b>42,399</b>	<b>42,351</b>	<b>△48</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
市街地(※3)	613	585	△28	—	—

※1 道路は、一般道路、農道、林道です。

※2 国土地理院の平成26年全国都道府県市区町村別面積調により、市土の総面積は42,399haから42,351haとなっています。

※3 市街地は国勢調査における人口集中地区面積です。なお、基準年次の数値は平成22年国勢調査によるものです。

## 6 利用区分ごとの規模の目標概要

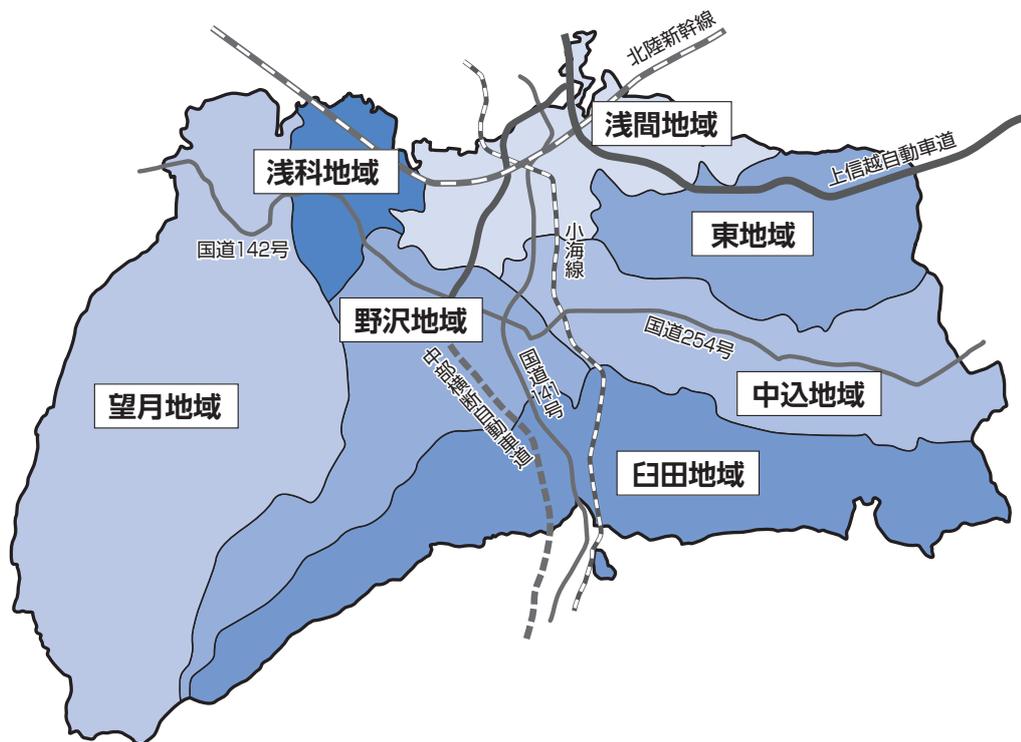
本市の利用区分ごとの規模の目標の概要は、次のとおりです。

利用区分	規模の目標の概要
農地	<p>田は71ha程度、畑は79ha程度減少が見込まれます。よって、目標年次における農地の面積は150ha程度減少し6,430ha程度とします。</p> <p>田や畑の面積が減少する要因は、住宅地、工業用地、その他の宅地などへの転換です。</p>
森林	<p>国有林は増減がなく、民有林は6ha程度減少が見込まれます。よって、目標年次における森林の面積は6ha程度減少し26,191ha程度とします。</p> <p>森林の面積が減少する要因は、雑種地などへの転換です。</p>
原野等	<p>原野等の増減は見込まれません。このため、目標年次における原野等の面積は214ha程度とします。</p>
水面・河川・水路	<p>水面や河川は増減がなく、水路は4ha程度減少が見込まれます。よって、目標年次における水面・河川・水路の面積は4ha程度減少し1,071ha程度とします。</p> <p>水路が減少する要因は、田の利用転換に伴う農業用水路の改廃などです。</p>
道路	<p>林道は増減がなく、一般道路（高速自動車国道、一般国道、県道、市道）は44ha程度の増加、農道は9ha程度の減少が見込まれます。よって、目標年次における道路の面積は、35ha程度増加し2,035ha程度とします。</p> <p>増加要因は一般道路の新設改良であり、減少要因は田や畑の利用転換に伴う農道の改廃などです。</p>
宅地	<p>住宅地は世帯数の増加などに伴い56ha程度の増加、工業用地は新たな工業用地の確保などにより50ha程度の増加、その他の宅地は新たな商業用地の開発などにより43ha程度の増加が見込まれます。よって、目標年次における宅地の面積は、149ha程度増加し2,542ha程度とします。</p>
その他	<p>目標年次における面積は、72ha程度減少し3,868ha程度とします。</p> <p>減少要因は、工業用地への転換などです。</p> <p>また、国土地理院の平成26年全国都道府県市区町村別面積調により総面積が48ha減少となっています。</p>

## 第2節 地域別の概要

### 1 地域区分

自然的、社会的、経済的、文化的諸条件を考慮して、市域を7つの地域に区分し土地利用を進めます。



### 2 地域別土地利用

用途地域内は住居系・商業系・工業系の各区分に応じた土地利用を促進します。

また、用途地域外は、都市的土地利用と自然的・農業的土地利用との調和に努め、各地域の特性に応じた土地利用を促進します。

各地域における主な取組事項は、次のとおりです。

### (1) 浅間地域

- 高速交通網の整備により商業集積が進む佐久平駅周辺や岩村田地区は、本市の中心市街地<sup>\*</sup>として整備を図るとともに、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ます。
- 樋橋地区に新たな商業系などの都市的土地利用を進め、市民生活の利便性の向上、交流人口の創出を目指し、佐久平駅周辺などと一体となって、様々な魅力を発信するとともに、各地域への人の流れを誘導するネットワークの中心としての機能整備を図ります。
- 佐久平駅周辺は、住宅地の需要の高まりが見られることから、中部横断自動車道本線までの間において、住宅地などの民間開発の適切な土地利用に努めます。
- 佐久インターチェンジ周辺は、工業・流通業務系を中心とした土地利用を図ります。
- 佐久北インターチェンジ周辺は、住宅地などの民間開発の適切な誘導を図ります。
- 佐久中佐都インターチェンジ周辺は、地域幹線道路などの整備を推進するとともに、その周辺や道路沿線において優良農地の保全を図ります。また、農業的利用との調整を図りつつ新たな都市的土地利用を検討します。
- 平尾山一帯は、平尾山公園を含め森林セラピー基地に認定されています。また、佐久市温水利用型健康運動施設「平尾温泉みはらしの湯」を整備したことから、森林の保健休養機能を生かしつつ、温浴とスポーツの連携による市民の健康づくりを推進する場としての土地利用を図ります。
- 商店街の空き店舗と用途地域内の低・未利用地の有効利用を促進します。
- 用途地域外に大規模な農地が広がっていることから、引き続き優良農地の保全に努めます。
- 景観の保全などに努め、地域コミュニティの維持を図ります。

### (2) 野沢地域

- 神社仏閣、蔵などの歴史的資源や佐久鯉の産地、ぴんころ地蔵などを生かしたまちづくりを促進するとともに、商店街の空き店舗と用途地域内の低・未利用地の有効利用を促進します。
- 佐久合同庁舎、佐久水道企業団、ハローワークなどの行政サービス施設があることから、生活の利便性などを向上させる土地利用を図ります。

\* 中心市街地：人口が集中し、商業、行政機能が充実し、地域の中心となる市街地

- 佐久南インターチェンジ周辺は、健康長寿に関する情報発信やサービスエリアなどの機能を持ち、交流を推進する場としての土地利用を図ります。
- 優れた自然環境を有している八ヶ岳中信高原国定公園は保全を図ります。また、豊かな森林資源を活用するため皆伐や除間伐を促進し、多面的機能<sup>\*</sup>の保全に努めます。
- 用途地域外に大規模な農地が広がっていることから、引き続き優良農地の保全に努めます。
- 豊かな自然環境の中での暮らしを求める都会などからのU・J・Iターン<sup>\*</sup>を進め、定住人口の増加や荒廃農地の有効利用を図ります。
- 景観の保全などに努め、地域コミュニティの維持を図ります。

### (3) 中込地域

- 旧中込学校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とともに、商店街の空き店舗と用途地域内の低・未利用地の有効利用を促進します。
- 佐久市役所周辺は、佐久消防署、佐久市総合体育館、法務局佐久支局などの行政サービス施設や、佐久郵便局、佐久総合病院医療センターなどの暮らしを支える機能があることから、生活の利便性などを向上させる土地利用を図ります。
- 三河田工業団地は工業専用地域として、企業誘致など産業振興に資する土地利用を推進します。
- 佐久総合運動公園を市民のスポーツ・レクリエーション活動の拠点とし、健康を増進させる場としての土地利用を図ります。
- 優れた自然環境を有している妙義荒船佐久高原国定公園は保全を図ります。また、豊かな森林資源を活用するため皆伐や除間伐を促進し、多面的機能の保全に努めます。
- 用途地域外に大規模な農地が広がっていることから、引き続き優良農地の保全に努めます。
- 景観の保全などに努め、地域コミュニティの維持を図ります。

### (4) 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します。

\*多面的機能： 森林の場合：市土保全、水源かん養、二酸化炭素吸収源、保健休養、生物多様性、木材生産などの総称  
農地の場合：市土保全、水源かん養、自然環境の保全、良好な景観の保全・育成、食料生産などの総称

\*U・J・Iターン：Uターン：生まれ育った故郷から進学や就職を機に都会へ移住した後、再び生まれ育った故郷に移住すること。  
Jターン：生まれ育った故郷から進学や就職を機に都会へ移住した後、故郷にほど近い地方都市に移住すること。  
Iターン：生まれ育った故郷から進学や就職を機に故郷にはない要素を求めて、故郷とは別の地域に移住すること。

- 優れた自然環境を有している妙義荒船佐久高原国定公園は保全を図ります。  
また、豊かな森林資源を活用するため皆伐や除間伐を促進し、多面的機能の保全に努めます。
- 荒廃農地は、農業の担い手への集積<sup>\*</sup>による農業的利用に努めます。また、体験農園<sup>\*</sup>への転換や再生困難な荒廃農地は林地化するなど、多様な土地利用を図ります。
- 優良農地や景観の保全に努め、地域コミュニティの維持を図ります。

### (5) 臼田地域

- 佐久総合病院本院を中心とした市街地が形成されていることから、健康や医療を生かしたまちづくりを促進するとともに、商店街の空き店舗と用途地域内の低・未利用地の有効利用を促進します。
- 佐久総合病院本院などとの連携による生涯活躍のまち構想の導入や臼田健康活動サポートセンターを中心とした地域の特徴を生かしたまちづくりを進めます。
- 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検討します。また、特定用途制限地域<sup>\*</sup>の指定に向けた取組を推進します。
- 優れた自然環境を有している妙義荒船佐久高原国定公園は保全を図ります。  
また、豊かな森林資源を活用するため皆伐や除間伐を促進し、多面的機能の保全に努めます。
- 用途地域外に大規模な農地が広がっていることから、引き続き優良農地の保全に努めます。
- 荒廃農地は、農業の担い手への集積による農業的利用に努めます。また、体験農園への転換や、再生困難な荒廃農地は林地化するなど、多様な土地利用を図ります。
- 景観の保全などに努め、地域コミュニティの維持を図ります。

### (6) 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促進します。

\* 農業の担い手への集積：農業の競争力強化などのため、「所有」、「借入」などにより農地を担い手に集め経営耕地面積を拡大すること。

\* 体験農園：農業者の指導・管理のもと、利用者がレクリエーションその他の目的で農作業を行う農園のこと。

\* 特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成や保持のため、当該地域の特性に応じ合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物などの用途の概要を定める地域

- 良好な田園風景が広がっていることから、引き続き五郎兵衛新田など優良農地の保全を図ります。
- 荒廃農地は、農業の担い手への集積による農業的利用に努めます。また、体験農園への転換や、再生困難な荒廃農地は林地化するなど、多様な土地利用を図ります。
- 景観の保全などに努め、地域コミュニティの維持を図ります。

#### (7) 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します。
- 移住者による新規就農者も増え、長者原周辺では、冷涼な気候を生かした高原野菜が生産されていることから、農業に着目した土地利用を進めます。
- 優れた自然環境を有している八ヶ岳中信高原国定公園は保全を図ります。また、豊かな森林資源を活用するため皆伐や除間伐を促進し、多面的機能の保全に努めます。
- 春日温泉を含めた春日の森一帯は、森林セラピーの基地として認定されています。また、春日温泉の良質で豊かな温泉資源があることから、観光や健康づくりを推進する場としての土地利用を図ります。
- 豊かな自然環境の中での暮らしを求める都会などからのU・J・Iターンを進め、定住人口の増加や荒廃農地の有効利用を図ります。
- 荒廃農地は、農業の担い手への集積による農業的利用に努めます。また、体験農園への転換や、再生困難な荒廃農地は林地化するなど、多様な土地利用を図ります。
- 優良農地や景観の保全に努め、地域コミュニティの維持を図ります。

## 第4章

# 規模の目標を達成するために 必要な措置の概要

### 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します。このため、土地所有者による良好な土地管理と有効な土地利用に加え、各種の規制や誘導措置など総合的な対策を実施します。

### 第2節 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法や土地利用関係法の適切な運用を行います。

国土利用計画の全国計画、県計画の上位計画、第二次佐久市総合計画、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します。

### 第3節 地域整備施策の推進

土地の有効利用に当たり、各地域の特徴を考慮して、本市を6つのゾーンに区分し地域整備を推進します。

各ゾーンの区域と主な地域整備施策は、次のとおりです。

#### 1 都市機能拠点ゾーン

- 北陸新幹線佐久平駅周辺、岩村田地区、樋橋地区、それらの周辺を含む地域は本市の発展をけん引する区域であり、都市機能を発揮するため一体となった都市的土地利用を図ります。
- 様々な魅力を発信し、各地域への人の流れを誘導するネットワークの中心としての機能の整備を図ります。
- 住宅地の民間開発などの土地利用の促進に努め、定住人口の増加を図ります。
- 佐久平駅周辺や岩村田地区は、人・モノ・情報などが相互に行きかう佐久広域圏の拠点として位置付けるとともに、当該圏域の玄関口としてのインフォメーション機能や交通機能の充実を図り、地域間交流の中心地として魅力を向上させます。
- 樋橋地区に新たな商業系などの都市的土地利用を進め、市民生活の利便性の向上、交流人口の創出を目指します。

## 2 市街地整備ゾーン

- 都市計画の用途が決定している区域です。
- 「都市計画マスタープラン」に基づき、住・商・工のバランスのとれた土地利用を図るとともに、低・未利用地の有効利用を促進します。
- 工業地域は、積極的な企業誘致を進め、雇用の創出を図ります。また、住工混在の解消に努め良好な居住環境の整備により、定住人口の増加を図ります。
- 空き店舗や低・未利用地の有効利用を図ることにより、商店街の活気を創出します。

## 3 地域拠点ゾーン

- 野沢、中込、東、白田、浅科、望月地域におけるそれぞれの中心となる区域です。
- 地域の暮らしを支える機能の集約や維持、にぎわいの醸成を促進するとともに、交通ネットワークの整備により、地域の生活拠点としての土地利用を進めます。
- 生涯活躍のまち、神社仏閣や蔵、歴史的な街並みなど地域の特徴を生かしたまちづくりを進めます。

## 4 農地保全ゾーン

- 優良農地の保全を図る区域です。
- 佐久市農業振興ビジョンなどに基づく施策展開を図り、農業の担い手への農地集積を進めるとともに、農地農業基盤整備、荒廃農地の有効利用を推進します。
- 農業がしやすい環境を整えるため、同一作目による適切な団地化・集約化を推進します。
- 農地の持つ水質の浄化、雨水の保水・貯留など多面的機能の維持を図るとともに、移住者が新たに農業を行う場や、グリーンツーリズムなどの交流の場として利用を進めます。
- 農村の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ります。

## 5 山林保全ゾーン

- 森林の保全を図る区域です。
- 森林の水源のかん養、森林セラピーやトレッキングなどによる健康の増進、また再生可能なエネルギー資源の供給地など多面的機能の維持を図るとともに、自然

とのふれあいの場としての土地利用を進めます。

- 近隣市町村と連携し、水源地<sup>\*</sup>となる山林の保全を図ります。

## 6 健康増進・ふれあい・交流ゾーン

- 体育館、公民館、公園などの公共施設が配置された区域です。
- スポーツや文化活動によるふれあいや交流を深める場として利用を進めるとともに、健康で生きがい豊かに暮らすための土地利用を図ります。

## 第4節 市土の保全と安全性の確保

近年増加傾向にある局地的な豪雨による災害などへの対応、土砂災害防止のための施設整備や河川・雨水排水施設の整備と維持管理に努めるとともに、農地や森林の持つ市土の保全・防災などの機能保持のため適正な管理に努めます。

浸水などによる災害のおそれがある区域については、被害を防止するため防災マップなどにより危険箇所の周知を図るとともに、市全域における正確な情報伝達のため防災行政無線など各種防災情報システムの充実を図ります。

また、緊急時における備蓄品の確保などライフラインが途絶した場合の対応を図るとともに、災害拠点となる施設などの代替確保に努めます。

さらに、災害時相互応援協定の拡充や自主防災組織の育成により、防災体制の強化に努めます。

これらにより、「災害の少ないまち」から「災害に強いまち」を目指し、安心・安全な暮らしの確保を図ります。

## 第5節 環境の保全と美しい市土の形成

### 1 豊かな自然環境との共生

良好な生活環境の形成や保全を図るため、第二次佐久市環境基本計画による施策の展開や各種法令、市条例などによる規制・誘導を図り、市街地などの良好な街並みや緑地、水辺景観の保全・創出、田園風景や里山の景観保全などに努めます。

また、地下水を地域共有の貴重な財産である「公水」とし、地下水の適正な利用を通じ、健全な水循環<sup>\*</sup>と水源地の保全を図ります。

\*水源地：川などが流れ出るもとの水道などに利用する水の供給源となる地域

## 2 良好な地球環境の確保

地球環境の保全を推進するため、太陽光や木質バイオマスの適切な利用促進や、水力、地中熱などの再生可能エネルギーの普及、カラマツ材の公共施設などでの活用を進めるとともに、ペレットや木質チップの生産・製造から消費までが地域で循環する体制づくりを進め、環境負荷<sup>\*</sup>の低減に向けた土地利用を図ります。

## 3 快適な生活環境の創出

循環型社会の形成に向け、ごみの減量や廃棄物の再使用・再生利用を一層進めるとともに、不法投棄などの防止に努めます。

また、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ります。

# 第6節 土地利用の転換の適正化

土地利用の転換は、復元の困難性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います。

また、用途地域内の低・未利用地の有効利用により、農地や森林の転換を抑制します。

### 1 農地の利用転換

優良農地は、食料生産の確保、農業経営の安定や自然環境などに及ぼす影響に留意し、その保全を基本とするとともに、無秩序な転換の抑制により農地のまとまりを確保します。

荒廃農地は、生産基盤の維持や農村景観の保全などを図るため、その発生を抑制するとともに、再生や活用を図ります。また、再生困難な荒廃農地は、森林など新たな生産の場としての活用や自然環境の再生も含め農地以外の転換を検討します。

### 2 森林の利用転換

森林は、市土の保全、水源のかん養、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ります。

\*水循環：水が、蒸発、降下、流下又は浸透により、海域等に至る過程で、地表水又は地下水として河川の流域を中心に循環すること。健全な水循環により継続的な恩恵が受けられる。

\*環境負荷：人の活動により環境に加えられる影響であって、公害の発生や自然環境の破壊といった環境の保全上の支障が生じるおそれのある環境への影響

### 3 大規模な土地利用の転換

大規模な転換は、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、環境の保全に配慮します。

また、雇用の確保や定住人口・交流人口の増加に資する工業団地や商業地などへの適切な土地利用を推進します。

### 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防ぐため、無秩序な転換を抑制し土地利用ごとのまとまりを確保します。

## 第7節 土地の有効利用の促進

### 1 農地

農業の担い手に対する農地の利用集積を促進するとともに、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します。

農村地域の良好な景観形成、水源のかん養など、農地が持つ多面的機能の維持・発揮を図り、農業や農作業がもたらす生きがい・やりがい、健康的な生活への寄与などに着目し、生活の糧となる農業とのふれあいを創出するとともに、これらを生かした移住や地域間交流に資する環境整備を推進します。

生産基盤の維持や農村景観の保全などを図るため、荒廃農地の発生を抑制します。

### 2 森林

森林は、木材生産の場のみならず、水源のかん養、森林セラピーによる健康増進など多面的機能を有しているため、森林の計画的な整備を推進します。

林道の整備や森林施業の共同化・機械化を促進し、生産性の向上や森林整備の効率化を図り、森林の保全を進めるとともに、保安林改良事業の活用や治山・治水事業の導入により災害に強い森林の維持を図ります。

また、水資源を保全するため、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、大規模な森林買収などの対策を進めます。

さらに、森林の保全に努めながら、太陽光や木質バイオマスなどの再生可能エネルギーの適切な利用を促進します。

### 3 水面・河川・水路

水面・河川は、水害や土砂災害防止のため、河川改修、治水・砂防施設の整備を進めます。また、水路は必要な整備と適切な管理により施設の長寿命化に努めます。

千曲川とその支流などによる潤いと安らぎのある豊かな水辺空間の保全に努めるとともに、全国「疎水百選」に選ばれた「五郎兵衛用水」を始めとする良好な景観や、多様な動植物の生息生育環境の保全を図ります。

### 4 道路

中部横断自動車道は全線開通に向け、(仮称)長坂ジャンクションまでの整備計画区間格上げを促進するとともに、松本・佐久間の地域高規格道路の整備に向けた活動を推進します。

幹線道路は、ネットワークの強化や円滑な交通流動を図るための道路整備を推進するとともに、生活道路は、歩行者の安全確保や緊急時の対応のため、拡幅や歩道の整備などを計画的に推進し、機能の維持や向上に努めます。

市民生活の利便性や安全性の向上のため、整備に当たっては歩車道分離を基本とし、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の導入に努めます。また、植樹帯や花壇を整備するなど景観や沿道周辺環境に配慮した土地利用を図ります。

農林道は、農林業の生産性向上と効率化のため、佐久市農業振興地域整備計画と佐久市森林整備計画に基づき、自然環境に配慮した計画的な整備を進めます。

### 5 住宅地

佐久平駅周辺から中部横断自動車道本線までの間や佐久北インターチェンジ周辺は、住宅地などの民間開発の適切な土地利用に努めるとともに、空き家バンク<sup>\*</sup>などにより空き家の活用を進め、定住人口の創出を図ります。

また、住宅地は居住環境と災害に対する安全性の向上を図るため、公園や緑地などのオープンスペースの確保を促進するとともに、無秩序な拡散を抑制します。

\*ユニバーサルデザイン：年齢、性別などに関係なく誰でも使用することができる製品などの設計・デザイン

\*空き家バンク： 地方自治体がWebサイトなどを活用して空き家情報を提供する制度。空き家の所有者が提供したい物件情報を登録し、空き家の提供を受けたい利用者が、それらの情報を閲覧することができる。

## 6 工業用地

本市の特性である「災害が少ないまち」や自然環境、高速交通網の結節点などの優位性を生かし、新たな企業立地の受け皿として中部横断自動車道インターチェンジ周辺の開発や既存の工業団地の拡張などにより、工業用地の整備を図ります。

また、企業の新規立地や移転の動向を的確に把握し、積極的な企業誘致を推進することにより産業の振興を図ります。

さらに、工場立地の適正な誘導により、住工混在の解消に向けた土地利用に努めます。

## 7 その他の宅地（商業・業務用地等）

都市機能拠点ゾーンは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を推進し、各地域への人の流れを誘導するネットワークとしての機能の整備を図るとともに、地域拠点ゾーンは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ます。

また、商店街の空き店舗や低・未利用地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します。

## 8 低・未利用地等

用途地域内は、住居系・商業系・工業系の各区分に応じた土地利用を促進するとともに、用途地域外は、都市的土地利用と自然的・農業的土地利用との調和に努め、各地区の地域特性に応じた土地利用を促進します。

また、土地所有者が、有効な土地管理と定期借地権<sup>\*</sup>制度などを活用した有効な土地利用を図るよう誘導します。

# 第8節 市土の市民的経営の推進

市土の利用に当たっては、土地所有者、公的な役割を担っている国、県、市に加え、新たな公共の担い手<sup>\*</sup>としての地域住民、企業、他地域の住民など多様な主体の参画と市との協働による「市土の市民的経営<sup>\*</sup>」を図ります。

このことにより、農地や森林の保全活動への参加、緑地活動への寄付、公園や道路の整備や管理への参加などの様々な取組の推進に努めます。

- \* 定期借地権： 定められた借地契約期間満了後、更新なく、借主が土地を所有者に返還する制度のこと。一般定期借地権（期間50年以上）、建物譲渡特約付借地権（期間30年以上）、事業用借地権（期間10年から20年）の3種類がある。
- \* 公共の担い手： 価値観の多様化、社会貢献意識の高まりに伴い、公共の分野で活動する個人、ボランティア・NPO、各種団体、企業など
- \* 市土の市民的経営： 市による公的な役割、所有者による適切な管理に加え、森林づくり活動、農地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、緑化活動に対する寄付など、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に参画すること。



# 第二次国土利用計画 佐久市計画

## 資料編

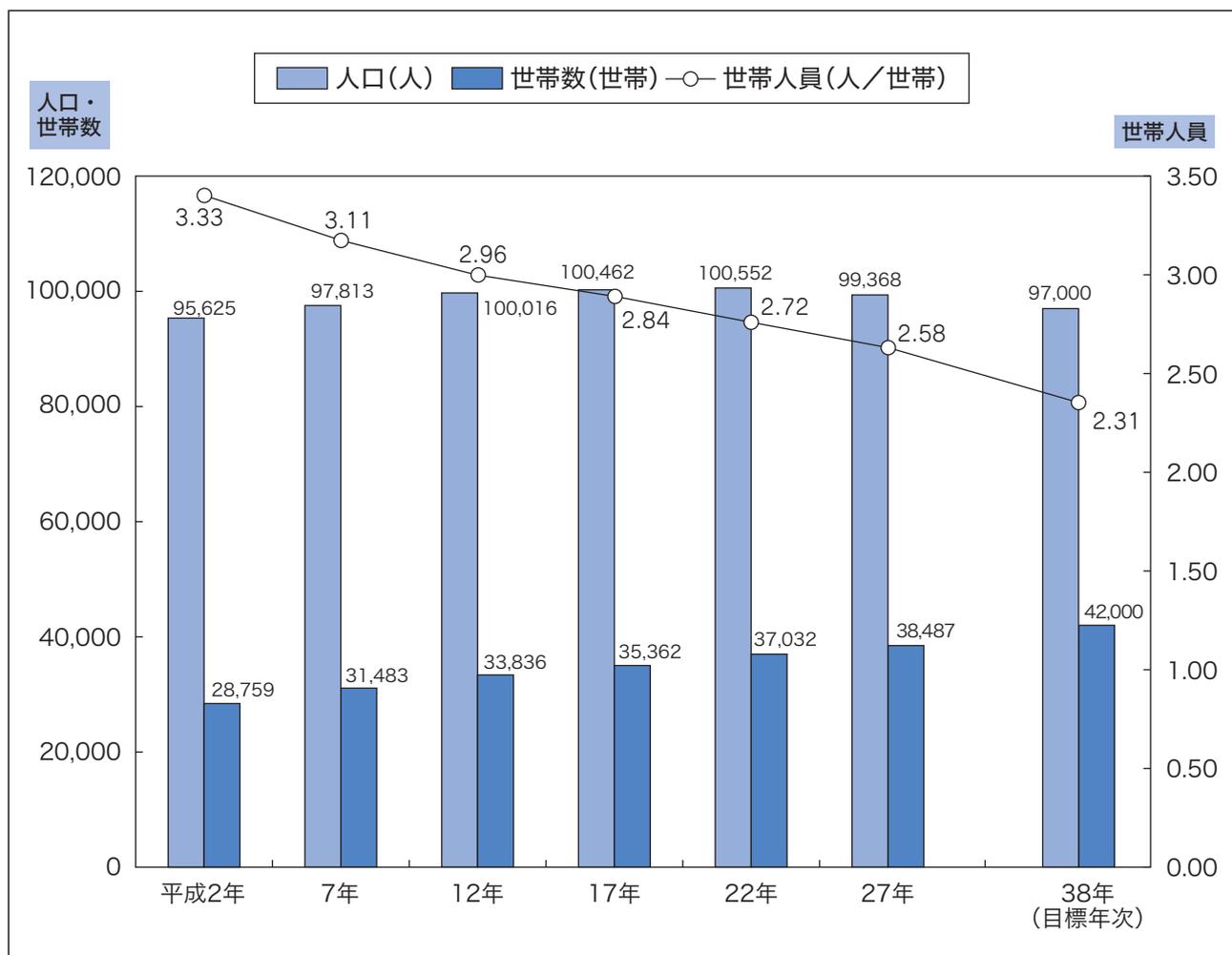
### 目次

1	計画の前提となる指標（人口・世帯数）	29
2	土地利用の推移と目標	30
3	土地利用転換表	37
4	土地利用区分の定義と面積の把握方法	38
5	佐久市土地利用現況図	40
6	佐久市土地利用構想概念図	41
7	佐久市総合計画審議会委員名簿	42
8	第二次国土利用計画（佐久市計画）策定経過	43
9	諮問書	45
10	答申書	46

# 1 計画の前提となる指標（人口・世帯数）

本市における目標年次（平成38年）の計画人口及び世帯数は以下のとおりです。

区分	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年	38年 (目標年次)
人口(人)	95,625	97,813	100,016	100,462	100,552	99,368	97,000
世帯数(世帯)	28,759	31,483	33,836	35,362	37,032	38,487	42,000
世帯人員(人/世帯)	3.33	3.11	2.96	2.84	2.72	2.58	2.31



※平成2年～平成27年の人口・世帯数は、国勢調査によるものです。

※目標年次における計画人口（97,000人）は、第二次総合計画の将来展望によるものです。

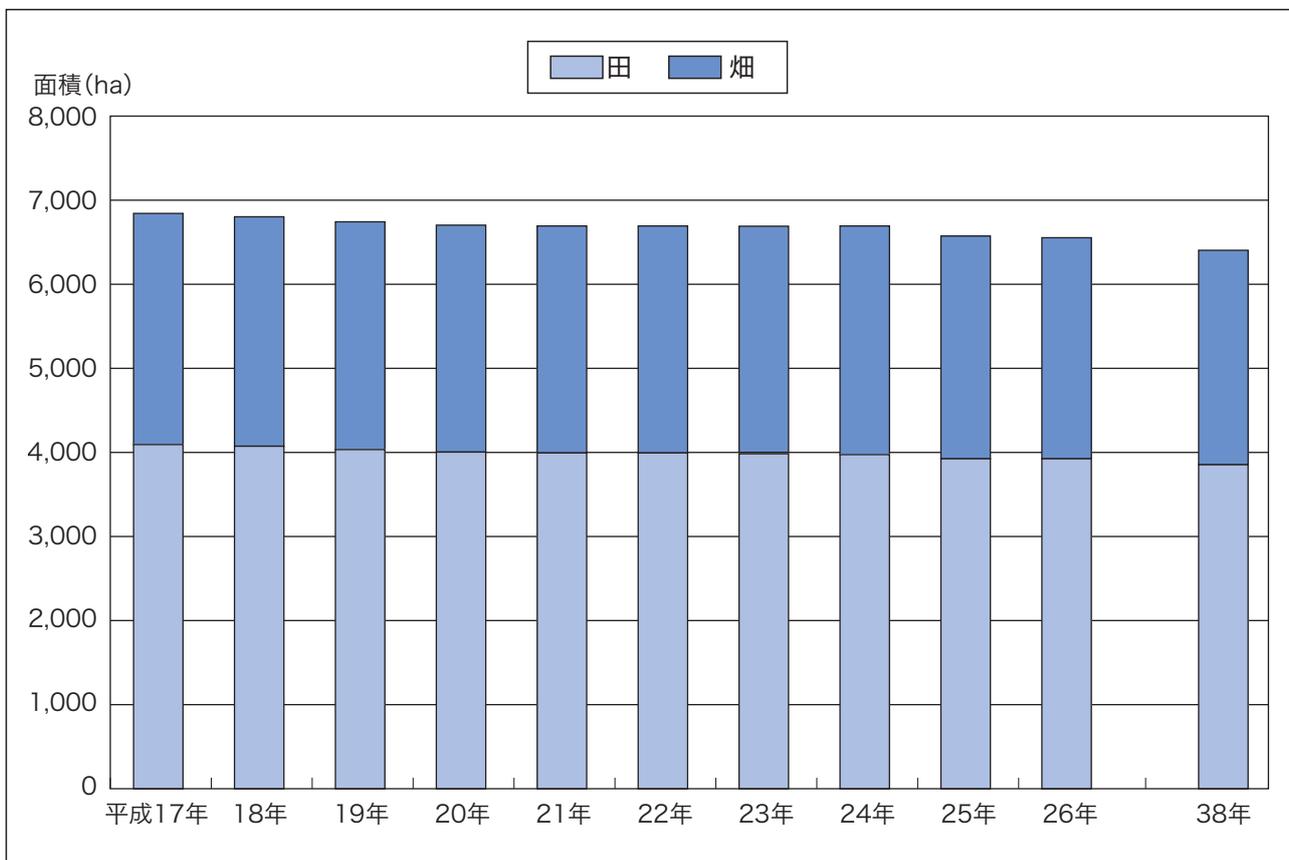
※目標年次における世帯数は国勢調査の結果を基に、推計をしています。

## 2 土地利用の推移と目標

### (1) 農地

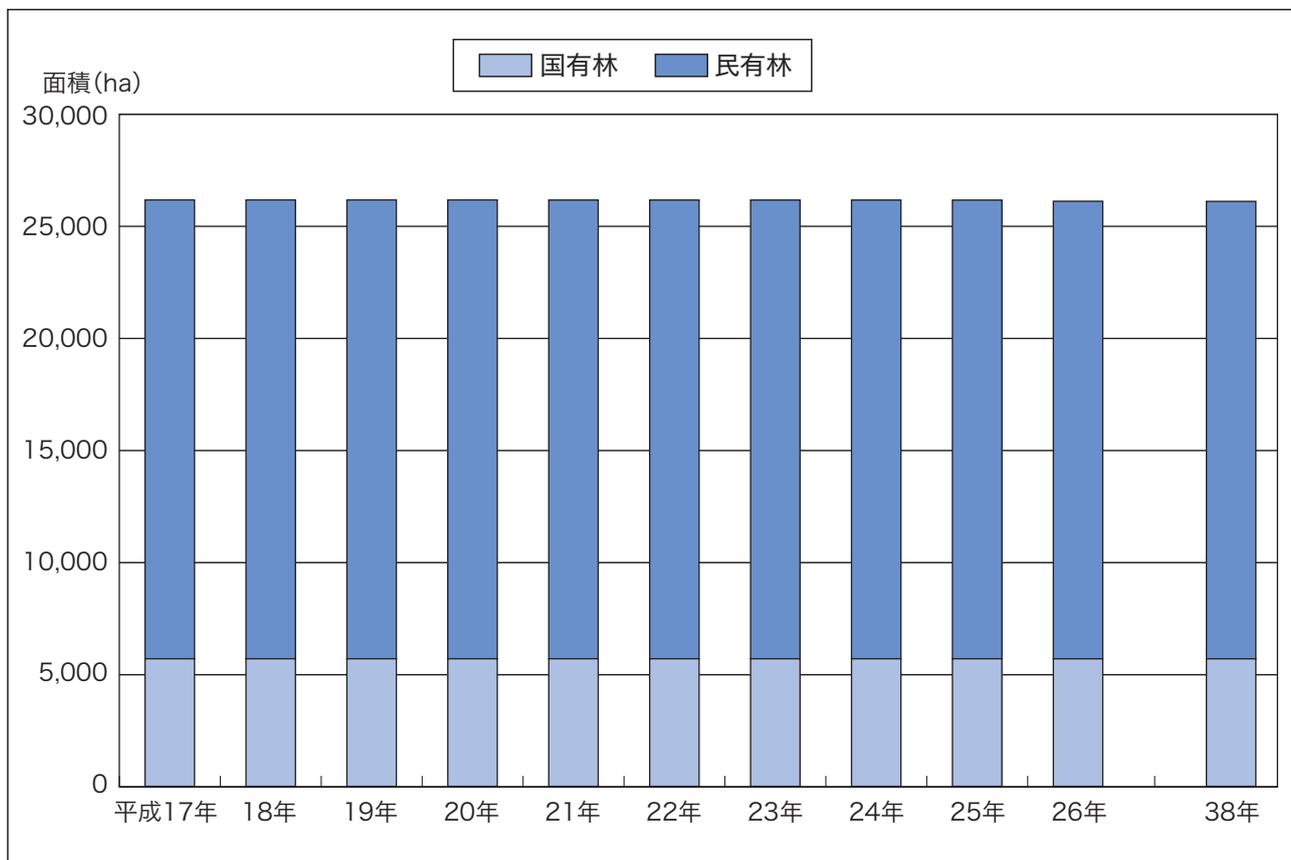
年	区分	農地面積 (ha)			市面積に占める農地の割合 (%)
		田	畑	計	
H17		4,110	2,760	6,870	16.2
H18		4,090	2,740	6,830	16.1
H19		4,050	2,720	6,770	16.0
H20		4,020	2,710	6,730	15.9
H21		4,010	2,710	6,720	15.9
H22		4,010	2,710	6,720	15.9
H23		4,000	2,700	6,700	15.8
H24		3,990	2,730	6,720	15.9
H25		3,940	2,660	6,600	15.6
H26		3,940	2,640	6,580	15.5
H38		3,869	2,561	6,430	15.2

※市面積はH26まで42,399ha、H27以降を42,351haとし、これに占める割合により計算（各土地利用区分も同様）



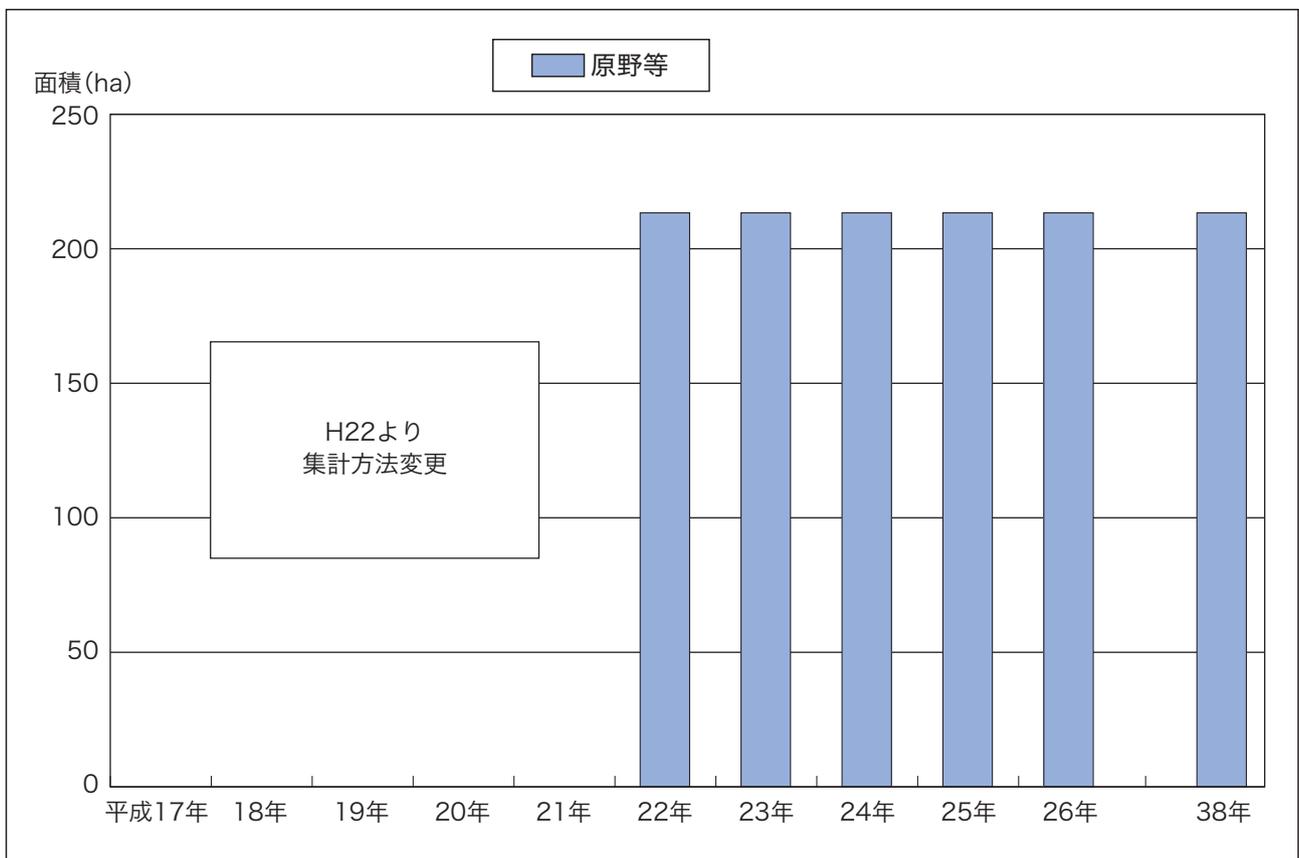
(2) 森林

年	区 分	森林面積 (ha)			市面積に占める 森林の割合 (%)
		国有林	民有林	合 計	
H17		5,712	20,545	26,257	61.9
H18		5,712	20,545	26,257	61.9
H19		5,712	20,545	26,257	61.9
H20		5,712	20,545	26,257	61.9
H21		5,712	20,541	26,253	61.9
H22		5,712	20,541	26,253	61.9
H23		5,712	20,540	26,252	61.9
H24		5,712	20,540	26,252	61.9
H25		5,712	20,538	26,250	61.9
H26		5,709	20,488	26,197	61.8
H38		5,709	20,482	26,191	61.8



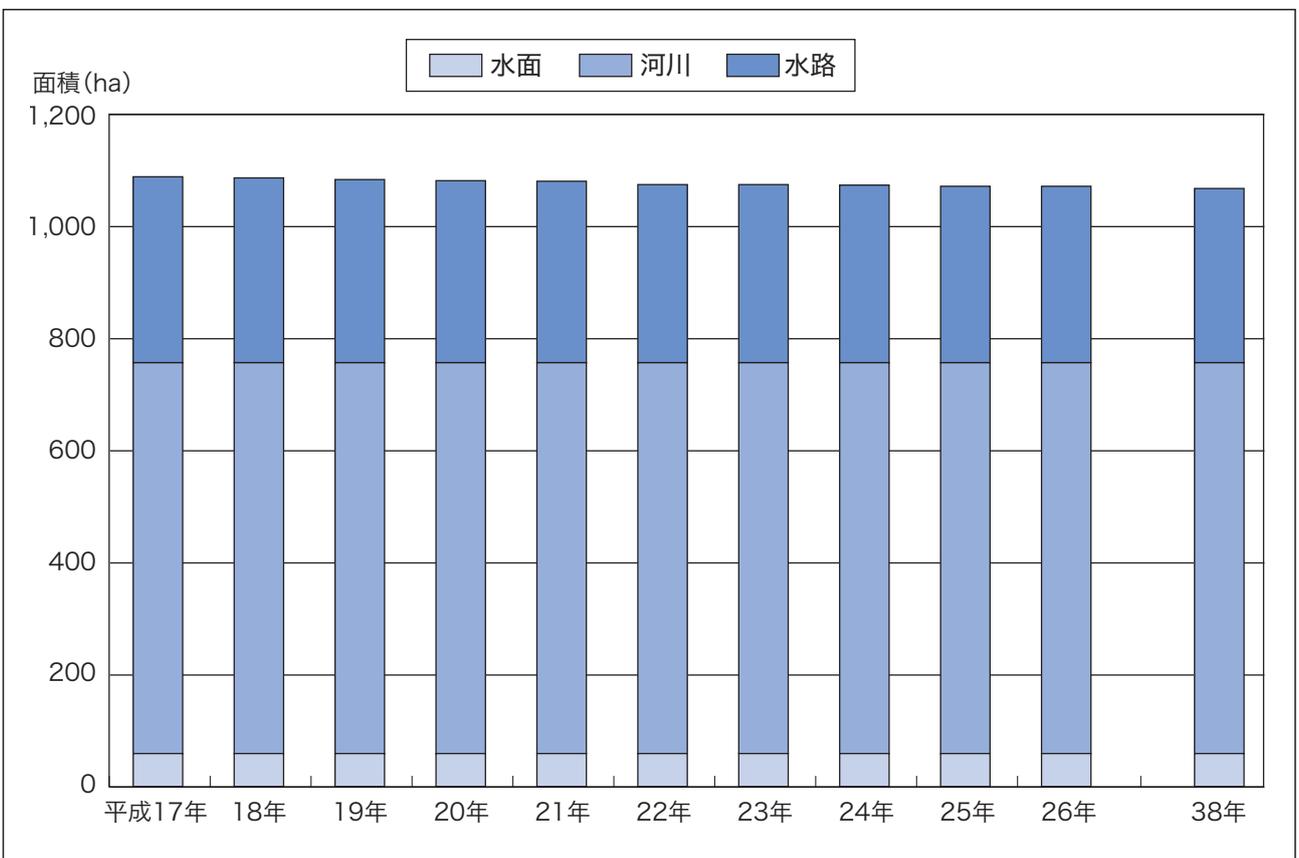
(3) 原野等

年	区分	原野等面積 (ha)	市面積に占める原野等の割合 (%)
H17		H22より 集計方法変更	
H18			
H19			
H20			
H21			
H22			
H22		214	0.5
H23		214	0.5
H24		214	0.5
H25		214	0.5
H26		214	0.5
H38		214	0.5



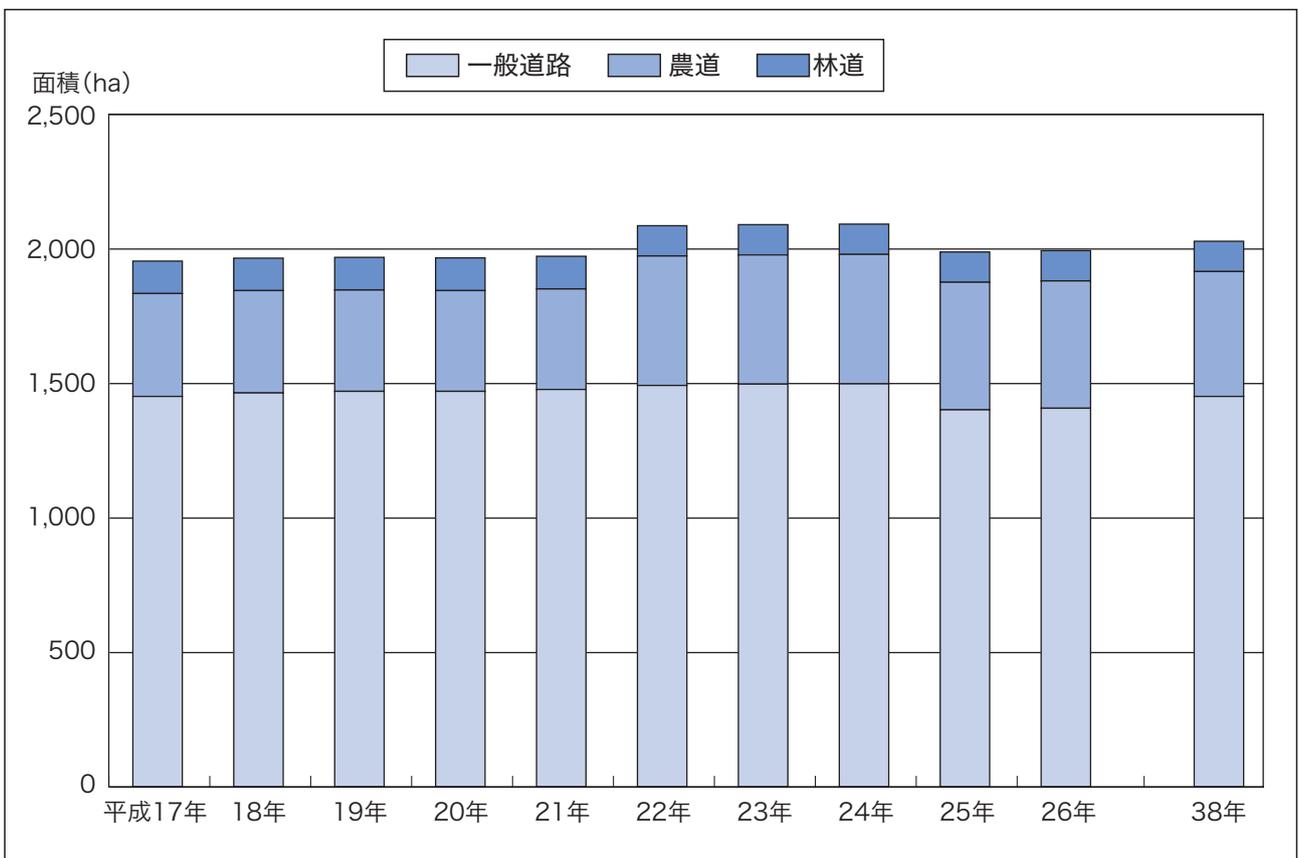
(4) 水面・河川・水路

年	区分	水面・河川・水路面積 (ha)				市面積に占める 水面・河川・水路の割合 (%)
		水面	河川	水路	合計	
H17		59	700	333	1,092	2.6
H18		59	700	331	1,090	2.6
H19		59	700	328	1,087	2.6
H20		59	700	326	1,085	2.6
H21		59	700	325	1,084	2.6
H22		59	700	319	1,078	2.5
H23		59	700	319	1,078	2.5
H24		59	700	318	1,077	2.5
H25		59	700	316	1,075	2.5
H26		59	700	316	1,075	2.5
H38		59	700	312	1,071	2.5



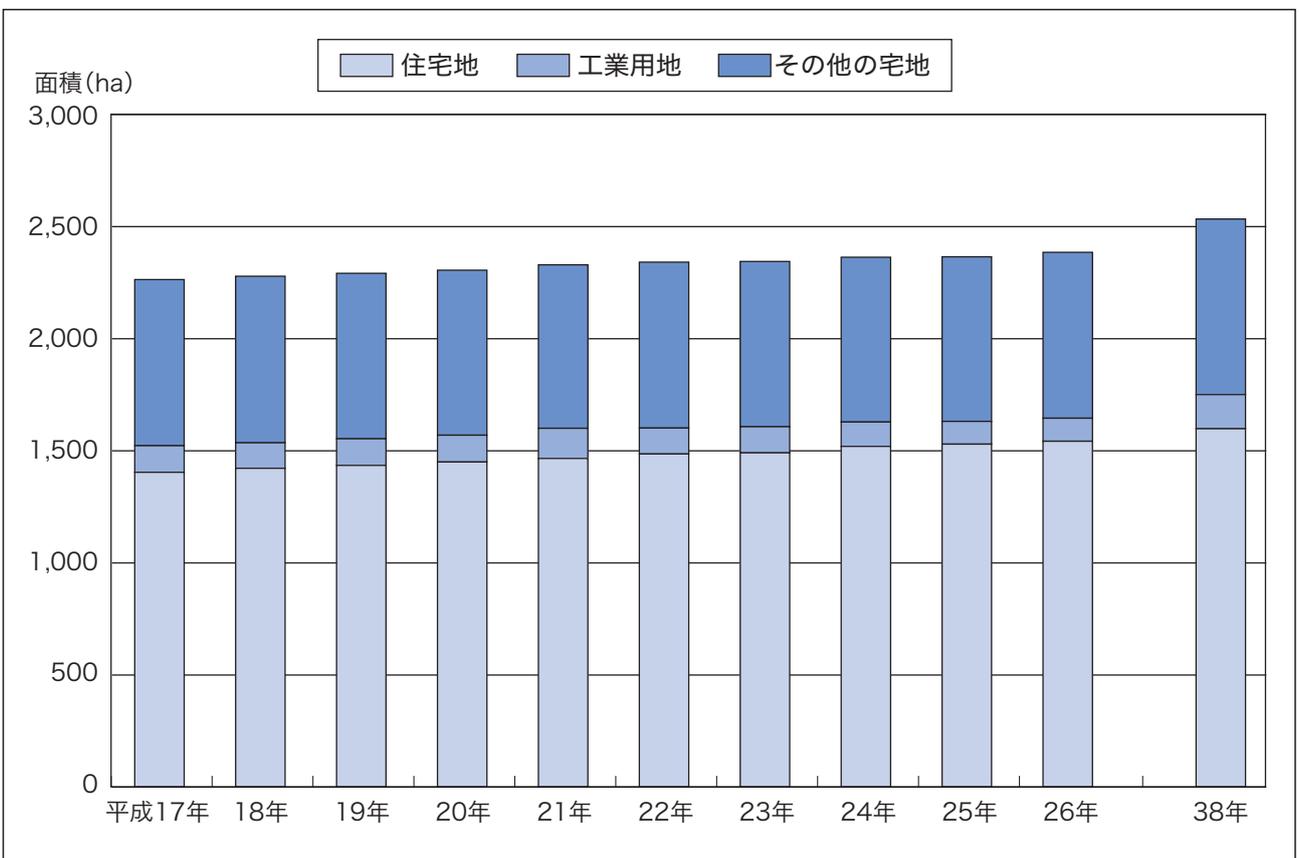
(5) 道路

年	道路面積 (ha)				市面積に占める道路の割合 (%)
	一般道路	農道	林道	合計	
H17	1,456	384	121	1,961	4.6
H18	1,469	382	121	1,972	4.7
H19	1,475	378	122	1,975	4.7
H20	1,475	376	122	1,973	4.7
H21	1,482	375	122	1,979	4.7
H22	1,497	483	113	2,093	4.9
H23	1,502	482	113	2,097	5.0
H24	1,503	483	113	2,100	5.0
H25	1,406	476	113	1,996	4.7
H26	1,412	475	113	2,000	4.7
H38	1,456	466	113	2,035	4.8



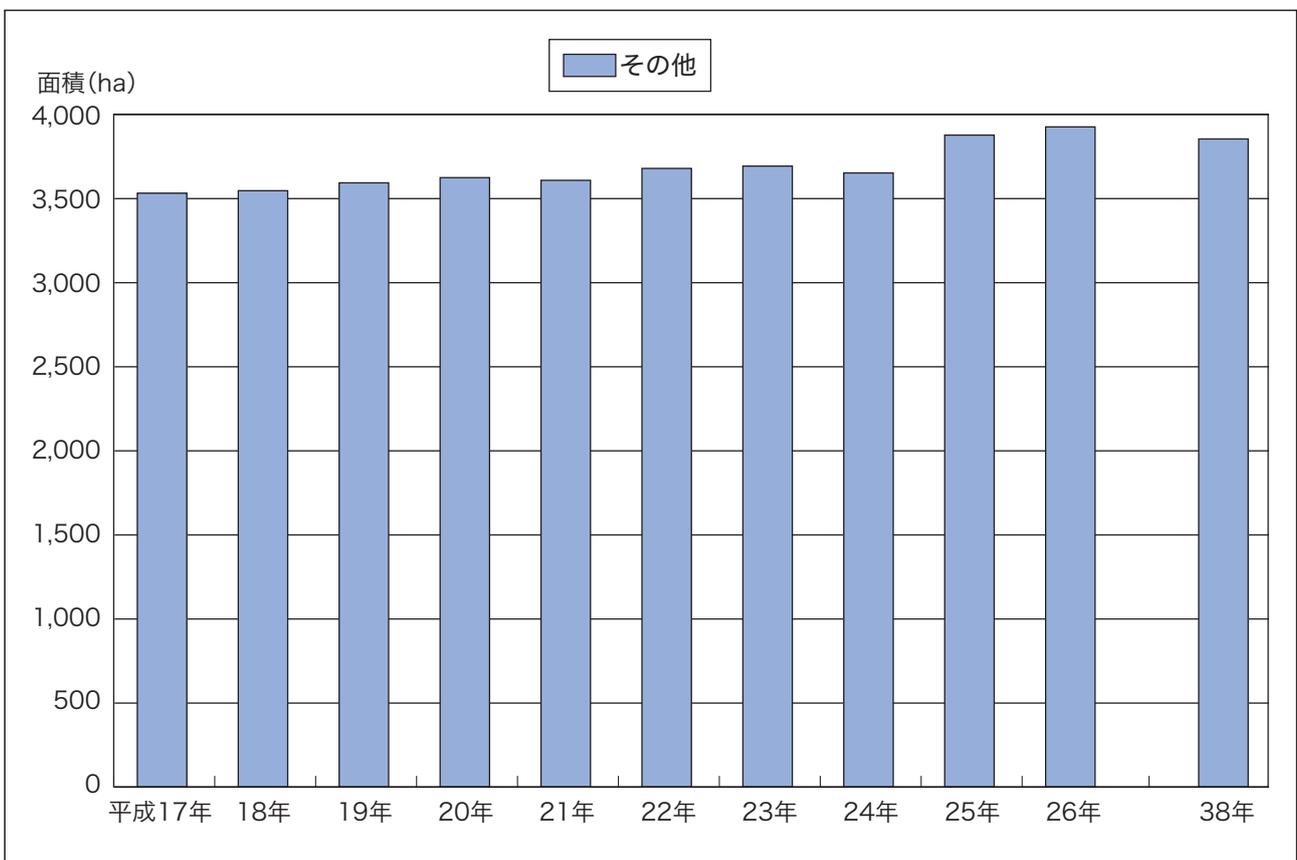
(6) 宅地

年	宅地面積 (ha)				市面積に占める宅地の割合 (%)
	住宅地	工業用地	その他の宅地	合計	
H17	1,408	119	744	2,271	5.4
H18	1,426	114	746	2,286	5.4
H19	1,439	119	741	2,299	5.4
H20	1,454	120	739	2,313	5.5
H21	1,470	135	732	2,337	5.5
H22	1,490	116	743	2,349	5.5
H23	1,495	117	740	2,352	5.5
H24	1,524	109	738	2,371	5.6
H25	1,534	102	737	2,373	5.6
H26	1,547	103	743	2,393	5.6
H38	1,603	153	786	2,542	6.0



(7) その他

年	区分	その他面積 (ha)	市面積に占める その他の割合 (%)
H17		3,544	8.4
H18		3,559	8.4
H19		3,606	8.5
H20		3,637	8.6
H21		3,621	8.5
H22		3,692	8.8
H23		3,706	8.8
H24		3,665	8.6
H25		3,891	9.2
H26		3,940	9.4
H38		3,868	9.2



### 3 土地利用転換表

(単位：ha)

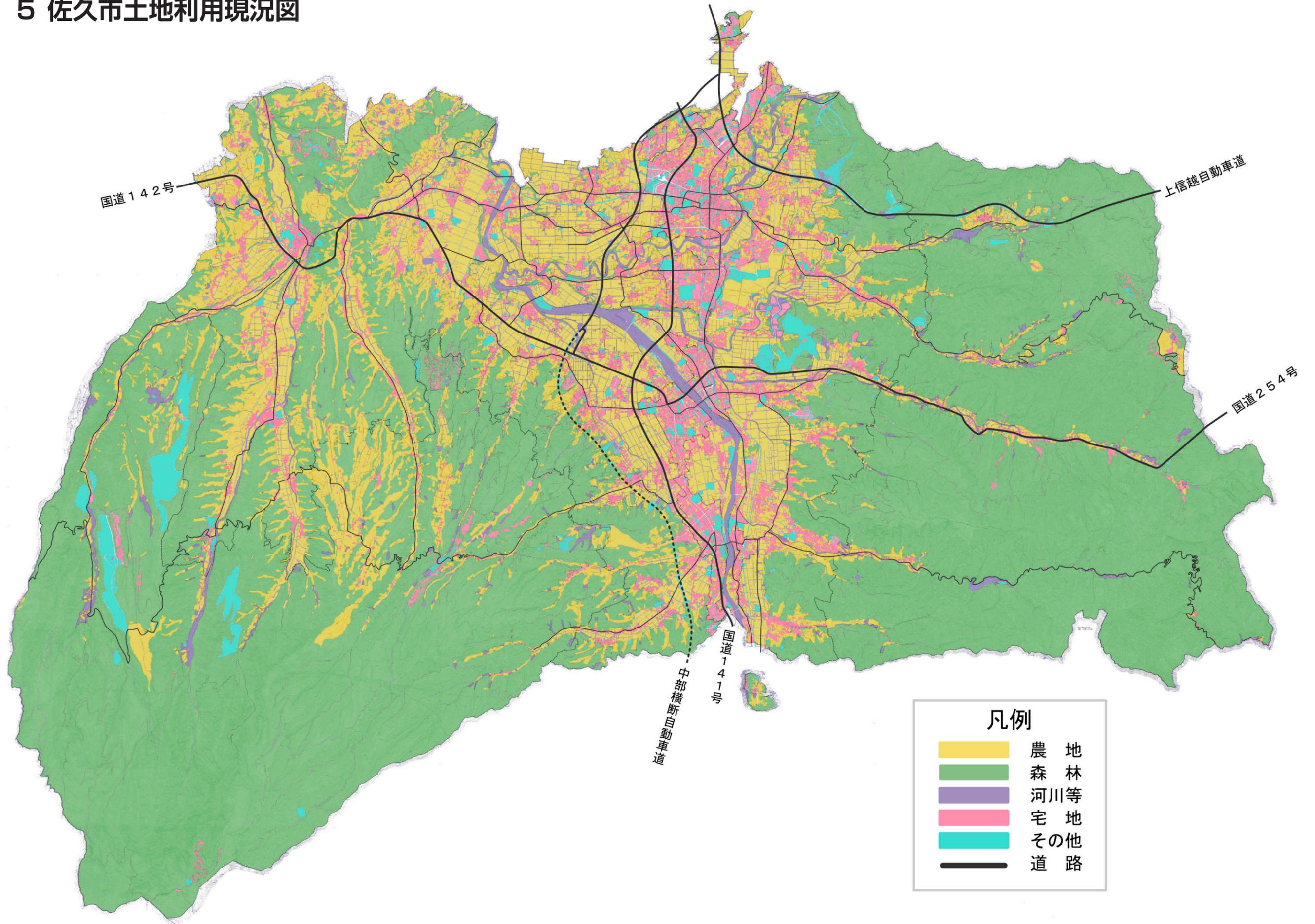
区分		転換後の地目																計 平成26年			
		農地		森林		原野等	水面・河川・水路			道路			宅地			その他	総面積減少分				
		田	畑	国有林	民有林		水面	河川	水路	一般道路	農道	林道	住宅地	工業用地	その他						
農地	田	3,869								15					19	13	16	8	3,940	6,580	
	畑		2,561							17					22	15	16	9	2,640		
森林	国有林			5,709															5,709	26,197	
	民有林				20,482													6	20,488		
原野等						214													214	214	
水面・河川・水路	水面						59												59	1,075	
	河川							700											700		
	水路								312	1				1	1	1			316		
道路	一般道路									1,412									1,412	2,000	
	農道									2	466			3	2	2			475		
	林道												113						113		
宅地	住宅地														1,547				1,547	2,393	
	工業地															103			103		
	その他宅地																743		743		
その他										9					11	19	8	3,845	48	3,940	3,940
計	平成38年	3,869	2,561	5,709	20,482	214	59	700	312	1,456	466	113	1,603	153	786	3,868			42,399		
		6,430		26,191		214	1,071			2,035			2,542			3,868		42,351			

## 4 土地利用区分の定義と面積の把握方法

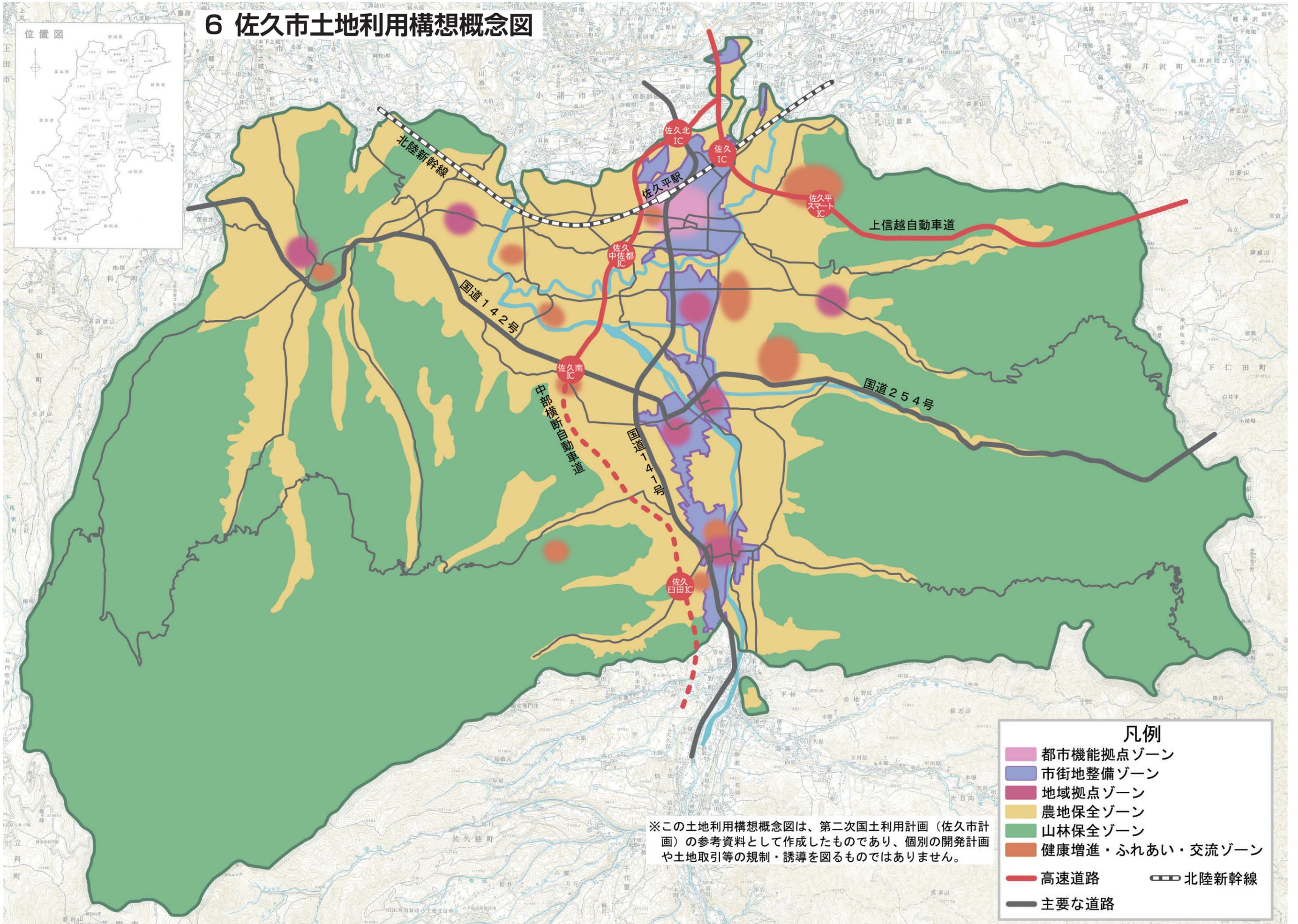
利用区分	定 義	把 握 方 法	備 考
1 農 地	農地法第2条第1項に定める農地で耕作の目的に供される土地（畦畔を含む）	「農林水産省作物統計」の耕地面積による	農地は「田」「畑」をいう。
2 森 林	国有林と民有林の合計（林道面積は含まない） (1)国有林 ア 林野庁所管国有林 国有林野法第2条第1項に定める国有林のうち、林野庁が所管する森林（官行造林地も含む） イ その他省庁所管国有林 森林法第2条第3項に定める国有林のうち、林野庁所管以外の森林 (2)民有林 森林法第2条第1項に定める森林であって、同法同条第3項に定める民有林	「長野県民有林の現況」による  「長野県民有林の現況」による	
3 原野等 (原野、採草放牧地)	農地法第2条第1項に定める採草放草地（国有林野貸付使用地に限る。）と「世界農林業センサス林業調査報告書」の「森林以外の草生地」から国有林（ただし、林野庁所管分に限る。）を除いた面積の合計	「世界農林業センサス林業調査報告書」 「農林業センサス」 「国有林野事業統計書」 「森林管理署資料」による	
4 水 面 河 川 水 路	水面・河川及び水路の合計 (1)水面 湖沼（人造湖及び天然湖沼）及びため池の満水時の水面面積 (2)河川 河川法第4条に定める一級河川及び同法第5条による二級河川及び同法第100条による準用河川の同法第6条に定める河川区域 (3)水路 農業用排水路の面積であり、水田面積に水路率を乗じて算出	日本ダム協会「ダム年鑑」 耕地林務課資料  一級河川は、長野県「河川現況調書」及び図測により把握、準用河川は図測による  整備済水田の水路率：(0.081) 未整備水田の水路率：(0.050)	県計画の水路率を参考とする。

利用区分	定 義	把 握 方 法	備 考
5 道 路	<p>一般道路、農道及び林道の合計。車道部（車道、中央帯、路肩）、歩道部、自転車道部及び法面などからなる。</p> <p>(1)一般道路 高速自動車国道、一般国道、県道及び市道の合計（道路法第2条第1項の道路）</p> <p>(2)農道 農地面積に農道率を乗じて算出</p> <p>(3)林道 国有林道及び私有林道の合計（林道規定第4条の自動車道を対象とする）</p>	<p>「道路現況」及び市道台帳、図測による</p> <p>整備済水田の農道率：(0.078) 未整備水田の農道率：(0.048) 整備済畑の農道率：(0.067) 未整備畑の農道率：(0.023)</p> <p>東信森林管理署資料、耕地林務課資料 一定幅員：(8m)</p>	<p>私道は含まない。</p> <p>農道率、林道幅員は県計画に準ずる。</p>
6 宅 地	<p>建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地</p> <p>(1)住宅地 主として住宅に供せられる家屋に関する土地で「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地籍の住宅用地に非課税地籍のうち県営住宅団地、市営住宅団地及び公務員住宅団地を加えたもの</p> <p>(2)工業用地 工業統計調査結果報告書の「事業所敷地面積」に従業員10人以上の事業所敷地面積を補正したもの</p> <p>(3)その他の宅地 (1)、(2)のいずれにも該当しない宅地である。</p>	<p>「固定資産の価格等の概要調書」のうち、評価総地積の住宅用地に、非課税地積の県営住宅用地、市営住宅用地及び公務員住宅用地を加えたもの</p> <p>従業員30人以上の規模の事業所の敷地面積 →工業統計調査結果報告書 従業員10人以上29人以下の事業所の敷地面積 →従業員30人以上事業所の敷地面積 <math>\times \frac{\text{従業員10～29人事業所の製造品出荷額}}{\text{従業員30人以上事業所の製造品出荷額}}</math></p> <p>固定資産の価格等の概要調書の宅地面積から(1)、(2)の面積を除いたもの</p>	
7 その他	<p>市土面積から「農地」「森林」「原野等」「水面・河川・水路」「道路」及び「宅地」の各面積を除いたもの。 公園・緑地・広場などの公共空地、ゴルフ場、スキー場、鉄道敷、荒廃農地などがある。</p>		
8 市街地	国勢調査による「人口集中地区」	「国勢調査結果」による	

# 5 佐久市土地利用現況図



# 6 佐久市土地利用構想概念図



**凡例**

- 都市機能拠点ゾーン
- 市街地整備ゾーン
- 地域拠点ゾーン
- 農地保全ゾーン
- 山林保全ゾーン
- 健康増進・ふれあい・交流ゾーン
- 高速道路
- 北陸新幹線
- 主要な道路

※この土地利用構想概念図は、第二次国土利用計画（佐久市計画）の参考資料として作成したものであり、個別の開発計画や土地取引等の規制・誘導を図るものではありません。

## 7 佐久市総合計画審議会委員名簿

(団体名等は、委員委嘱時のものです。)

	氏名	団体名等		所属部会	
会長	白井 汪芳	佐久大学信州短期大学部	学長	第1部会	
副会長	山本 正一	東地区区長会	会長	第3部会	副部会長
委員	清水 深 (~H28.3)	長野県佐久地方事務所	所長	第1部会 (総務文教)	
	佐藤 則之 (H28.4~)				
	依田 貞勝 (~H28.3)	佐久市PTA連合会	副会長		
	依田 好夫 (H28.4~)				
	土屋 敏子	佐久市体育協会	理事		
	油井佐智枝	佐久市男女共生ネットワーク	会長		部会長
	大池 明	浅間地区区長会	会長		副部会長
	武者建一郎	野沢地区区長会	会長		
	小林 英雄	望月地区区長会	会長		
	上原より子	公募委員			
	美齊津 望	公募委員			
	桃井 貞美	長野県工科短期大学校	学科主任兼教授		
	秋山 秀子	佐久浅間農業協同組合			
	相馬栄治郎	佐久商工会議所	副会頭	部会長	
	土屋 厚子	臼田町商工会	女性部長		
	土屋せつ子	佐久市望月商工会	理事		
	佐藤千恵子	浅科商工会	主任経営支援員		
	黒澤 正幸 (~H28.6)	佐久市金融団	代表	第2部会 (経済建設)	
	柳沢 一明 (H28.7~)				
	佐藤 由美 (~H27.12)	佐久青年会議所	副事務局長		
	伊坂 淳一 (H28.1~)				理事長
	武重 茂雄	佐久市観光協会	副会長		
	石山 道泰	中込地区区長会	会長		副部会長
佐藤 和夫	浅科地区区長会	会長			
中島 久幸	公募委員				
岩間 正康	環境カウンセラー				
田島 弘	佐久市民生児童委員協議会	臼田地区会長			
岩岡 和彦 (~H28.3)	佐久市保育園保護者会連合会	会長	第3部会 (社会)		
谷口 裕久 (H28.4~)					
花岡 文夫	佐久市老人クラブ連合会	会長			
小林 壽夫	佐久市身体障害者福祉協会	会長			
土屋やよい	佐久市食生活改善推進協議会	会長			
金澤 秀典	佐久医師会	顧問		部会長	
甘利 光治	佐久歯科医師会	副会長			
篠原 寿人	臼田地区区長会	会長			

## 8 第二次国土利用計画（佐久市計画）策定経過

### 1 佐久市総合計画審議会

期 日	会 議 等	内 容
平成27年 8月21日	全体会①<諮問>	諮問、策定方針・スケジュールの審議
平成28年 5月20日	全体会②	計画概要の審議
8月 9日	第2部会①	基本方針・基本方向の審議
9月 6日	第2部会②	骨子案の審議
11月21日	第2部会③	素案の審議
11月22日	全体会③	素案の審議
平成29年 2月 7日	全体会④<答申>	計画案・答申案の審議、答申

### 2 佐久市議会

期 日	会 議 等	内 容
平成28年 9月15日	全員協議会①	骨子案の説明
11月24日	全員協議会②	素案の説明

### 3 パブリックコメント・住民説明会

期 日	会 議 等	内 容
平成28年 9月2日～ 15日	パブリックコメント①	骨子案への意見募集
10月14日～ 20日	住民説明会（5地区）	素案作成に向けての説明
11月24日～ 12月26日	パブリックコメント②	素案への意見募集

### 4 県調整

期 日	会 議 等	内 容
平成28年11月24日～ 平成29年 2月13日	県調整	素案に対する県との調整

## 5 庁内会議

期 日	会 議 等	内 容
平成28年 5月17日	土地調整幹事会①	計画概要の協議
5月19日	企画調整委員会①	計画概要の協議
7月12日	土地調整幹事会②	基本方針・基本方向の協議
7月14日	企画調整委員会②	基本方針・基本方向の協議
8月18日	土地調整幹事会③	骨子案の協議
8月19日～ 24日	庁内調整①	全庁における骨子案修正作業
8月29日	企画調整委員会③	骨子案の協議
11月 2日	土地調整幹事会④	素案の協議
11月2日～ 9日	庁内調整②	全庁における素案修正作業
11月11日	土地調整幹事会⑤	素案の協議
11月18日	企画調整委員会④	素案の協議
平成29年 2月17日	部長会議	計画案の協議

## 9 諮問書

---

27佐企第84号  
平成27年8月21日

佐久市総合計画審議会  
会長 白井 汪芳 様

佐久市長 柳田 清二

### 第二次佐久市総合計画及び第二次国土利用計画（佐久市計画）の 策定について（諮問）

本市は、平成19年度から平成28年度を計画期間とする「第一次佐久市総合計画」において定めた将来都市像「叡智と情熱が結ぶ、21世紀の新たな文化発祥都市」の実現に向け、各種施策を展開しています。

しかしながら、人口減少社会の到来や少子高齢化のさらなる進行など、社会経済情勢は大きく変化し、新たな市民ニーズも発生してきています。

このことから、本市を取り巻く状況の変化に対応し、市民との協働のまちづくりをさらに進めるため、第二次佐久市総合計画及び第二次国土利用計画（佐久市計画）の策定を行いたいので、佐久市総合計画審議会条例第2条の規定により貴審議会の意見を求めます。

## 10 答申書

---

28佐総審第3号  
平成29年2月7日

佐久市長 柳田 清二 様

佐久市総合計画審議会  
会長 白井 汪芳

### 第二次国土利用計画（佐久市計画）の策定について（答申）

平成27年8月21日付け27佐企第84号で諮問のありました「第二次国土利用計画（佐久市計画）」の策定について、本審議会では慎重に審議を重ねた結果、下記のとおりまとめましたので答申します。

#### 記

本審議会は、平成27年8月に貴職から諮問を受けて以来3名の市民公募委員を含め、各種団体の代表者など総勢32名の委員で全体審議及び経済建設を担当する第2部会による審議を行い、市民としての目線、あるいは専門的な見地から、真摯にかつ熱心に議論を重ねてきました。

今回の策定にあたって、平成38年までの佐久市の土地利用のあり方に関する基本的な方針を示すものとしての第二次国土利用計画（佐久市計画）（案）を、別添のとおり取りまとめました。

この計画を市のみならず市民とも共有し、佐久市の調和ある持続的発展と安定的な市の財政基盤の確立を基本とし、安全で快適な生活環境の確保と地域の特性を生かした機能の集約と連携による土地利用を総合的かつ計画的に行うよう、関連する施策の展開を強く望みます。

なお、詳細については、市当局において検討の上、計画を樹立してください。

---

第二次国土利用計画(佐久市計画)

平成29年3月

発行 長野県佐久市

編集 佐久市企画部企画課

---

INNAI

KUWAYAMA

TSUKABARA

YOMOGIDA

HIRATSUKA

SHIONADA

NARUSE

MOCHIZUKI

KOU



YASHIMA

TOMONO

平成29年3月 佐久市

NEGISHI

MAEYAMA

HUSE

HIGASHITATESHINA

OOSAWA