

# 国土利用計画島田市計画

## 計画の策定にあたって

この計画は、土地基本法における『土地についての公共の福祉の優先』などの基本理念を踏まえ、国土利用計画法第 8 条の規定に基づき、島田市における土地の利用に関する基本的事項を定めるものです。

本計画は、国土利用計画(全国計画及び静岡県計画)を基本とし、地方自治法第 2 条第 4 項の規定に基づく島田市総合計画基本構想との整合を図りつつ策定したものです。

なお、この計画は、社会経済情勢の変化に対応して、必要に応じて見直しを行うものとしします。

# 目 次

<b>市域の土地の利用に関する基本構想</b> .....	1
1 島田市の概要 .....	1
2 島田市計画策定の背景 .....	1
3 土地利用の基本理念 .....	2
4 土地利用の基本方針 .....	2
5 利用区分別の土地利用の基本方向 .....	3
6 地域類型別の土地利用の基本方向 .....	7
<b>市域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標</b> .....	10
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	10
<b>規模の目標を達成するために必要な措置の概要</b> .....	12
1 総合的な措置 .....	12
2 土地（利用区分別）の有効利用の促進 .....	14
3 地域類型別整備施策の概要 .....	17
4 土地に関する調査の実施 .....	20

# 市域の土地の利用に関する基本構想

## 1 島田市の概要

本市は日本の国土の中央で、大井川の中下流域に位置し、静岡県における志太・榛原地域の中核的な都市です。

市域は、東西約23 k m、南北約31 k mで、市域面積は315.88 k m<sup>2</sup>となっており、静岡県全体面積の約4.1%を占めています。

北部は山地が多く、南部は大井川によって形成された扇状地及び牧之原台地からなっています。また、市域の総面積の約3分の2が森林であり、豊かな自然に恵まれています。

## 2 島田市計画策定の背景

### (1) 土地需要の調整と効率的利用

全国的な人口減少社会の到来と急速な高齢化の進行の中で、全体としては市街化圧力が弱まり、市街地の人口密度の低下が進むことが見通されていますが、本市においては、今後も富士山静岡空港や新東名高速道路などの広域的な交通基盤の整備に伴う土地需要が見込まれます。

このような状況の中で、一部の市街地周辺の地域では人口の増加が予想される一方で、中心市街地の空洞化や中山間地の過疎化といった問題が顕在化することが懸念されます。

また、交通基盤の整備に対応した新たな土地利用が見込まれるとともに、市街地の郊外への無秩序な拡散や、遊休農地などの低・未利用地の増加などにより、土地利用効率の低下なども懸念されます。

さらに、市民意識調査でも、豊かな自然環境や優良農地の保全とともに、交通便利性等を活かした沿道サービス施設の立地や工業団地の整備等が期待され、秩序ある土地利用の誘導が求められています。

このようなことから、今後も効率的な土地利用の促進や土地需要の調整などの観点から引き続き土地の有効利用を図る必要があります。

### (2) 土地利用の質的向上

市民意識調査では、島田市の良いところとして、「山や川の自然環境」や「お茶などの地場産品」、「歴史・文化資源」などが高く評価され、今後の施策として、「災害に強いまちづくり」や「地球環境対策や自然環境の保全」、「魅力ある商店街づくり」や「農林業の振興」、「道路の整備」などの必要性が指摘されています。また、富士山静岡空港を活かすための施策として「アクセス道路・交通網の整備」や「商業施設・集客施設の整備・誘致」が、山間・過疎地域振興のための施策として「生活基盤の整備」や「定住化の促進」などが、それぞれ求められています。

今後は、東海地震をはじめとする自然災害への懸念や山間地域などにおける森

林や農地の管理水準の低下などに対応した、市民生活の安全性の確保が重要になっています。

また、地球規模での環境問題の顕在化などを背景として、自然環境への負荷の低減や循環と共生を重視した土地利用を基本とすることが重要になっています。

さらに、限りある財源の中での効果的な社会基盤の整備や島田市独自の自然資源や歴史・文化資源の活用などにより、島田市らしいまちのにぎわいや農村集落環境の回復・創出が求められています。

### **(3) 地域の主体的な取組の促進**

土地利用に対する市民意識の高まりを背景として、環境保全活動や森づくり活動などの地域の土地利用への取組に対して、地域内外の様々な人や団体が関与する状況が見られます。

今後は、地域の実情に即して土地利用の諸問題に柔軟かつ能動的に取り組んでいくことが期待されます。また、市民や地域が主体となった、土地利用施策に対する創意工夫ある取組の重要性も高まっています。

## **3 土地利用の基本理念**

土地は、現在及び将来における市民のための限られた資源であり、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤となっています。

このため、市域の土地利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市域全体の均衡ある発展を図ることを基本理念とします。

## **4 土地利用の基本方針**

本市の土地利用は、市民意識調査の結果や計画策定の背景、土地利用の基本理念などを踏まえ、次に示す基本方針に基づき、長期的展望のもと、総合的かつ計画的に行うものとします。

### **(1) 自然と共生した土地利用**

自然環境は次の世代へ引き継ぐ貴重な資源であることから、土地利用に当たっては、大井川や森林、農用地などの優れた自然の保全や都市環境と調和した身近な自然の維持・復元などを進め、温暖化問題など地球的視点に立って、環境への負荷の軽減を図り、自然と共生した土地利用を図ります。

### **(2) 災害に強い安全な土地利用**

市民が安全で安心して暮らすことができるように、東海地震等による地震災害に備えた適正な土地利用を図るとともに、風水害や土砂災害等の自然災害に対応するため、河川整備の促進や農用地、森林の保全や機能の維持・向上に努め、災害に強い安全な土地利用を図ります。

### (3) 市全体のバランスのとれた土地利用

商業機能や居住機能の計画的な誘導により、中心市街地から農山村地域に至るまで、周辺環境と調和したバランスの取れた土地利用を図ります。

また、既存市街地では高度利用や機能集積を促し、効率的な行政経営にも貢献する土地利用を進めます。

### (4) 地域の魅力や個性を活かした土地利用

郷土への愛着や誇りが育まれるように、豊かな自然環境、茶畑、固有の歴史・文化、多彩な産業などの地域の魅力や個性を活かした土地利用を図ります。

### (5) 快適でうるおいある土地利用

道路・公園などの都市基盤の整備や地域特性と調和した居住環境の整備により、誇りや愛着をもてる美しい景観の形成に努め、快適でうるおいある土地利用を図ります。

### (6) 活力あふれる土地利用

地域の経済を支える農林業、商工業、観光などの産業基盤の整備・充実により、活力あふれる土地利用を図ります。

さらに、市内外の人が集い、活発に交流する拠点の整備・充実を図ります。

### (7) 市民や地域の主体的な参画

土地利用の実現にあたっては、土地利用に対する市民意識の啓発を図り、市民と事業者、行政の協働による土地利用施策の取組を促進します。

また、市内の各地域間の交流・連携を図るとともに、まちづくりや森づくり、農地の保管理などに取り組む様々な活動組織の育成を通じ、市民や地域の主体的な参画によるまちづくり活動を促進します。

## 5 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用区分は、農用地、森林、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の6区分とし、各区分別の土地利用の基本方向は、次のとおりとします。

### (1) 農用地

農用地は、農業生産活動の場としてだけでなく、国土保全、水源かん養、自然環境保全、良好な景観の形成、農耕文化の伝承などの機能を有し、市民に安心やうるおいを与える様々な役割を担っています。

一方で、農業従事者の高齢化や後継者不足など、農業を取り巻く環境は厳しさを増し、農用地の適切な維持・管理が求められています。

このような点を踏まえ、農用地に関する土地利用の基本方針を以下のように定めます。

- まとまりのある農用地や農業生産基盤の整った農用地などの優良農用地につ

いては、積極的に保全します。

- 農業生産基盤の整備を進め、農作業の効率化、生産性の向上を図ります。
- 遊休農地の把握と有効活用に努めます。
- 農業が体験できる場、地域住民と都市住民の交流の場など、グリーンツーリズムの要素を含めた農用地の利用を進めます。
- 市街地や集落地内に介在する農用地については、保全すべき農用地の明確化と計画的な土地利用を図り、都市的土地利用との調和に努めます。

## (2) 森林

森林は、木材生産などの経済的機能だけでなく、水源かん養、土砂流出や崩壊などの災害防止、二酸化炭素の吸収源などとしての環境保全、良好な景観の形成、グリーンツーリズムの場の提供などの様々な役割・機能を担っています。

一方で、木材価格の低迷や林業従事者の減少などにより、森林の管理水準の低下が進み、適切な対応が求められています。

このような点を踏まえ、森林に関する土地利用の基本方針を以下のように定めます。

- 森林の持つ様々な役割・機能が総合的に発揮できるよう、市民と行政が協力して森林資源の計画的な保全、整備、活用に努めます。
- 優れた自然環境を有する森林については、引き続き保全していくとともに、グリーンツーリズムや環境学習の場、自然体験学習の場などとして、市民が森林と親しむ空間を整備します。
- 生態系の保全に配慮し、貴重な動植物が生息している森林の適正な維持、管理を図ります。

## (3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、治水などの安全性の確保や安定した水供給、市民の身近なオープンスペース・親水空間の提供、生物多様性の確保などの様々な役割・機能を担っています。

一方で、生活排水などによる水質の悪化や河川整備などに伴う身近な自然環境の喪失、施設の老朽化などが進み、適切な対応が求められています。

このような点を踏まえ、水面・河川・水路に関する土地利用の基本方針を以下のように定めます。

- 水害から市民生活を守るため、計画的な河川改修を進めるとともに、適正な維持・管理を推進します。
- 水質浄化や河川美化により、美しい河川の維持・回復を図ります。
- 河川整備にあたっては、治水、利用、環境などに配慮しながら、本来の自然的姿を活かしたうるおいある水辺空間の創出を図るとともに、高水敷の有効活用や市民が水に親しみ、憩い、ふれあいのできる環境づくりを進めます。
- 農業生産への安定した水供給を図るため、既存の用排水路の適切な維持・管理及び計画的な用排水路の整備を推進します。

## (4) 道路

道路は、市民生活の利便性向上や活発な産業活動を支え、市全域の均衡ある発展を支える基盤として欠かさないものであることから、機能性の高い道路網の整備が不可欠となっており、加えて、富士山静岡空港の開港や新東名高速道路の開通などの社会環境の変化や将来の土地利用動向への適切な対応が求められています。

一方、限りある財源の中では緊急性や重要性を十分に考慮したうえで、需要予測を的確に見据えた現実的な対応が必要となっています。

このような点を踏まえ、道路に関する土地利用の基本方針を以下のように定めます。

- 市域の交流・連携を高め、地域の均衡ある発展や市民生活の利便性の向上、都市防災機能の強化などを図るため、道路網の整備・充実を図ります。
- 整備にあたっては、道路整備プログラムなどに基づき、緊急性、重要性などを総合的に勘案し、広域交通、市内交通、生活交通のそれぞれが担うべき交通特性に合った機能の充実を図ります。
- 農・林道については、農林業の生産性の向上や農用地及び森林の適正な維持・管理を図るため、地域環境に配慮しつつ計画的な整備を図ります。

## (5) 宅地

### 住宅地

住宅地は、豊かな住生活の実現を図るための根幹的な役割を担っており、安全で快適な居住環境の形成や居住水準の向上が求められています。

また、今後も世帯数の増加やライフスタイル・価値観の多様化等による住宅地需要が予測されることから、良質な住宅地の創出に努めていく必要があります。

このような点を踏まえ、住宅地に関する土地利用の基本方針を以下のように定めます。

- 既存の住宅地、集落地がそれぞれ抱える生活基盤施設の遅れなどの課題に適切に対応し、快適な居住環境の整備・充実を図ります。
- 新たな住宅地の整備は、秩序ある市街地形成の観点から、需要と供給のバランスに配慮しながら、現行の用途地域及びその周辺地域を中心に、地域に合った規模や機能を有した質の高い魅力的な住宅地の整備・充実を図ります。
- 整備にあたっては、地域特性や周辺環境との調和、災害に対する安全性の確保などに十分配慮します。

### 工業用地

工業用地は、雇用の安定や経済の活性化を図り、市民の豊かな暮らしを支えるなど市全体に大きな効果をもたらします。

また、社会構造の変化や地方分権社会に対応していくためには、地方都市のさらなる自主・自立が求められており、今後も、適切な指導のもとで、豊かな水資源や交通の優位性を活かし、産業基盤の整備に力を注いでいく必要があります。

このような点を踏まえ、工業用地に関する土地利用の基本方針を以下のように

定めます。

- 富士山静岡空港の開港、新東名高速道路の開通などに伴う新たな産業需要や産業構造の変化に対応し、地域経済の活性化や安定した雇用機会の拡大を図るため、国内外からの企業誘致などに必要な工業用地を確保します。
- 既存の工業地や工業団地については、未利用地の効率的利用を進めるとともに、周辺環境に配慮し、良好な環境の維持・充実を図ります。

#### その他の宅地

商業・業務地や公共公益施設用地などは、市民生活にとって欠かせないものであり、地域コミュニティの核、人々の交流の場としても重要な役割を果たしています。一方、生活様式の変化や車社会の進展による大型店の郊外への出店などの影響で、市街地の空洞化が進んでいます。

今後は、地域特性を活かした新たな市街地空間の形成が求められており、商業の活性化や複合的な施設集積が期待されています。

このような点を踏まえ、その他の宅地に関する土地利用の基本方針を以下のよう

- 商業・業務地については、地域の成り立ち、環境、歴史文化などを活かした市街地の再生や大規模店舗との共生を図り、各地域における商業・業務地の魅力の向上を図ります。
- 流通・研究施設や多目的産業展示施設などの用地については、富士山静岡空港の開港、新東名高速道路の開通などに伴う新規の需要に対応し、商業・観光・交流機能の充実を図るため、必要な施設用地を計画的に確保します。
- 文教施設、福祉施設などの公共公益施設用地については、中心市街地における交流機能の充実や地域バランスに配慮しながら、整備・充実を図ります。

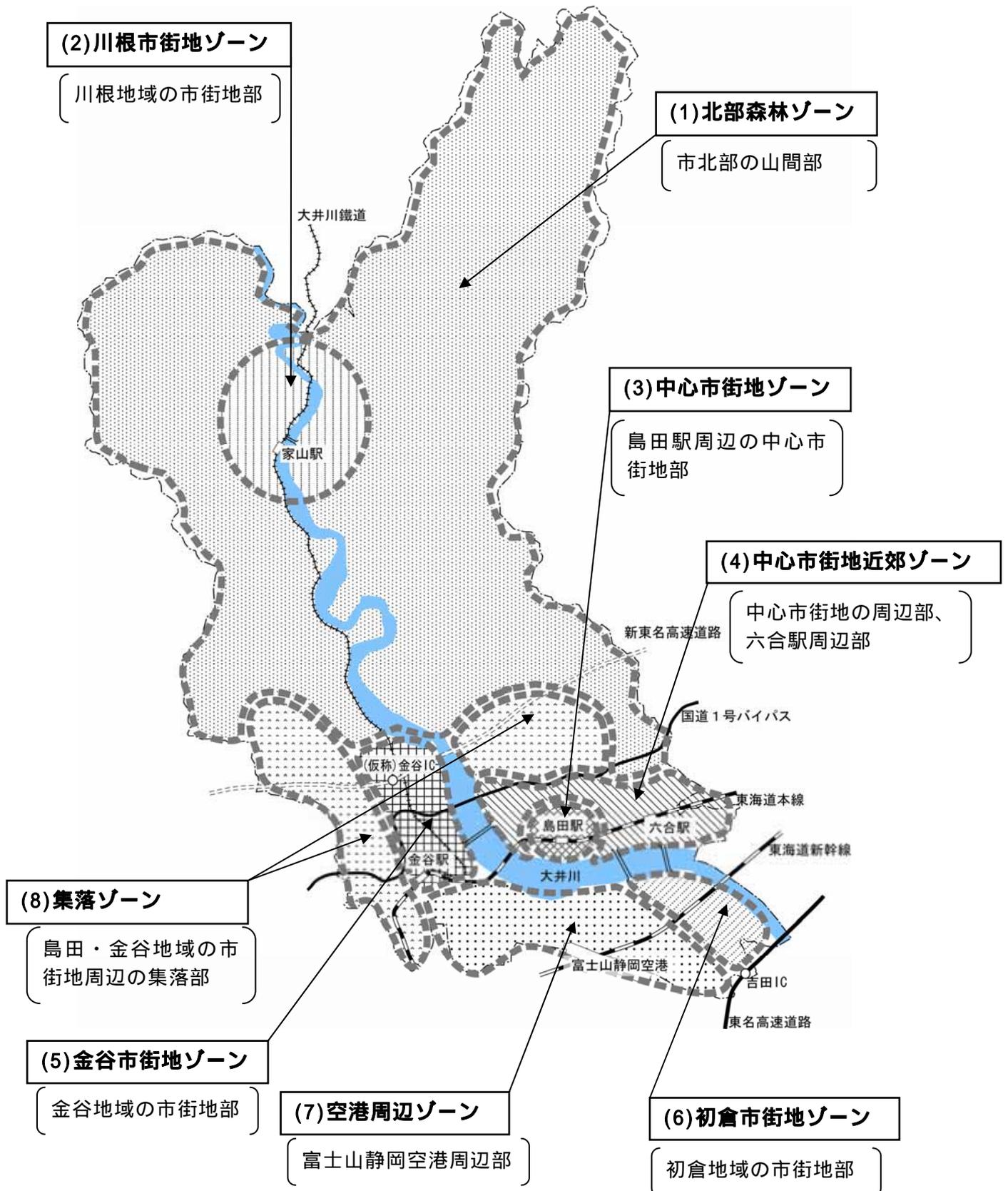
#### (6) その他

その他の土地利用のうち、主なものについて土地利用の基本方針を以下のよう

- 公園、スポーツ・レクリエーションなどの施設については、市民の多様な需要を踏まえ既存施設の整備・充実を図ります。新たな施設整備については、地域バランスや災害時の避難地としての機能などに配慮し、計画的に進めます。
- 歴史・文化遺産については、本市のかけがえのない財産として、観光的・レクリエーション的な活用を含め、保全、整備に努めます。
- 工場跡地などの低・未利用地については、土地の有効利用を促進します。また、遊休農地は、農地としての活用を推進します。

## 6 地域類型別の土地利用の基本方向

土地利用の特徴を踏まえながら、市域を以下の地域類型ゾーンに区分し、ゾーンごとに特徴ある土地利用を展開します。



## (1) 北部森林ゾーン

市北部の山間部一帯は、「北部森林ゾーン」として位置づけ、人と自然との共生を目指し、森林、農用地、河川などの自然環境や水資源の保全に努めるとともに、自然が持つ多面的な機能に着目し、自然とのふれあいの場や教育の場としての活用に努めます。

## (2) 川根市街地ゾーン

川根地域の市街地部は、「川根市街地ゾーン」として位置づけ、うるおいのある居住環境の形成を目指し、生活基盤施設や公共公益施設の充実と自然や歴史、温泉等の地域資源を活用した市街地の形成に努めます。

## (3) 中心市街地ゾーン

J R 島田駅を中心とする市街地一帯は「中心市街地ゾーン」として位置づけ、島田市の都市拠点の形成を目指し、商業機能、業務機能、行政機能、文化・娯楽機能、居住機能などの都市機能を集積させるとともに、島田市の玄関口として、にぎわい空間の創出に努めます。

## (4) 中心市街地近郊ゾーン

中心市街地の周辺部及びJ R 六合駅周辺部は、「中心市街地近郊ゾーン」として位置づけ、快適な居住環境の形成を目指し、中心市街地の機能を補完しつつ都市機能や生活関連施設の充実を図り、さらに産業機能との調和を図ることにより、快適な市街地の形成に努めます。

## (5) 金谷市街地ゾーン

金谷地域の市街地部は、「金谷市街地ゾーン」として位置づけ、快適な居住環境の形成と多彩な産業の集積を目指し、既成市街地を中心として都市機能や生活関連施設の充実を図るとともに、恵まれた交通条件を活かした産業集積を進めます。また当ゾーンの北部は農業振興地域であり、多くの農用地が存在することから、保全すべき農用地を明確化し、計画的な土地利用を図ります。

## (6) 初倉市街地ゾーン

初倉地域の市街地部は「初倉市街地ゾーン」として位置づけ、田園豊かな市街地の形成を目指し、既成市街地を中心として都市機能や生活関連施設の充実を図るとともに、広域交通の結節点を活かした産業集積を進めます。また、当ゾーンの大半は農業振興地域であり、多くの農用地が存在することから、保全すべき農用地を明確化し、計画的な土地利用を図ります。

## (7) 空港周辺ゾーン

富士山静岡空港周辺部は、「空港周辺ゾーン」として位置づけ、豊かな自然環境や農業と都市的土地利用が調和した臨空地域の形成を目指し、自然環境の保全・

復元や農業生産基盤の整備・保全を図るとともに、多目的産業展示施設や商業、物流施設等の集積を図り、自然環境と調和した土地利用の形成に努めます。

## (8) 集落ゾーン

島田・金谷地域の市街地周辺の集落部は、「集落ゾーン」として位置づけ、豊かな自然環境と調和した農村集落機能の充実を目指し、里山や茶畑、谷田などの地域資源を保全しつつ、生活関連施設の充実や農業生産基盤の整備・保全を図り、ふるさと空間の創出に努めます。

# 市域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

## 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

### (1) 計画の目標年次

計画の目標年次は平成30年(西暦2018年)とし、基準年次は平成18年(西暦2006年)とします。

### (2) 将来人口・世帯数

土地の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、目標年次においてそれぞれ人口約95,300人、総世帯数約32,600世帯になるものと想定します。

### (3) 利用区分ごとの規模の目標

土地の利用区分は農用地、森林、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他とします。

土地の利用区分ごとの規模の目標については、土地利用区分別現況と推移に基づき、将来人口などを前提とし、また各種将来計画を参考に設定します。

土地の利用に関する基本構想に基づく平成30年の利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。

なお、次表の目標値については、今後の社会経済の動向を踏まえて、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

## 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

	A . 平成18年 (西暦2006年)		B . 平成25年 (西暦2013年)		C . 平成30年 (西暦2018年)		増減率		増減面積	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	B/A	C/A	B-A	C-A
							×100 (%)	×100 (%)	(ha)	(ha)
(1)農用地	3,544	11.2	3,380	10.7	3,255	10.3	95.4	91.8	164	289
農地	3,496	11.1	3,340	10.6	3,220	10.2	95.5	92.1	156	276
採草放牧地	48	0.2	40	0.1	35	0.1	83.3	72.9	8	13
(2)森林	21,001	66.5	20,885	66.1	20,872	66.1	99.4	99.4	116	129
(3)水面・河川・水路	2,268	7.2	2,264	7.2	2,260	7.2	99.8	99.6	4	8
水面	58	0.2	58	0.2	58	0.2	100.0	100.0	0	0
河川	2,154	6.8	2,154	6.8	2,155	6.8	100.0	100.0	0	1
水路	56	0.2	52	0.2	47	0.1	92.9	83.9	4	9
(4)道路	1,102	3.5	1,227	3.9	1,274	4.0	111.3	115.6	125	172
一般道路	822	2.6	940	3.0	980	3.1	114.3	119.2	118	158
農道	168	0.5	167	0.5	167	0.5	99.4	99.4	1	1
林道	112	0.4	120	0.4	127	0.4	107.1	113.4	8	15
(5)宅地	1,727	5.5	1,810	5.7	1,880	6.0	104.8	108.9	83	153
住宅地	992	3.1	1,010	3.2	1,030	3.3	101.8	103.8	18	38
工業用地	234	0.7	250	0.8	270	0.9	106.8	115.4	16	36
その他の宅地	501	1.6	550	1.7	580	1.8	109.8	115.8	49	79
(6)その他	1,946	6.2	2,022	6.4	2,047	6.5	103.9	105.2	76	101
合計	31,588	100.0	31,588	100.0	31,588	100.0	100.0	100.0	0	0
市街地	1,185	3.8	1,160	3.7	1,140	3.6	97.9	96.2	25	45

はマイナスを示しています。

構成比は、端数を四捨五入しているため、合計及び各地目の計の一部が一致していません。  
市街地は、「国勢調査」の定義による人口集中地区(DID地区)のことです。

# 規模の目標を達成するために必要な措置の概要

## 1 総合的な措置

### (1) 土地利用に関する法律などの適切な運用と諸計画との連携

国土利用計画法、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、文化財保護法などの土地利用関係諸法の適切な運用を図るとともに、島田市土地利用事業に関する指導要綱などに基づく指導を徹底します。

また、島田市総合計画や農業振興地域整備計画、都市計画マスタープランなどの諸計画との連携を図りながら、総合的かつ計画的な土地利用行政を進めます。

### (2) 豊かな自然環境の保全・活用

赤石山系から続く森林や市街地に隣接する里山、大井川をはじめとする河川や水辺等の自然環境については、人々にうるおいとやすらぎを与える骨格的な自然資源として、生態系の調査・研究や市民一体となった緑化活動、森林や里山の再生・管理、河川の水質保全に努め、緑地や自然生態系の保全・育成を図ります。

また、環境の保全に留意しつつ、体験型学習やレクリエーションなど、市民が自然資源に親しみ、交流する場としての活用を促進します。

### (3) 市民生活の安全の確保

市民生活を取巻く環境の保全と安全の確保を図るため、災害に対する地理的制約条件などに十分配慮し、森林資源や農用地の保全及び治山・治水施設の整備を促進します。

予想される東海地震に備えた対策として、安全な避難地・避難路の確保や建築物の不燃化・耐震化の促進、水道などのライフラインや公共施設の耐震性の確保などの災害に強い安全な土地利用を図ります。特に、地盤が軟弱な地域や液状化の発生の可能性が高い地域、浸水被害の可能性のある地域については、地盤災害や洪水災害の防止のため、自然とのふれあいの場や遊水地等に活用するなど、都市的土地利用の緩衝帯として利用します。やむをえず都市的土地利用を行う場合は、十分な耐震性、遊水機能の確保を図るよう誘導します。

これまでの治水施設の整備などに加え、市民の水害・土砂災害に対する意識の高揚を図るため、ハザードマップを利用するなど、総合的な治水対策を進めるとともに、これらを通じて、適正で調和の取れた土地利用への誘導を図ります。

### (4) 快適な生活環境の形成

道路や公園、下水道などの生活環境基盤の整備を進め、快適な居住空間の形成を図ります。整備にあたっては、ユニバーサルデザインや環境負荷の低減に十分配慮します。

土地利用の混在化の解消及び住居系、商業系、工業系などの用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を図ります。また、地区の良好な環境の維持、創出を図るため、地区計画などによる地区特性を踏まえたまちづくりを推進します。

#### **(5) 個性あふれる美しい景観の形成**

市民の地域への愛着や誇りを育むため、大井川、牧之原台地などの自然資源や島田市の特徴的な歴史・文化資源などの地域資源を活かし、富士山を眺めることができる眺望地点の整備や美しい風景・景観の保全、美しい街並みの形成などを推進し、個性あふれる美しい景観の形成に努めます。

#### **(6) 土地利用の転換の適正化**

土地は一度用途を転換すると再び元の用途に戻すことが困難であることから、土地利用の転換にあたっては、周辺土地利用の状況や転換によって及ぼされる影響などに十分留意し、慎重な対応を図ります。

特に、農用地や森林などの自然的土地利用から都市的土地利用への転換にあたっては、農用地や森林が有する様々な公益的機能が低下することのないよう無秩序な利用転換は抑制し、森林や農用地のまとまりが確保されるように十分配慮します。

また、自然的土地利用が減少している一方、低未利用地が増加していることにかんがみ、低未利用地の有効活用を通じて、自然的土地利用の転換を抑制することを基本とします。

大規模な土地利用の転換にあたっては、その周辺地域及び河川の下流域に及ぼす影響が大きいため、市民生活の安全確保、生活環境や自然環境の保全などの観点から、環境保全対策や調整池の設置などを行い、適切な土地利用を図ります。

#### **(7) 市民や地域による土地利用の取組の推進**

遊休農地等の利用されない農用地の増加、森林の手入れ不足など、土地利用に関わる課題に対応するため、地域においてそれぞれの土地の持つ機能の再認識や様々な土地問題への関心などを深め、遊休農地を農用地として再利用する取組や市民ボランティア等による里山の保全・活用を促進するなど、市民や地域による土地利用の取組を推進します。

## 2 土地（利用区分別）の有効利用の促進

### (1) 農用地

- 農業振興地域整備計画の適正な管理と農地転用許可制度の適切な運用により、都市的土地利用との調整を図りつつ、農用地の無秩序な利用転換を防止し、優良農用地を確保します。
- 安定的な農業生産構造の確立と競争力のある産地の育成を図るため、持続的な発展に中心的な役割を果たす経営体への農用地の利用集積を進めるとともに、ほ場の大区画化や機械化対応農地などの農業生産基盤の整備を進めます。
- 遊休農地の発生防止に努めるとともに、遊休農地活用に向けた取組の強化などにより、耕地利用率の向上を図ります。
- グリーンツーリズムや農作業の体験、地元産品の販売等の展開により、農村と都市との交流や農用地の持つ多面的機能への理解を深めます。また、観光振興施策との連携により、各種交流事業と地産地消の融合を図り、相乗効果を高めます。
- 家畜の排泄物、稲わらなどの有機性資源の堆肥への活用や減農薬・減化学肥料による栽培を推進し、環境保全型農業を実現するとともに、自然環境の保全、水源かん養など、農業の多面的機能を活性化させます。
- 農業用施設である農道、用排水路、農地などの保全、活用、維持について、農業者と地域住民が一体となって取組、地域の農業用資源の保全ができるように、地域の活動組織を設立し、実践活動を行います。

### (2) 森林

- 島田市森林整備計画に基づき、木材生産、水源かん養、山地災害防止などの森林の持つ機能や役割に応じ、適切な森林整備、森林施業を促進します。
- 保安林の指定や治山事業等により荒廃森林の再生や水土保持機能の向上を図り、災害に強い森林づくりを進めます。
- 自然とのふれあいや交流の場等として、森林の多目的利用を図ります。良好な生活環境の確保を図るため、森林公園、保健休養林、都市近郊林の整備などを進めるとともに、地域や市民が中心となり、身近な里山の保全や整備、竹林の適正な管理や整備などを進めます。
- 林道の整備、機械の共同導入・利用などを進め、森林施業の効率化を図ります。
- 森林の有する機能の重要性や森林と市民生活との関わりなどに対するPRに努め、市民や事業者の理解を深めるとともに、地域材の利用や木質バイオマスの利活用を促進します。また、市民や事業者などを主体とする森林の保全活動を支援・育成します。
- 野生鳥獣の保護を前提とした中で、有害鳥獣の捕獲を効果的に実施し、有害鳥獣による生活環境、農林業または生態系に係る被害の防止に努めます。

### (3) 水面・河川・水路

#### 水面

- 周辺の自然環境と調和した修景緑化などの環境整備を進め、市民に親しみやすい水辺空間を創出するとともに、耐震性などの安全性の向上と貯水量の安定化に努めます。

#### 河川

- 水害や土砂災害の防止のため、河川改修や砂防の施設整備に加え、防災情報の提供などのソフト対策を組み合わせた総合的な治水・土砂災害対策を進めます。
- また、大井川河川整備方針等に基づく総合的な整備を推進するとともに、自然環境や生態系に配慮した多自然川づくり等の自然再生事業に取り組みます。さらに、親しみある水辺空間を創出するため、市民による自主的な河川環境の維持管理活動を支援・育成します。
- 美しい川を維持・回復するため、公共下水道や合併処理浄化槽などの地域にとって最適な生活排水処理システムを検討・整備し、生活排水対策を促進します。

#### 水路

- 農業生産基盤の改善を図るため、自然環境に配慮しつつ、必要な整備を進めるとともに、適切な管理等により施設の長寿命化を図り、計画的かつ機能的な更新整備を進めます。

### (4) 道路

#### 一般道路

- 道路整備プログラムに基づき、広域幹線道路、地域幹線道路、生活道路などの効率的・総合的な整備を進め、広域圏及び市内の交通の円滑化を図ります。
- 新東名高速道路については、整備を促進するとともに、道路を活用した地域振興策の検討を進めます。
- その他の幹線道路網については、広域ネットワーク、地域ネットワークの強化や市民の安全性・利便性の向上を図るため、新たな大井川への架橋や富士山静岡空港へのアクセス道路をはじめとして、国・県への働きかけや未整備区間の計画的かつ効率的な整備を進めます。
- 生活道路については、歩行者の安全確保及び緊急時の対応のため、幅員狭小箇所解消、歩道の整備などによる安全対策を図ります。また、障害者や高齢者等の視点に立った人にやさしい歩道の整備、電線類の地中化、地域の個性を活かしたシンボルロードの整備などにより、質の高い道路空間の形成を図ります。
- 道路の維持・管理にあたっては、快適な道路環境の維持と施設の長寿命化を図り、効率的な管理を実施します。

#### 農林道

- 農業振興地域整備計画、地域森林計画、森林整備計画、林道網整備計画などに基づき、各種事業により計画的かつ効果的な整備を進めます。

## (5) 宅地

### 住宅地

- 施行中の土地区画整理事業の推進や民間開発の適切な誘導などにより、優れた居住環境を有する新たな住宅地の供給を図ります。
- 既存の密集市街地については、狭あい道路の整備や公園等のオープンスペースの確保など、都市基盤施設の整備・改善を進め、居住環境の向上及び災害に対する安全性の向上を図ります。
- 農村集落については、周辺の農地や里山などと調和したゆとりある環境を守りつつ、生活道路の整備や水質浄化事業などを進め、居住環境の向上を図ります。
- 公営住宅の整備を進め、良質な公営住宅の供給と定住基盤の確保に努めます。
- 地区計画制度などの手法の導入を積極的に進め、美しく良好な居住環境の形成を図ります。

### 工業用地

- 富士山静岡空港や新東名高速道路等の交通基盤を活かし、新たな企業立地を積極的に図るため、工業系用途地域内の低・未利用地の有効利用も進めた上で、農用地、森林等の自然的土地利用と調整し、新たな工業用地の確保を図ります。
- 新たな工業用地の確保・整備については、道路などの産業基盤の整備状況や市全体の産業配置を勘案し計画的に行います。
- 工場の適正配置を進め、住工混在の解消を図るとともに、廃棄物処理の適正化など地球環境に配慮した取組を促進します。また、企業の理解と協力を得ながら、工場敷地内の緑化、緩衝緑地の設置などを促進します。

### その他の宅地

- JR島田駅周辺は、商業機能だけではなく、居住機能、行政機能など、様々な都市機能を集約・充実させるため、土地の高度利用を図り、本市の顔にふさわしい魅力ある空間を創出します。
- 各地域に形成されている商業・業務地や商店街については、各々の商業・業務地に求められている役割・機能に応じ、環境整備を進めます。
- 流通・研究施設や多目的産業展示施設などの用地については、富士山静岡空港や新東名高速道路等の交通基盤を活かし、商業・観光・交流機能の充実を図るため、道路など都市基盤整備との整合を図りながら、計画的に整備を進めます。
- 教育、文化、福祉、厚生、衛生施設などの用地については、市民ニーズや地域の実情を踏まえ、効果的かつ計画的に整備を進めます。

## (6) その他

- 公園、スポーツ・レクリエーションなどの施設については、大井川河川敷の活用をはじめとして、計画的な公園・緑地の整備・充実を進めます。
- 宿場町の歴史的な町並みや旧東海道石畳、志戸呂焼の里、諏訪原城跡などの歴史・文化資源については、歴史・文化にふれあえる場としての保存・継承に努めるとともに、これらの歴史的資源と調和した景観形成を図ります。

- 観光名所としての機能の充実を図るため、お茶の郷や田代の郷、川根温泉、歴史・文化資源などの観光資源を活用し、施設の充実やネットワーク化を図ります。
- 工場跡地など低・未利用地については、防災・自然再生のためのオープンスペース、公共用施設用地等としての再利用を図り、地域の実情を踏まえて計画的かつ適正な活用を促進します。
- 遊休農地は、所有者等による適正な管理に加え、市民や地域の活動組織が直接的・間接的に参加することを促進することにより、農地としての利用を推進します。

### 3 地域類型別整備施策の概要

土地利用の基本方向を踏まえ、各ゾーンの整備を進めます。また、各ゾーン内において重点的に土地利用を進めるべき地域をエリアとして位置づけ、整備施策を展開します。

#### (1) 北部森林ゾーン

- 森林については、木材生産機能や水源かん養、山地災害防止などの公益的機能の維持・増進を図るため、適切な森林整備、森林施業を促進するとともに、下流域住民を含めた全市ぐるみでの諸事業への取組を展開します。また、貴重な植生や野鳥などを保護していくとともに、市民の自然体験や環境学習の場としての保全・整備を進めます。
- 集落地については、集落道などの生活基盤や中山間地域等整備事業などによる農林地の整備を総合的に推進し、限られた平たん部の効果的土地利用を進めます。
- 農業生産基盤の整備やグリーンツーリズムの展開に必要な交流拠点等の施設整備を進め、魅力ある就業の場の創出など、地域の活性化と定住化を図ります。
- 大井川などの河川については、治水対策に加え、良好な自然環境の保全を図りつつ、自然とふれあい、親しむことができる河川づくりに取り組みます。

#### (2) 川根市街地ゾーン

- 市街地については、生活道路の整備、公園・緑地や水質浄化事業などの生活基盤の整備・充実を推進するとともに、計画的な住宅地造成や若者や子育て世代の定住化を促進するための住宅の整備及び自然や農用地に囲まれた良好な環境の保全に努め、快適な居住環境を形成します。(定住促進エリア)
- 川根温泉周辺地区は温泉や宿泊施設などの地域資源を活用した保健休養の場及び都市住民との交流の場としての土地利用を促進し、グリーンツーリズムなどにも対応した滞在・通年型観光地の形成を図ります。(川根温泉周辺交流エリア)
- 農用地については、適正な維持・管理に努めるとともに、農用地の流動化、計画的な農業農村基盤整備などにより、優良農用地や良好な営農環境を守ります。

### (3) 中心市街地ゾーン

- JR 島田駅周辺は、民間活力の誘導などにより土地の高度利用を進め、商業・業務、文化・娯楽、行政サービス機能の集積と利便性を活かした都市型住宅の誘導を図り、中心市街地にふさわしいまちの顔づくりを進めます。
- 道路や公園などの都市基盤整備及び周辺環境に調和した建築物の誘導や緑化の推進を図り、住みやすい居住環境の形成を図るとともに、地域主導による計画づくりやにぎわいの創出、防災性の高い市街地づくりを進めます。
- 大規模商業施設跡地の有効利用や市街地内における公共交通機関の充実など、都市の集約・再生・保全や環境に焦点をあてた効率的で環境負荷の少ない都市づくりを進めます。
- 地域に残る歴史的な資源を保全するとともに、有効に活用し、個性的な地域づくりに役立てます。

### (4) 中心市街地近郊ゾーン

- 民間開発の適切な誘導などにより住宅地の整備や道路などの都市基盤整備、地震や水害に対する都市防災対策を進めるとともに、住居系、商業系、工業系の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導を図ります。
- JR 六合駅周辺は幹線道路や都市基盤の整備に合わせ、利便性を活かした住宅地や利便施設等の集積を誘導します。
- (都)岸元島田線、(都)東町御請線などの幹線道路沿線については、沿道サービス施設や住宅地を適切に配置します。(幹線道路沿線整備エリア)
- 川越遺跡などの歴史的に価値のある建築物の保存や史跡・名所のネットワーク形成及び地域住民が主体となったまちづくりを進め、東海道の歴史体験や地域学習の場としての機能の増進を図り、地域の活性化を図ります。(川越遺跡エリア)
- 既存の工業地については、企業の理解と協力を得ながら工場敷地内の緑化、緩衝緑地の設置など周辺環境に配慮した環境づくりを促進し、良好な工業地を形成します。
- 地域内に存在する農用地のうち、土地改良事業未実施地区や幹線道路沿線については、農業的な土地利用と調整し、計画的に宅地化を図ります。一方、農用地は農産物の供給機能のほか、防災機能、環境保全機能などの多面的な機能を担うことが期待されるため、これらの機能が地域によって効果的に発揮できるように保全します。

### (5) 金谷市街地ゾーン

- 既成市街地は、地域の生活拠点として商業、コミュニティ、行政サービス等の機能の集積を図るとともに、都市基盤施設の整備・改善を進め、居住環境の向上を図ります。
- 施行中の土地区画整理事業や民間開発の適切な誘導などにより住宅地の整備や道路などの都市基盤整備、地震や水害に対する都市防災対策を進めるととも

に、住居系、商業系、工業系の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導を図ります。

- 新東名高速道路（仮称）金谷インターチェンジ建設予定地周辺の横岡・竹下地区、牛尾地区、金谷河原地区は、都市基盤の整備、民間活力を活用した工業・流通関連施設の整備などを進めますが、当地区内に農業振興地域内の農用地が多く存在するため、保全すべき農用地は明確化し、計画的な土地利用を図ります。また、大井川沿いの豊かな自然環境を活かし、市民の憩いと安らぎの場となる公園・緑地として利用を検討します。（企業用地整備エリア）
- 既存の工業地については、企業の理解と協力を得ながら工場敷地内の緑化、緩衝緑地の設置など周辺環境に配慮した環境づくりを促進し、良好な工業地を形成します。
- 新東名高速道路（仮称）金谷インターチェンジが開設されることにより今後市街化が進むことが予想されますが、地域内にまとまった農用地が存在することから、保全する農用地を明確化し、農産物の供給機能のほか、防災機能、環境保全機能などの多面的な機能を確保します。都市的土地利用を図る際には、農業的土地利用と調整し、計画的に進めます。
- 志戸呂焼の里一帯は、地域の資源である文化資源や自然環境を保全します。（志戸呂焼の里エリア）

## (6) 初倉市街地ゾーン

- 色尾周辺の既成市街地は、地域の生活拠点として商業、コミュニティ、行政サービス等の機能の集積を図るとともに、都市基盤施設の整備・改善を進め、居住環境の向上を図ります。
- （都）中河南原線及び（主）島田吉田線沿線は、無秩序な施設立地を抑制し、沿道景観に配慮した沿道サービス施設の立地を誘導します。（幹線道路沿線整備エリア）
- 東名高速道路吉田インターチェンジ周辺については、農業的土地利用と調整し、恵まれた交通条件等を活かした商業・流通関連産業の立地を誘導します。（インターチェンジ周辺整備エリア）
- 大井川沿いの既存の工業地については、企業の理解と協力を得ながら工場敷地内の緑化、緩衝緑地の設置など周辺環境に配慮した環境づくりを促進し、良好な工業地を形成します。
- 農用地については、都市的土地利用との調整を図る中、適正な維持・管理に努めるとともに、農用地の流動化や計画的な基盤整備などにより、優良農用地や良好な営農環境を守ります。

## (7) 空港周辺ゾーン

- 住宅地については、自然や農用地に囲まれた良好な環境を保全していくとともに、生活道路の整備や水質浄化事業など、生活基盤の整備・充実を推進し、快適な居住環境を形成します。

- 牧之原台地の茶畑などの農用地については、適正な維持・管理に努めるとともに、農用地の流動化、計画的な農業基盤整備などにより、優良農用地や良好な営農環境を守ります。(農地整備エリア)
- お茶の郷や旧金谷中学校跡地周辺一帯については、空港を活用した多目的産業展示施設などの立地を誘導し、既存施設との連携を図りながら、商業・観光・交流機能の充実を図ります。なお、当該地域は農業振興地域内の農用地が多く存在するため、保全する農用地を明確化し、計画的な土地利用を図ります。(多目的施設整備エリア)
- 空港アクセス道路沿線は、地域の自然環境や景観、農業的土地利用との調和に配慮しつつ、空港に直結する立地を活かし、空港に関連する各種産業活動への活用などの適正な土地利用の誘導を図ります。(教育・文化施設整備エリア、企業用地整備エリア)
- 牧之原台地の斜面緑地などの豊かな自然環境の保全・育成に努めます。また、空港周辺の既存緑地を保全・整備し、緩衝緑地機能の向上を図ります。

## (8) 集落ゾーン

- 大津地区北東部や伊太地区、菊川地区、神谷城地区などの集落地については、自然や農用地に囲まれた良好な環境を保全していくとともに、生活道路の整備や水質浄化事業など、生活基盤の整備・充実を推進し、快適な居住環境を形成します。
- 農用地については、適正な維持・管理に努めるとともに、農用地の流動化、計画的な農業基盤整備などにより、優良農用地や良好な営農環境を守ります。
- 大津地区南西部については、緑豊かな住宅地や福祉施設等の良好な環境を保全・整備するとともに、中央公園やばらの丘公園などの整備・充実を図り、居住機能をはじめとして、スポーツ・レクリエーション・交流などの諸機能の維持・向上を図ります。
- 伊太田代地区については、豊かな自然環境を活かしながら、温泉施設を核として、公園・緑地などの整備を進め、市民の健康づくりや憩いと安らぎの交流拠点を形成します。(田代の郷整備エリア)
- 諏訪原城跡周辺は、歴史・文化にふれあう場としての保存・整備を図ります。(諏訪原城跡エリア)

## 4 土地に関する調査の実施

必要に応じて土地利用の実態や自然的条件、社会的条件などの土地に関する基礎的な調査を実施するとともに、土地利用に関する施策の実施状況及び変化を的確に把握し、計画と実態との評価を行い、国土利用計画島田市計画の管理・運営の充実を図ります。

また、土地利用に関する市民への啓発活動などを推進していくことにより、実効性の高い土地利用行政を進めます。