

第3次焼津市国土利用計画（原案）

平成22年2月

目 次

計画の策定にあたって

第1章 土地の利用に関する基本構想

- 1 計画策定の背景 1
- 2 土地利用の基本方針 2
- 3 利用区分別の土地利用の基本方向 3
- 4 ゾーン別の土地利用の基本方向 7

第2章 利用区分別の規模の目標

- 1 利用区分別の規模の目標 8

第3章 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 10
- 2 利用区分別の措置 12
- 3 ゾーン別の措置 16

- 参考図 土地利用構想図 20

計画の策定にあたって

この計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、静岡県国土利用計画を基本とし、地方自治法第2条第4項の規定に基づく第5次焼津市総合計画の基本構想との整合を図りながら、本市の区域における土地の利用に関する基本的事項を定めたものです。

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
とします。

この計画は、国土利用計画法第8条第3項の規定に基づき、
平成 年 月 日に焼津市議会の議決を経て定められた
ものです。

第1章 土地の利用に関する基本構想

1 計画策定の背景

(1) 位置と地勢

本市は、静岡県のおぼ中央部に位置し、東は駿河湾、西は藤枝市と島田市、南は一級河川大井川を挟んで榛原郡吉田町、北は高草山（501m）などの丘陵部を境に県都静岡市と接しています。

市域の面積は70.55k㎡、南北に細長い形状で駿河湾に臨む15.5kmの海岸線を有し、市域の大半が志太平野の平坦地で可住地面積の割合は90%以上となっています。

気候は、年間の平均気温が概ね17℃前後と温暖で、冬場でもほとんど降雪がなく一年を通じて過ごしやすい地域です。

また、本市は、県管理の特定第3種漁港である「焼津漁港」と市管理の地方港湾である「大井川港」、東海道本線の「焼津駅」と「西焼津駅」、東名高速道路の「焼津インターチェンジ」を有し、「国道150号」が市域の南北を縦断しているとともに、「富士山静岡空港」からは市域のほとんどが20km圏内に位置するなど、陸・海・空の交通利便性に大変優れています。

(2) 計画策定の背景

本市は、平成20年11月1日の焼津市、大井川町の合併により市域が広がり、海・山・川といった豊かな自然に囲まれながら、住む場、働く場などとして様々な土地利用がなされています。

これまで、合併前の焼津市、大井川町ではそれぞれ地域の特性や課題等を踏まえた市町村国土利用計画を策定し、計画的な土地利用行政を進めてきました。しかし、少子高齢化の進行、経済構造の変革など社会経済を取り巻く環境が大きく変化してきた中で、耕作放棄地の増加、中心市街地の空洞化、定住人口の確保、産業基盤の充実など対応すべき課題も多く、各地域の課題に応じた適正な土地利用の形成が求められています。

今後、こうした課題への対応を含め、新市として国土利用計画を策定し、土地利用に関する指針を示すとともに、計画の実現に向け計画的な土地利用行政を推進していくことが求められています。

2 土地利用の基本方針

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るとともに、生活や生産活動全般に係る共通の基盤であることから、その利用のあり方は市民の生活や地域の発展と深い関わりを持ち、市全体の活力にも大きく影響を及ぼすものです。

このため、本市の土地利用は次に示す5つの基本方針に基づき、総合的かつ計画的に行うものとします。

○自然環境を保全し、やすらぎの空間を創出するための土地利用

豊かな自然が残る高草山、大崩海岸を含めた駿河湾に臨む15.5kmの海岸線一帯、大井川河口などの良好な自然環境を保全する土地利用を図り、人と自然のふれあいの場などとして、市民にやすらぎのある空間を提供します。

○災害に強い安全な土地利用

風水害や地震などの自然災害に対する安全性を高める土地利用を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

○市民生活の利便性を高め、安心して暮らせる空間を創出するための土地利用

土地区画整理事業等による計画的な都市基盤の整備により、良質な住宅地の形成や都市機能が集積する土地利用を図り、市民生活の利便性を高め、市民が安心して暮らせる空間を創出します。

○経済的に安定した市民生活並びに自主財源を確保するための土地利用

焼津漁港や大井川港などの産業基盤施設や富士山静岡空港、新設される東名高速道路インターチェンジなどを活かし、経済的に安定した市民生活のための雇用の場の確保・拡大や持続的に良質な住民サービスを提供するための自主財源の確保を図るため、道路や排水路等の基盤整備を積極的に推進しながら、周辺環境との調和に配慮しつつ、優良な企業の適正な立地を促進します。

○地域の特性を活かすとともに市民と共に創る土地利用

自然環境や景観、歴史、文化などの特性を活かすとともに、市民の意見や考えを積極的に取り入れ、各地域のまちづくりに活かします。

3 利用区分別の土地利用の基本方向

(1) 農用地

農業生産活動の場としてだけでなく、保水機能、自然生態系の維持、地域環境の保全、人々に安らぎを与える景観形成など、農用地の持つ様々な役割・機能が十分に発揮されるよう、農用地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 優良農用地の確保

優良農用地の確保を基本とし、まとまりのある農用地、農業生産基盤の整った農用地は、常に良好な状態を保つよう適切に保全します。

- 農業生産基盤の整備・充実

農業生産性の向上、農業経営の安定化を図るため、農業生産基盤の整備・充実を進めます。

- 農用地の効率的利用

耕作放棄地の発生の抑制に努めるとともに、有効利用、効率的利用を促進し、農用地としての機能の維持・回復に努めます。

都市的土地利用などへの土地利用転換にあたっては、農業振興への影響等に留意し、無秩序な土地利用転換や非効率的な土地利用転換は抑制します。

(2) 森林

土砂流出の防止、水源涵養、海岸部における飛砂や潮風害からの防備、保健休養の場などの公益的諸機能に加え、良好な自然環境や景観の形成、レクリエーション活動の場など、森林の持つ様々な役割・機能が十分に発揮されるよう、森林に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 良好な森林資源の保全・維持

計画的な森林整備により、高草山や海岸沿いの良好な森林資源を保全・維持します。

- 森林の有効利用

市民が気軽に親しみ、楽しむことができる憩いの場やレクリエーション活動の場などとして有効利用を図ります。

(3) 河川・水路（※水面は該当なし）

①河川

身近な自然資源であることや、水害を防ぐために重要な役割を担う河川に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 災害に強い川づくり

宅地化の進展に伴い、農地が持つ保水機能が低下する中、台風や集中豪雨による浸水被害を減らすため、河川の治水機能を高め、災害に強い川づくりを進めます。

- 親しみある美しい川づくり

都市化の進展に伴い、身近な自然資源として良好な環境を守るとともに、健康増進やレクリエーションのための親水空間として整備・充実を図ります。また、市民・事業者・行政の協働により、水質浄化や河川美化に取り組みます。

②農業用排水路

基本的な農業生産基盤施設である農業用排水路に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 用排水路の計画的整備

農業生産性の向上及び地域環境の保全を図るため、用排水路の適切な維持・管理、計画的かつ効果的な再整備等を進めます。

(4) 道路

①一般道路

人や物資の移動を支え、市民の日常生活及び経済活動の基盤として欠くことができない施設であり、本市の発展を図る上で重要な役割を担う道路（一般道路）に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 道路網の計画的整備

開港した富士山静岡空港や整備が促進されている新東名高速道路及び東名高速道路焼津・吉田間への新インターチェンジなどの広域交通体系の変化に対応した幹線道路の整備をはじめ、市民の日常生活に欠くことができない生活道路の整備など、安全で円滑な道路網の形成に向けて計画的な整備を進めます。

- 安全で快適な道路整備

整備にあたっては、安全性の確保はもとより、災害時における避難、救急、救援などの機能や良好な交通環境などに配慮します。また、歩行者空間の整備・充実により、安全で安心して移動ができる人優先の環境づくりを進めます。

- 適正な維持・管理

老朽箇所や危険箇所の修繕など、適正な維持・管理を進め、安全で安心な通行の確保に努めます。

②農林道

農業生産性の向上や農用地・森林の適正な維持・管理等を図るために重要な役割を担う農林道に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 適正な維持・管理

老朽箇所や危険箇所の修繕など、適正な維持・管理に努め、農林道の機能・役割の保全を図ります。

(5) 宅地

①住宅地

誰もが住んでよかった、これからも住み続けたいと思えるよう、市民が生活を送る上で最も身近で重要な舞台となる住宅地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 既存の住宅地等における住環境の質の向上
既存の住宅地については、良好な居住環境を守りながら、生活基盤の整備や緑地の整備などにより安全性・快適性の向上を図ります。
- 新たな住宅地の計画的整備
定住人口の確保、増加をめざし、人口・世帯の動向や多様な住宅ニーズ等を見据えながら、質の高い新たな住宅地の整備を計画的に進めます。

②工業用地

雇用の場の確保・拡大だけでなく、市全体の活力を生み出す上でも重要な工業の振興を図るため、工業用地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 新たな企業誘致の促進
富士山静岡空港、東名高速道路の新インターチェンジ等を活かした企業誘致を積極的に進めるため、必要な工業用地の確保と整備を図ります。
- 既存の工業地における環境の維持・向上
既存の工場集積地や工業団地においては、工業地として環境の維持・充実を図ります。

③その他の宅地

多くの人が訪れる商業業務地や公共公益施設用地において、日常の買物や市民サービスの提供が、より便利で快適に行われるよう、商業業務地、公共公益施設用地等のその他の宅地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- 商業業務地としての機能・魅力の向上
中心商業業務地、近隣商業業務地、沿道商業地など、各々の商業業務地に求められる役割や機能に応じ、魅力ある商業地景観・環境の形成や周辺環境との調和等に配慮しながら計画的な整備を進め、商業業務地としての魅力及び機能の向上を図ります。
- 流通業務機能の向上
東名高速道路や新東名高速道路、焼津漁港、大井川港等を活かし、流通業務施設の誘致、集積を進めます。

- 公共公益施設（教育・文化・福祉施設等）の適正な配置と整備
市民サービスの低下を招かないよう利便性などに十分配慮し、地域の特性やバランス等を考慮しながら適正な配置と施設整備を進めます。

（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に関する基本方針を次のように定めます。

- 安全で活力ある港、市民に親しまれる港づくり
産業拠点として施設の整備・充実を図るとともに、市民の憩い、レクリエーションの場としての機能の向上を図るなど、市民に親しまれる港づくりを進めます。また、地震・津波等の発生に対し、災害に強い港づくりを進めます。
- 公園施設の適正な配置と計画的な整備
既存公園施設については、機能を保持するとともに、新設公園については、地域の特性やバランス、避難地としての機能などを考慮しながら、適正な施設配置のもと計画的な整備を進め、緑あふれる快適な都市環境・生活環境を創出します。また、市民の意見を取り入れるなど、市民が利用しやすい施設づくりに努めます。
- 海岸における良好な自然環境、美しい景観の保全
安全な海岸の整備を促進するとともに、良好な自然環境、美しい景観を保全するため、適切な維持・管理を図ります。
- 歴史文化遺産の保全・活用
本市の歴史文化を伝える貴重な資源として保全・整備を進めるとともに、これらの資源をまちづくりに活用していきます。
- 耕作放棄地や養鰻池跡地等の低・未利用地の適切かつ有効利用
周辺の土地利用等と調整を図りながら、適切な土地の有効利用を図ります。

4 ゾーン別の土地利用の基本方向

※「ゾーン」とは、市域の土地利用における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件等を考慮して、市域を区分したものです。

(1) 市街地ゾーン

現行の市街化区域（工業ゾーン、流通業務ゾーン及び港利活用ゾーンの市街化区域を除く）と一部の外縁部を含めた地域一帯を『市街地ゾーン』として位置づけ、無秩序な市街化を抑制するとともに、計画的な市街地整備や適正な土地利用の誘導、都市防災機能の向上などにより、安全で快適な市街地の形成を図ります。

(2) 工業ゾーン

現行の工業専用地域、工業地域、既存の工業施設集積地及び新規に工業施設を導入する区域を『工業ゾーン』として位置づけ、低・未利用地等を活用した新たな工業用地の確保・整備を進めるとともに、工業地としての環境の維持・向上を図ります。

(3) 流通業務ゾーン

東名高速道路焼津インターチェンジ周辺を『流通業務ゾーン』として位置づけ、流通業務施設の適正な誘導により、まとまりある流通業務地の形成を図ります。

(4) 田園集落ゾーン

農地と住宅地、集落地が共存している現行の市街化調整区域（工業ゾーン及び流通業務ゾーンの市街化調整区域を除く）を『田園集落ゾーン』として位置づけ、まとまりある農用地の維持・保全を図っていくとともに、農住が共生した良好な地域環境の維持・向上を図ります。

(5) 緑の自然ゾーン

市街地の背景となる高草山をはじめとする北部山地一帯及び小川港から大井川港にかけての海岸一帯を『緑の自然ゾーン』として位置づけ、良好な自然環境（森林・農地）の保全・活用を図るとともに、山地災害等に対する安全性を高めます。

(6) 港利活用ゾーン

焼津漁港一帯及び大井川港一帯を『港利活用ゾーン』として位置づけ、活力ある港、災害に強い港、市民に親しまれる港づくりを進めます。

第2章 利用区分別の規模の目標

1 利用区分別の規模の目標

(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、基本年次は平成20年（西暦2008年）とします。

(2) 将来の人口・世帯数

土地の利用に関して基礎となる人口と世帯数については、目標年次において、143,000人、50,200世帯と想定します。

(3) 利用区分別の規模の目標

土地の利用区分別の規模の目標については、利用区分別の現況と推移に基づき、将来人口等を勘案して設定します。

土地の利用に関する基本構想に基づく平成30年の利用区分別の規模の目標は、次表のとおりとします。

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、弾力的に取り扱うものとします。

表 利用区別の規模の目標

年次 利用区分	A. 平成20年 (西暦2008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× 100 (%)	C/A× 100 (%)	B-A (ha)	C-A (ha)
(1)農用地	1,628	23.1	1,540	21.8	1,470	20.8	94.6	90.3	▲ 88	▲ 158
農地	1,628	23.1	1,540	21.8	1,470	20.8	94.6	90.3	▲ 88	▲ 158
採草放牧地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(2)森林	387	5.5	387	5.5	387	5.5	100.0	100.0	0	0
(3)水面・河川・水路	919	13.0	915	13.0	913	12.9	99.6	99.3	▲ 4	▲ 6
水面	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
河川	830	11.8	830	11.8	830	11.8	100.0	100.0	0	0
水路	89	1.3	85	1.2	83	1.2	95.5	93.3	▲ 4	▲ 6
(4)道路	755	10.7	780	11.0	800	11.3	103.3	106.0	25	45
一般道路	725	10.3	750	10.6	770	10.9	103.4	106.2	25	45
農道	26	0.4	26	0.4	26	0.4	100.0	100.0	0	0
林道	4	0.1	4	0.1	4	0.1	100.0	100.0	0	0
(5)宅地	2,419	34.3	2,450	34.7	2,510	35.5	101.3	103.8	31	91
住宅地	1,380	19.6	1,400	19.8	1,420	20.1	101.4	102.9	20	40
工業用地	244	3.5	250	3.5	280	4.0	102.5	114.8	6	36
その他の宅地	795	11.3	800	11.3	810	11.5	100.6	101.9	5	15
(6)その他	947	13.4	989	14.0	981	13.9	104.4	103.6	42	34
合計	7,055	100.0	7,061	100.0	7,061	100.0	100.1	100.1	6	6
市街地	1,594		1,645		1,670		103.2	104.8	51	76

(注)・構成比は、端数を四捨五入しているため、合計と各地目の計の一部は一致しない。

- ・▲はマイナスを示す。
- ・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、人口密度が40人/ha以上の調査区が連担して人口5,000人以上となる地域をいう。(H20年の面積はH17年国勢調査時点の面積)

第3章 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等の適切な運用と諸計画との連携

- ・ 土地基本法における基本理念を踏まえ、国土利用計画法、都市計画法、農地法、森林法などの土地利用関係諸法や焼津市土地利用事業の適正化に関する指導要綱等の適切な運用を図り、各種計画の策定・見直しや条例等の制定の検討、土地利用事業に対する適切な指導を行います。
- ・ 総合計画や都市計画マスタープランなどの土地利用に関する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推進します。

(2) 良好な環境、景観の保全・創出

- ・ 市民・事業所・行政の協働により、森林や海岸の適切な維持・管理、河川の水質浄化など、高草山や海岸一帯の良好な自然環境や美しい景観の保全・回復に取り組みます。また、良好な自然環境や景観を阻害することがないように、適切な土地利用の誘導や建築物等に対する景観誘導を図ります。
- ・ 市街地や住宅地における緑化の推進、建築物等の適切な景観誘導など、良好な市街地景観の形成に取り組むとともに、地域の歴史・伝統など地域らしさが感じられる特色ある景観を大切にします。

(3) 安全な暮らしの確保

- ・ 予想される東海地震の被害の軽減を図るため、津波対策や避難路・避難地の確保、建築物等の耐震化の促進などの地震対策を計画的に進めます。
- ・ 台風や集中豪雨による水害や地すべり・山崩れなどの被害の軽減を図るため、災害発生の危険性が高い区域を中心に、河川改修や砂防施設や急傾斜地崩壊防止施設等の整備などの、想定される災害に応じた防災対策を計画的に進めます。

(4) 快適な暮らしの確保

- ・ 各地域の土地利用の特性や抱える課題等を踏まえ、地域にふさわしい適正な土地利用を誘導するとともに、道路や公園、下水道などの生活基盤の計画的な整備を進め、快適な生活環境の形成を図ります。
- ・ 人優先の道づくりやユニバーサルデザインに配慮した公共施設の整備など、誰もが生活しやすい環境づくりを進めます。

(5) 土地利用の転換の適正化

- 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、周辺地域や河川の下流域なども含めて事前に十分な調査を行い、安全性の確保、環境の保全等に配慮した適正な土地利用への誘導を図ります。
- 農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定及び地域景観・自然環境等に及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図りつつ、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。
- 森林の利用転換を行う場合には、国土保全や水源涵養、良好な自然環境や景観の形成等の森林の持つ公益的諸機能の低下を防止することに留意し、周辺土地利用との調和を図りつつ慎重に対応します。

2 利用区分別の措置

(1) 農用地

- ・ 農業振興地域整備計画に基づき指定した、農用地区域を中心に優良農用地を保全します。
- ・ 老朽化や機能の低下がみられる用排水路の再整備など、適切に農業生産基盤の充実を図ります。
- ・ 担い手への農用地の利用集積を促進し、効率的な農用地の利用を図ります。
- ・ 農業委員の協力により、農地パトロールなどの監視活動を定期的実施し、耕作放棄地の発生の防止に努めます。
- ・ 市民農園や農業体験の場としての活用、景観形成作物の導入など、耕作放棄地の有効活用を促進し、農用地としての機能の維持・回復に努めます。
- ・ 農用地をしっかりと利用する担い手農家の育成と確保に努めます。
- ・ 農業以外の土地利用の需要に対しては、農業振興地域整備計画に即した土地利用を推進します。

(2) 森林

- ・ 森林整備計画に基づき、水源かん養や山地災害防止等の森林の持つ機能や役割に応じ、計画的かつ適切な森林整備を進めます。
- ・ 高草山の森林については、治山事業を進め山地災害に対する安全性を高めるとともに、公園や遊歩道などのレクリエーション施設の整備・充実を図ります。
- ・ 飛砂防備、防潮、防風機能を有する海岸沿いの森林については、今後ともこれらの公益的機能が維持されるよう、松くい虫対策や下刈り・除伐等の育林活動による適切な環境保全・管理を図ります。

(3) 河川・水路（※水面は該当なし）

①河川

- ・ 焼津市総合治水計画に基づき、県や関係市町と連携、調整し、事業実施による効果等を考慮しながら、過去に浸水被害のあった河川や宅地化の進展に伴い、流量増大が予想される河川などについて、計画的かつ効果的な河川改修を進めるとともに、適正な維持・管理を図ります。
- ・ 河川への流出量を増やさないため、開発地における流出抑制施設の設置指導などを実施します。
- ・ 河川改修にあたっては、水生動植物の生息・生育環境の保全や良好な水辺景観の創出等に配慮し、自然を感じることができるうるおいある水辺空間を形成します。
- ・ 河川沿いの桜並木の保全や散策路・歩行者道の整備・充実等により、親しみやすい水辺空間を創出します。大井川河川敷は健康増進やスポーツ・レクリエーションの場としての機能の維持・充実を図ります。
- ・ 公共下水道の計画的整備や合併処理浄化槽の設置促進などによる生活排水対策を進めます。また、事業所に対しては、監視・指導等を通して排水対策を促進します。

- ・ 市民・事業者・行政の協働により、河川の草刈や清掃を継続するとともに、河川へのゴミの不法投棄対策に取り組みます。

②農業用排水路

- ・ 農業振興地域整備計画等に基づき、老朽化や機能の低下がみられる用排水路の再整備等を計画的に進めるとともに、適切な維持・管理を図ります。

(4) 道路

①一般道路

- ・ 高速道路については、東名高速道路焼津・吉田間への新インターチェンジの設置を推進します。
- ・ 国道・県道や都市計画道路等の幹線道路については、都市計画マスタープラン、都市計画道路整備プログラム等に基づき、計画的に整備を進め、広域圏及び市内の交通の円滑化を図ります。整備にあたっては、誰もが安全で安心して移動できるように、歩道の確保、交通安全施設の整備、街路樹の植栽はもとより、ユニバーサルデザインなどにも配慮します。
- ・ 生活道路については、計画的な整備や破損などの危険箇所の修繕、歩行者空間の確保などにより、道路の安全性の確保・向上を図ります。
- ・ 道路破損などの危険箇所の修繕を行い、計画的な維持・管理を図ります。

②農林道

- ・ 農業振興地域整備計画、森林整備計画等に基づき、計画的な維持・管理を図ります。

(5) 宅地

①住宅地

- ・ 既存の住宅地については、生活道路の整備、緑地や公園の確保、住宅の耐震化などを進め、住宅地としての質の向上を図ります。
- ・ 現在、整備が進められている土地区画整理事業を継続するとともに、土地区画整理事業を推進すべき地区の検討や民間の良質な宅地開発の誘導等により、質の高い新たな住宅地の整備を進めます。
- ・ 住宅地の整備にあたっては、土地利用指導要綱の適切な運用や地区計画制度、建築協定の導入等により良好な居住環境の形成を誘導します。

②工業用地

- ・ 富士山静岡空港や東名高速道路新インターチェンジ等の整備インパクトを十分に活かし、より一層の産業振興を図るため、まとまった面積の未利用地を有効活用し、新たな工業用地として確保するとともに、条件整備として必要な道路整備や河川改修を着実に推進・促進し、企業立地を促進します。

- ・ 工業用地内の緑化・美化等により、周辺地域や自然環境との調和及び公害の未然防止に留意します。

③その他の宅地

〈商業業務地〉

- ・ 焼津駅周辺の中心商業業務地については、空き店舗対策や集客につながる機能・魅力の向上、安心して買物ができる環境の整備・充実などを進め、中心商業業務地として再生、活性化を図ります。
- ・ 各地域の商店街等の近隣商業地についても、集客につながる機能や魅力の向上、快適な商業地空間の創出などにより、近隣商業地として機能の維持、環境の充実を図ります。
- ・ 国道、県道、都市計画道路などの幹線道路沿線に形成された商業地については、周辺環境との調和や良好な沿道景観の創出などに配慮しながら、沿道商業地としての魅力の向上を図ります。

〈流通業務地〉

- ・ 東名高速道路焼津インターチェンジ周辺において、交通の利便性を活かす流通業務施設を立地基準に照らし適正に誘導します。

〈公共公益施設用地〉

- ・ 既存の施設の有効利用や相互利用、施設の機能分担、管理運営方法等を考慮し、施設の統廃合や新たな施設の整備を計画的に進めます。

(6) その他

〈漁港・港湾用地〉

- ・ 特定漁港漁場整備事業計画（焼津漁港）、大井川港港湾計画等に基づき、計画的な整備を進め、水産業の振興や物流機能の強化、津波対策等による安全性の向上、市民が憩い楽しむことができる機能の拡充を図ります。

〈公園〉

- ・ 市民の憩いの場としての適切な維持・管理を図るとともに、自然とのふれあい、防災、健康増進など、さまざまな市民ニーズを取り入れながら、魅力ある公園づくりを計画的に進めます。また、施設の整備や維持・管理に対する市民参加を進めます。

〈海岸〉

- ・ 国や県と協力しながら、津波対策や海岸侵食対策に取り組むとともに、イベントの開催や学習機会の提供などを通じて、市民参加による海岸の保全・美化活動を促進します。

〈歴史文化遺産〉

- ・ 貴重な資源、名所等の適切な維持・管理を図るとともに、地域住民の憩いの場、地域コミュニティ拠点、観光レクリエーション拠点として、それらの資源を活かした環境づくりを進めます。

〈耕作放棄地、養鰻池跡地等の低・未利用地〉

- ・ 荒れたままの状態では放置されないよう適切な管理を促進するとともに、地域の特性や周辺環境等に配慮しつつ、土地利用転換等も含めた有効利用を促進します。

3 ゾーン別の措置

※「ゾーン」とは、市域の土地利用における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件等を考慮して、市域を区分したものです。

※「エリア」とは、今後特に保全や魅力ある土地利用の形成、新たな土地活用などを進める必要のある区域を設定したものです。

(1) 市街地ゾーン

- 美しくうるおいある市街地の形成

美しく調和のとれた都市景観の形成や緑化の推進、水辺空間の活用、ユニバーサルデザインなどに配慮した誰もが利用しやすい都市基盤の整備、地区計画制度の導入による良好な居住環境の形成などにより、美しくうるおいある市街地形成を進めます。

- 災害に強い市街地の形成

防災機能を有する公園・広場の整備や避難路・延焼遮断機能を有する道路の整備、建物の耐震化の促進などにより、都市防災機能の向上を図り、災害に強い市街地形成を進めます。

- 計画的な市街地の整備、適正な土地利用の誘導

人口減少や少子高齢化が急速に進み、今後市街化に対する圧力が弱まると見通される中で、無秩序な市街化は抑制し、現在整備が進められている土地区画整理事業や都市計画道路などの都市基盤整備を計画的に進め、コンパクトでまとまりある市街地の形成を図ります。

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を誘導し、土地利用の用途の混在解消に努めます。また、地域の特性や周辺環境等に配慮しつつ、低・未利用地の有効活用を促進します。

(2) 工業ゾーン

- 新たな企業立地の促進

富士山静岡空港や東名高速道路新インターチェンジ等の整備インパクトを十分に活かし、新たな工業用地の確保、整備を進め、企業立地を促進します。

- 周辺環境等に配慮した環境づくり

工場緑化や美化などによる周辺の住環境や農地、自然環境等に配慮した環境づくり、大気汚染や水質汚濁等の公害防止対策などを促進し、地域環境と調和した良好な工業地づくりを促進します。

- 低・未利用地の有効利用

ゾーン内に残る低・未利用地は、新たな企業の立地や市街地内に分散する中小工場の移転・集団化の受け皿として有効利用を促進します。

(3) 流通業務ゾーン

- 流通業務施設の適正な誘導

周辺環境との調和や良好な農用地区域の保全・確保に配慮しながら、交通利便性を活かした流通業務施設や沿道サービス施設を適正に誘導し、まとまりある流通業務地の形成を図ります。

(4) 田園集落ゾーン

- まとまりある農用地の保全

無秩序な市街化を抑制し、まとまりある農用地、農業生産基盤の整った農用地を適切に保全するとともに、農用地の利用集積等により耕作放棄地の発生の防止に努めます。

- 良好な居住環境の維持・向上

住宅地や集落地については、周辺の田園風景等と調和したうらおいのある環境を守りつつ、生活道路の改善など、生活基盤の整備を進め、居住環境の向上を図ります。

(5) 緑の自然ゾーン

- 良好な自然環境の保全・活用

森林の計画的な管理・育成により、良好な自然環境の保全を図るとともに、公園や遊歩道などの整備・充実を進め、市民が自然と気軽に親しみ、楽しむことができる憩いの空間としての魅力を高めます。

- 山地災害に対する安全性の向上

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等に指定されている斜面を適切に保全するとともに、計画的に砂防事業を進め、山地災害に対する安全性を高めます。

- 農用地の保全・有効活用

みかんや茶が栽培されている斜面の樹園地については、適正な管理のもと生産性の向上を図るとともに、恵まれた自然環境や歴史文化資源を活かして観光農業を展開するなど、有効活用を促進します。

(6) 港利活用ゾーン

- 安全で活力ある港、市民に親しまれる港づくり

特定漁港漁場整備事業計画（焼津漁港）、大井川港港湾計画等に基づき、計画的な整備を進め、水産業の振興や物流機能の強化、津波対策等による安全性の向上、市民が憩い楽しむことができる機能の充実等を図ります。

(7) エリア別の措置

①中心市街地魅力向上エリア

JR 焼津駅を玄関口とする商店街や市役所一帯の既成市街地を「中心市街地魅力向上エリア」として位置づけ、現在整備が進められている住宅市街地総合整備事業や、市街地再開発事業、コミュニティゾーン形成事業、駅前通りのモール化などで整備された市街地環境を更に有効に利活用するなかで、多くの人が集まり、にぎわいあふれる市街地を形成します。

焼津内港や河川などの水辺空間を活かしたにぎわい交流の場の創出や焼津らしい個性的な景観形成を促進し、歴史や文化の薫り高い、快適で潤いのある都市空間の形成を進めます。

②新たな産業創出エリア

策牛地区及び大井川地区のまとまった低・未利用地が残る地区は「新たな産業創出エリア」として位置づけ、農業や治水サイドと十分な調整を図るとともに、工業系用途と住居系用途の隣接地においては、特に周辺環境への影響等に十分配慮しつつ、市街化区域への編入や地区計画制度を活用しながら、工業用地として計画的な整備を進め、新東名高速道路インターチェンジや東名高速道路新インターチェンジ等を利用する新たな企業の立地・集積を促進します。

③新たなにぎわいとふれあい創出エリア

市道 0104 号線、0105 号線及び（都）志太中央幹線沿道一帯は「新たなにぎわい創出エリア」として位置づけ、周辺の田園集落等との調和に配慮しながら、富士山静岡空港や東名高速道路新インターチェンジ等を活かした地域の新たな活力や交流を生み出す土地利用を進めます。

新インターチェンジ設置予定地周辺については、農業振興等につながり、かつインターチェンジを利用する方々との交流の場にもなり得る、地域活性化拠点としての土地利用を図ります。

市道 0104 号線の国道 150 号から大井川庁舎南東地区一帯については、大井川地区中央部におけるにぎわい交流地域としての土地利用を図ります。

④健康スポーツ・レクリエーションエリア

大井川の河川敷一帯は「健康スポーツ・レクリエーションエリア」として位置づけ、既存のマラソンコースやグラウンド、多目的広場等の充実、機能の向上を図り、多くの人が訪れ、スポーツを楽しむことができる場、健康増進の場として魅力を高めます。

⑤にぎわい創出エリア

アクアスやいづ周辺は「新たなにぎわい創出エリア」として位置づけ、既存の親水広場や深層水促進施設等の充実・連携強化を図り、多くの人が集まる、にぎわいあふれる空間を形成します。

⑥歴史文化ふれあいエリア

花沢の里や高草山の山裾部の社寺などの歴史・文化資源が集積する一帯は「歴史・文化ふれあいエリア」として位置づけ、花沢の集落の町並み等を保全するとともに、歴史景観を楽しみながら散策できる環境づくりを進め、市民の地域学習の場や観光レクリエーションの場としての機能の充実を図ります。

⑦海岸保全・交流エリア

浜当目や大崩などの北部の海岸一帯及び小川港から大井川港にかけての海岸一帯は『海岸保全・交流エリア』として位置づけ、海食崖や松林、海浜からなる良好な自然環境や美しい景観、富士山の眺望等を保全・活用しながら、良好な自然、美しい景観を実感でき、楽しむことができる場としての機能の向上を図ります。

また、国や県と協力しながら津波対策や海岸侵食対策に取り組むとともに、市民参加による海岸の保全・美化活動を促進します。

⑧自然環境ふれあいエリア

県内有数の野鳥の生息地として知られる大井川河口及び野鳥園の一帯は「自然環境ふれあいエリア」として位置づけ、大井川河口の良好な自然環境、野鳥の生息環境等を保全するとともに、野鳥園を中心に市民が自然や野鳥に身近にふれあえ、楽しむことができる場として魅力を高めます。

参考図 土地利用構想図

