

第4次焼津市国土利用計画

平成30年3月
静岡県 焼津市

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、焼津市総合計画の基本構想や誰もが住み続けたい・住んでみたい・行ってみたいと思える、未来につなげる”強くてしなやかな”地域づくり計画（焼津市国土強靱化地域計画）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。

目 次

第1章 土地の利用に関する基本構想	1
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 エリア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	8
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	10
1 総合的な措置	10
2 利用区分別の措置	12
3 エリア別の措置	16
参考図 土地利用構想図	20



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、静岡県ほぼ中央部に位置し、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、70.31 k m²、南北に細長い形状で駿河湾に臨む 15.5 k m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 IC」、「大井川焼津藤枝スマート IC」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 20 k m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、海・山・川といった豊かな自然に恵まれ、雇用、定住、にぎわいによる様々な土地利用がなされています。

急速に進む少子高齢化や人口減少、経済構造の変革など、本市の取り巻く社会経済情勢は大きく変化している中で、荒廃農地の増加、中心市街地の空洞化の進行等課題が多く、定住人口の確保、産業基盤の充実など各地域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、環境の変化に適応すべく新たな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、計画の実現に向けた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、その利用の在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、ふれあいとやすらぎのある土地利用

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の海岸線一帯などの良好な自然環境や美しい景観と調和を図り、人と自然がふれあう、やすらぎのある自然環境を活かした土地利用を進めます。

○災害に強く安全安心の土地利用

想定される大規模地震や多発する局地的豪雨等の自然災害に対し、地震・津波対策や治水・砂防対策などの防災・減災対策の推進により、安全安心な土地利用を進めます。

○生活利便性を高め、快適に暮らせる土地利用

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の集積を誘導する土地利用を図ります。また、多様な交通環境を形成し、生活利便性を高め、快適に暮らせる土地利用を進めます。

○地域産業振興を推進する土地利用

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、焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC 周辺などの広域交通機能・物流機能を活かし、農林水産業や商工業、観光業など地域産業振興に資する土地利用を進めます。

○地域の特性を活かした土地利用

自然環境や景観、歴史、文化などの地域特性を活かし、個性豊かな土地利用を進めます。

3 利用区分別の土地利用の基本方向

1) 農地

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環境形成など、農地の持つ様々な役割・機能が十分に発揮されるよう、農地に関する土地利用の基本方針を次のように定めます。

- ・ 優良農地の確保

優良農地や農業生産基盤の整った農地は、良好な生産環境を保つように、周辺の土地利用との調和を図り適切に保全します。

- ・ 農業生産基盤の整備・充実

計画的な農業生産基盤の整備・充実により、農地の生産性向上に資する土地利用を図ります。

- ・ 農地の保全

農業関連施設の整備・適正な維持管理を行い、農地の引き受け手を確保することで、荒廃農地の発生抑制に努め、農地を保全します。

2) 森林

土砂流出の防止、水源かん養、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。

- ・ 適正な保全・管理

高草山周辺や海岸沿いの森林は、適正な森林整備による環境の保全・管理を行います。

- ・ 森林の有効利用

森林の持つ良好な自然景観や自然環境を活用し、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の土地利用を図ります。

3) 河川・水路（※水面は該当なし）

① 河川

水害を防ぐために重要な役割を担い、身近な自然資源でもある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

各河川の特性を踏まえた治水機能の向上、流域内の保水・遊水機能の向上、防災施設整備による減災・復旧機能の向上により、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

地域の特性を踏まえ、身近な自然資源として良好な水辺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親しみある美しい川づくりを進めます。

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

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、地域環境や農地の生産性の向上に資する土地利用を図ります。

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。

- ・ 利便性の高い道路づくり

富士山静岡空港や新東名高速道路、大井川焼津藤枝スマート IC などの広域交通体系の形成に対応した幹線道路の整備など将来の都市構造、土地利用及び交通需要を踏まえた利便性の高い道路整備を進めます。

- ・ 安全で快適な道路づくり

避難、救急、救援などの防災機能を確保しながら、人優先の考えのもと、歩行者や自転車にとって安全で快適な道路空間の再編を進めます。

- ・ 適正な維持・管理

保全計画に基づき老朽箇所や危険箇所の修繕、施設更新など、適正な維持・管理に努め、安全で安心な通行ができる道路として維持します。

② 農林道

農業生産性の向上や農地・森林の適正な維持・管理等を図るために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、農地や森林の適正な管理を円滑に図るための農林道として維持します。

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

良好な居住環境を守りながら、住環境の質を向上する土地利用を図ります。

- ・ 新たな住宅地の整備推進

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、新たな住宅地の整備を計画的に進めます。

- ・ 空き家・空き地等の低・未利用地を活用した居住促進

空き家・空き地等の低・未利用地に対しては、良好な居住環境を創出するために、民間活力が促進される土地利用を進めます。

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、焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC、焼津漁港、大井川港等を活かした企業誘致を積極的に進めるため、必要な工業用地を整備します。

- ・ 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、生産環境の維持・向上を図り、工業地としての土地利用を図ります。

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、インターチェンジ周辺など、各々の商業業務地に求められる役割や機能に応じ、周辺環境との調和を図りつつ、魅力ある商業業務地の形成・更新を計画的に進め、商業業務地として土地利用を図ります。

- ・ 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、流通業務機能向上に資する土地利用を進めます。

- ・ 公共施設（教育・文化・福祉施設等）の適正な配置

公共施設マネジメント基本計画及び公共施設再編プランに基づき、公共施設の機能及び総量の最適化を目指します。

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。

① 漁港・港湾用地

産業流通拠点として漁港・港湾機能の充実を図るとともに災害に強い港づくりを進めます。また、港の多面的な機能を充実させて誰もが気軽に訪れることができるにぎわいのある土地利用を進めます。

② 公園

既存公園は、景観形成・レクリエーション機能を保持するとともに、新設公園については、地域の特性や避難地としての防災機能を有する公園として計画的な整備を進めます。

③ 海岸

津波・高潮等による災害などからの海岸の防護対策を推進するとともに、良好な自然環境、美しい景観を保全し、海浜を活かしたにぎわいの場として適切な維持・管理を図ります。

④ 歴史文化遺産

重要伝統的建造物群保存地区など歴史文化を伝える貴重な文化財の集積する地域の保全を図ります。

4 エリア別の土地利用の基本方向

※「エリア」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) 市街地エリア

現行の市街化区域（工業エリア、流通業務エリア及び港利活用エリア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『市街地エリア』として位置づけ、無秩序な市街化を抑制するとともに、大井川焼津藤枝スマート IC 周辺など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) 工業エリア

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『工業エリア』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・整備による工業用地としての生産環境の維持・向上と緑化等により周辺環境との調和・共生を図ります。

3) 流通業務エリア

焼津 IC 周辺を『流通業務エリア』として位置づけ、高速道路などの広域交通結節点の強みを活かして流通業務施設の適正な誘導により、まとまりのある流通業務地の形成を図ります。

4) 田園集落エリア

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（工業エリア、流通業務エリア及び緑の自然エリアの市街化調整区域を除く）を『田園集落エリア』として位置づけ、まとまりある農地を保全し、営農環境を維持するとともに、農地と住宅地が共生した良好な地域環境の形成を図ります。

5) 緑の自然エリア

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焼津漁港（小川地区）から大井川港にかけての海岸一帯を『緑の自然エリア』として位置づけ、良好な自然環境（森林・農地・海岸）を保全し、自然景観や歴史文化資源を活用した観光・交流を図るとともに、災害に対する安全性を高めます。

6) 港利活用エリア

焼津漁港一帯及び大井川港一帯を『港利活用エリア』として位置づけ、安全で活力のあ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

計画の目標年次は西暦 2028 年とし、基準年次は西暦 2014 年（平成 26 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、136,000 人、56,400 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西暦 2028 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 利用区分別の規模の目標

利用区分	年次		A.西暦 2014 年 (平成 26 年)		B.西暦 2023 年		C.西暦 2028 年		増減率		増減数	
	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)農地	1,556	22.0	1,455	20.7	1,400	19.9	93.5	90.0	▲ 101	▲ 156		
(2)森林	387	5.5	387	5.5	387	5.5	100.0	100.0	0	0		
(3)原野等	0	0.0	0	0.0	0	0.0	-	-	0	0		
(4)水面・河川・水路	918	13.0	916	13.0	915	13.0	99.8	99.7	▲ 2	▲ 3		
水面	0	0.0	0	0.0	0	0.0	-	-	0	0		
河川	830	11.8	830	11.8	830	11.8	100.0	100.0	0	0		
水路	88	1.2	86	1.2	85	1.2	98.2	97.1	▲ 2	▲ 3		
(5)道路	753	10.7	788	11.2	804	11.4	104.6	106.7	35	51		
一般道	724	10.3	758	10.8	774	11.0	104.7	106.9	34	50		
農道	26	0.4	26	0.4	26	0.4	101.4	101.4	0	0		
林道	4	0.1	4	0.1	4	0.1	104.6	104.6	0	0		
(6)宅地	2,466	34.9	2,555	36.3	2,595	36.9	103.6	105.3	89	129		
住宅地	1,427	20.2	1,490	21.2	1,520	21.6	104.4	106.5	63	93		
工業用地	258	3.7	265	3.8	275	3.9	102.7	106.6	7	17		
その他の宅地	780	11.0	800	11.4	800	11.4	102.5	102.5	20	20		
(7)その他	982	13.9	930	13.2	930	13.2	94.7	94.7	▲ 52	▲ 52		
合計	7,062	100.0	7,031	100.0	7,031	100.0	99.6	99.6	▲ 31	▲ 31		
市街地	1,671		1,715		1,735		102.6	103.8	44	64		

(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。
 ・西暦 2014 年(平成 26 年)の面積は、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。(平成 26 年の面積は平成 22 年国勢調査時点の面積)
 ・西暦 2023、2028 年の市域合計面積の減少は、西暦 2014 年(平成 26 年)10 月 1 日の国土地理院「全国都道府県市町村別面積調」の計測方法変更に伴う減少。



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、農業振興地域の整備に関する法律、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や誰もが住み続けたい・住んでみたい・行ってみたいと思える、未来につなげる”強くてしなやかな”地域づくり計画（焼津市国土強靱化地域計画）を踏まえ、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、河川など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と調和した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

- ・ 想定される大規模地震などの被害の軽減を図るため、防災施設の整備、建築物等の耐震化の促進などの地震・津波対策を計画的に進めます。
- ・ 台風や集中豪雨による水害や土砂災害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、河川改修や土砂災害対策など適切な対策を計画的に進めます。あわせて、浸水想定区域や土砂災害警戒区域など、災害・防災に関する情報の的確な周知・公表を進めるとともに、避難体制の整備を図ります。

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。
- ・ 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。

5) 土地利用の転換の適正化

- ・ 広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。
- ・ 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。
- ・ 農地の利用転換を行う場合は、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は、国土保全や水源かん養、良好な自然環境や景観形成などの森林の持つ公益的機能の低下に留意し、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地を保全します。
- ・ 農地中間管理事業等により、認定農業者等への農地の集積・集約化を促進し、効率的な農地の利用を図ります。
- ・ 農業以外の土地利用の需要に対しては、既成市街地やインターチェンジ周辺などへ誘導するものとし、優良農地の保全・確保に努め、集積・集約化の妨げにならないよう調整します。
- ・ 農業委員及び農地利用最適化推進委員による農地パトロールなどの監視活動を定期的に実施し、荒廃農地の発生の防止と解消に努めます。
- ・ 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、荒廃農地の再生利用を促進し、簡易圃場整備等により、農地としての機能の維持・回復に努めます。
- ・ 資金手当てや農地の斡旋等の就農支援により、新規就農者の確保や認定農業者など将来の担い手農家の育成と確保に努めます。
- ・ 農業生産基盤施設の老朽化や機能低下、災害対策などの面から更新整備など関連整備事業を活用し、適切に農業生産基盤の充実を図ります。
- ・ 高草山の農地については、農地としての再生利用を促進し、利用困難な荒廃農地については、森林への転換を推進します。

2) 森林

- ・ 焼津市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公益的機能が十分に発揮されるよう、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、治山事業を計画的に進め、山地災害に対する安全性を高めるとともに、ハイキングコースの整備など自然を楽しめる環境づくりに努めます。
- ・ 防災機能を有する海岸沿いの松林については、今後も公益的機能が維持されるよう、土地所有者、地元自治会や行政が協働して、松くい虫被害対策や下刈り、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や河川整備計画などの既定計画に基づき、国や県、関係市町と連携、調整し、過去に浸水被害のあった河川や浸水被害の恐れが高い河川について、長期的な目標に向けた段階的な安全性の向上を図る河川改修や河川防災拠点等の整備を進めるとともに、適正な維持・管理を図ります。
- ・ 河川への雨水流出量を増やさないため、適切な土地利用を図るとともに、土地利用事業の適正化に関する指導要綱等に基づき、開発地における雨水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に配慮し、自然を感じることができるうおいある水辺空間を創出します。
- ・ 河川沿いの桜並木の保全や散策路・歩道の整備・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。

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

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等の再整備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

- ・ 富士山静岡空港や新東名高速道路、大井川焼津藤枝スマート IC などの広域交通体系を形成し、生活交流、観光交流、物流などの利用を促進します。
- ・ 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ユニバーサルデザインに配慮した交通安全施設の整備や公共交通の利用環境の形成を図ります。
- ・ 生活道路については、災害時にも配慮した計画的な整備と歩行者空間と自転車走行空間の整備・充実により、道路の安全性の確保・向上を図ります。
- ・ 道路の維持・管理については、公共施設保全計画や橋梁長寿命化修繕計画に基づき計画的な予防修繕を行うとともに、破損など緊急修繕により、道路の安全性・信頼性の確保に努めます。

② 農林道

- ・ 農業振興地域整備計画、焼津市森林整備計画に基づき、農道や林道の計画的な維持・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、緑地や公園の確保を図るとともに、耐震改修促進計画に基づき住宅の耐震化を促進して、住宅地としての質的な向上を図ります。
- ・ 現在実施されている小川地域や港地域の土地区画整理事業では、周辺環境と調和したゆとりと落ち着きのある良好な住環境を整備します。また、民間活力を活かした宅地開発事業などにより、新たな住宅地の整備を進めます。
- ・ 今後も安全で住みやすい住宅地づくりのために、土地利用事業の適正化に関する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。
- ・ 空き家・空き地の低・未利用地については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等の除却や民間活力による空き家等の利用促進を図ります。
- ・ 大井川焼津藤枝スマート IC 周辺には、質の高い新たな住宅地の整備を誘導します。

② 工業用地

- ・ 富士山静岡空港や焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC、焼津漁港、大井川港等の立地性を活かし、更なる産業集積を図るため、土地利用転換などによる新たな工業用地の確保とともに、進出条件として必要な道路整備や河川改修を促進します。
- ・ 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、中心市街地活性化基本計画に基づく空き店舗対策や駅前周辺活性化事業等の市街地再生整備による新たな都市機能の導入などによる魅力の向上と、安心して買物ができる商業環境の整備・充実などを進め、市の玄関口にふさわしい中心商業業務地として再生、活性化を図ります。
- ・ 各地域の商店街の近隣商業地についても、地域住民の生活利便性を高める快適な商業地空間の創出などにより、近隣商業地として商業機能の維持、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。
- ・ 大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性の向上や、都市構造への広域的な影響などを踏まえ、周辺地域の土地利用との調和を図りながら、大規模集客施設の立地などにぎわいのあるまちづくりを進めます。

<流通業務地>

- ・ 焼津 IC 周辺において、周辺の住宅地との調和を図りながら、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。

<公共施設用地>

- ・ 公共施設については、公共施設個別再編プラン等に基づき、施設の集約化や複合化、統廃合等により、機能及び総量の最適化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、生産・物流基盤の強化、津波対策等を計画的に進めます。また、市民や観光客が憩い楽しむことができる新たなにぎわいの創出に向けた用地の有効利用を図ります。

<公園>

- ・ 公園については、市民の憩いの場として市民参加による適切な維持・管理を図るとともに、自然とのふれあい、健康増進、防災機能の向上など、様々な市民ニーズを取り入れた魅力ある公園づくりと、借地公園制度等の導入を計画的に進めます。

<海岸>

- ・国や県と連携しながら、津波対策として粘り強い防潮堤への改良や海岸侵食対策に取り組むことで、防災機能の向上を図るとともに、親水空間を活かし、イベントの開催や学習機会の提供などを通じて、にぎわいの創出・観光振興を図ります。また、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>

- ・重要伝統的建造物群保存地区など貴重な文化財、名所の歴史的景観資源の適切な維持・管理を図るとともに、地域住民のエリアマネジメントによる地域づくりを通じて、観光資源の掘り起しと地域活動・交流の場として活用します。

3 エリア別の措置

※「エリア」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。

※「ゾーン」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) 市街地エリア

- ・ 人口減少社会における適正な土地利用の誘導とネットワーク構築

人口減少社会においては無秩序な市街化を抑制し、都市拠点に商業・業務・居住など主要な都市機能を集約します。また、用途地域に基づき生活利便施設が適正に配置されるように土地利用を誘導します。そして、公共交通施策と連携し、都市の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を図ることで「コンパクト＋ネットワーク」の構築により、市民生活の利便性と地域経済活動に寄与する市街地形成を進めます。

- ・ 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、地区計画制度の導入による良好な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・延焼遮断機能を有する道路の整備、建物の耐震化の促進、津波避難ビルの指定などにより、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。

2) 工業エリア

- ・ 新たな企業立地の促進

富士山静岡空港や焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC、焼津漁港、大井川港等による立地性の向上を活かし、周辺環境との調和を図りつつ、農用地区域の保全・確保に配慮しながら、新たな工業用地の確保、整備による工業地としての生産環境の維持・向上を行い、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、周辺環境と調和した環境共生型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計画的に工業用地として再整備を行うことで土地の有効活用を図ります。

3) 流通業務エリア

- ・ 流通業務施設の適正な誘導

焼津 IC など広域交通結節点の強みを活かして流通業務施設や沿道サービス施設を適正に誘導し、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、まとまりある流通業務地の形成を図ります。

4) 田園集落エリア

- ・ まとまりある農地の保全

区域区分制度や農業振興地域整備計画により無秩序な市街化を抑制し、優良農地や農業生産基盤の整った農地を適切に保全するとともに、農地の集積・集約化等により荒廃農地の発生防止と営農環境の維持に努めます。また、直売所、ファーマーズマーケットなど既存施設の充実を図ります。

- ・ 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るおいのある環境を守りつつ、生活道路の改善やデマンドタクシー等の公共交通サービスの導入など、生活基盤と公共交通環境の形成に努め、居住環境の向上を図ります。

5) 緑の自然エリア

- ・ 良好な自然環境の保全・活用

森林や海岸の計画的な管理により、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、市民や観光客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。

- ・ 災害に対する安全性の向上

砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等に指定されている区域や津波浸水想定区域について、計画的に砂防事業、津波対策事業など防災対策事業に取り組むとともに、避難体制の充実・強化を図ることで、災害に対する安全性を高めます。

- ・ 農地の保全・有効活用

みかんや茶が栽培されている山地の樹園地については、適正な管理や荒廃農地の再生により生産性の向上を図るとともに、地域景観として保全を図ります。

6) 港利活用エリア

- ・ 安全で活力のある港づくり

焼津漁港では、活気あふれる産業を支える、安全性・親水性のある港づくりを進めるため、津波対策施設の設置による安全性の向上とともに、水産資源の活用による親水性のある観光交流施設を整備し、市民や観光客が憩い楽しむことができるにぎわい機能の充実を図ります。

大井川港では、活気あふれる産業を支える、安全性・利便性のある港づくりを進めるため、物流機能の強化や津波対策施設の設置による安全性の向上を計画的に進めるとともに、市民や観光客が安心して憩い楽しむことができるにぎわい機能の充実を図ります。

7) ゾーン別の措置

① 中心市街地魅力向上ゾーン

JR 焼津駅を玄関口とする商店街や市役所一体の既成市街地を「中心市街地魅力向上ゾーン」として位置づけ、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焼津駅前周辺地区を利活用するため、焼津駅前活性化整備事業等の市街地再生整備により、焼津駅周辺における都市機能の集約化を図ることで、観光交流・生活交流を促進し、多くの人が集まり、にぎわいあふれる魅力的な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推進し、歴史や文化の薫り高い、快適でうるおいのある都市空間の形成を進めます。

② 新たな産業創出ゾーン

焼津 IC 周辺や越後島地区、策牛地区は「新たな産業創出ゾーン」として位置づけ、焼津 IC 周辺の交通利便性を活かし、周辺の自然・営農環境を保全しながら、工業系・流通業務系など地域活力を高める新たな土地利用を検討します。

整備・開発にあたっては、雨水流出量増加対策など治水上必要となる対策を講じるとともに、工業系用途と住居系用途の隣接地においては、周辺環境への影響等に十分配慮します。

③ 新たなにぎわいとふれあい創出ゾーン

大井川焼津藤枝スマート IC 周辺及び（仮称）大井川防災広場周辺は「新たなにぎわいとふれあい創出ゾーン」として位置づけ、周辺の土地利用等との調和に配慮しながら、大井川焼津藤枝スマート IC 等の交通利便性を活かした大規模集客施設の導入など新たな活力を創出する産業振興の地域活性化の拠点と防災・減災の両立を図る土地利用を検討します。

また、大井川庁舎の利活用やその周辺においては、地域住民の健康福祉を増進する場やふれあいの場としての魅力を高めます。

④ 健康スポーツ・レクリエーションゾーン

大井川の河川敷一帯は「健康スポーツ・レクリエーションゾーン」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、機能の向上の推進を図り、市民や観光客が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。また、防災拠点の整備により、地域の防災機能を高めます。

⑤ 歴史文化ふれあいゾーン

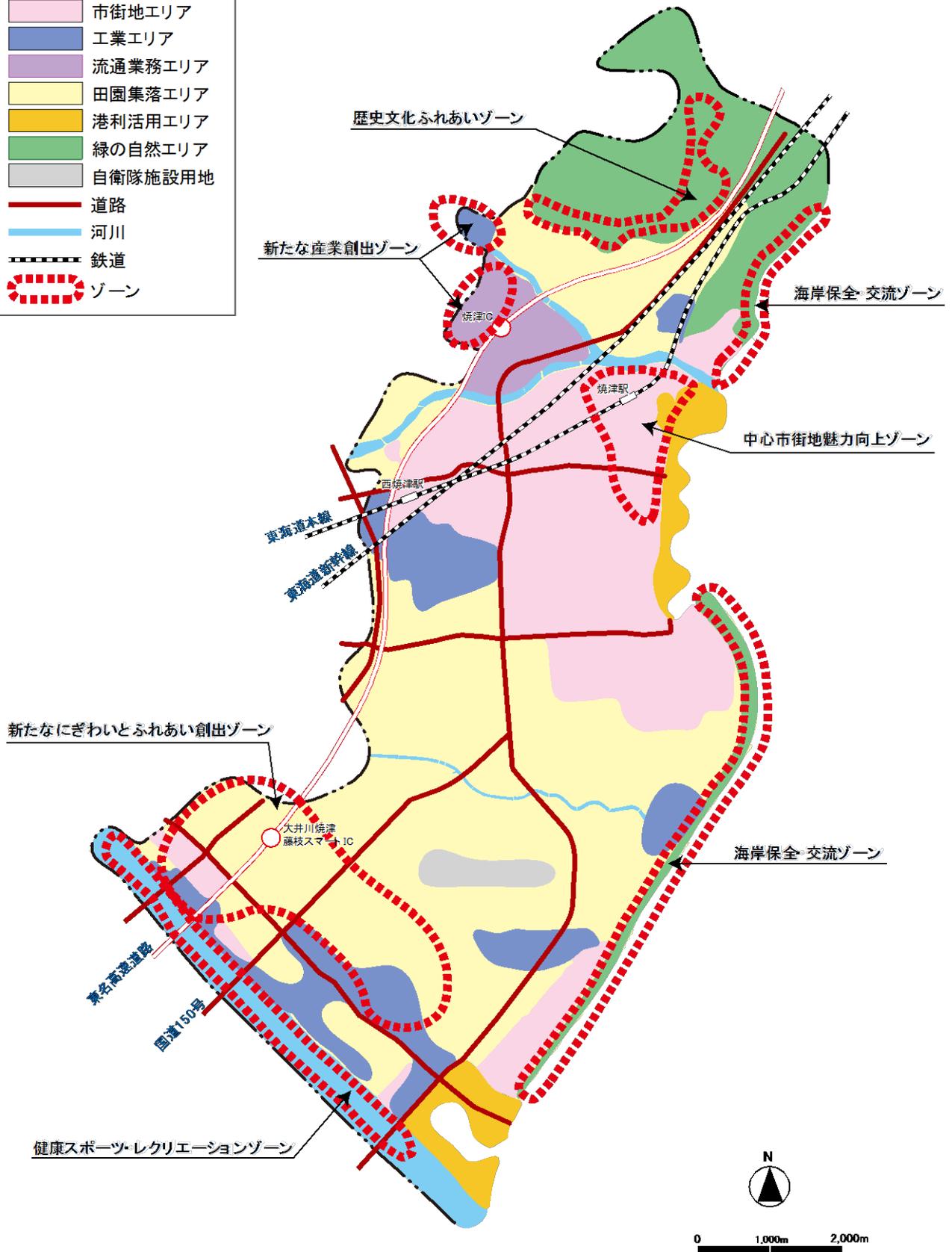
花沢の里や高草山の山裾部の寺社などの歴史・文化資源が集積する一帯は「歴史文化ふれあいゾーン」として位置づけ、重要伝統的建造物群保存地区である花沢の町並みを保全・修復するとともに、地域住民とともにエリアマネジメントによる地域づくりの推進により、観光資源を掘り起し、歴史景観を楽しみながら散策できる環境づくりを進め、市民の地域学習の場や観光レクリエーションの場としての機能の充実化を図ります。

⑥ 海岸保全・交流ゾーン

浜当目や大崩などの北部の海岸一帯及び焼津漁港（小川地区）から大井川港にかけての海岸一帯は「海岸保全・交流ゾーン」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、富士山の眺望やディスカバリーパーク等の観光資源を活用しながら、良好な自然、美しい景観を実感でき、市民・観光客が楽しめる場としての機能の向上を図ります。

また、津波避難場所の確保や避難ビルの指定・普及、国や県と連携した防潮堤整備事業等の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。

参考図 土地利用構想図





平成 29 年度 第 4 次焼津市国土利用計画

発行日 平成 30 年 3 月

発行者 焼津市

〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目 16 番 32 号

Tel:054-626-2141 Fax:054-626-2185