

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、都市再生特別措置法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、文化財保護法などの土地利用関係諸法を適切に運用するとともに、掛川市環境基本条例、掛川市土地利用事業の適正化に関する指導要綱などに基づく指導を徹底します。

また、静岡県国土利用計画第5次や第2次掛川市総合計画、掛川市国土強靱化地域計画、掛川市都市計画マスタープランや掛川市立地適正化計画、掛川市農業振興地域整備計画や掛川市森林整備計画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) 自然や歴史・文化の保全・活用

小笠山や北部一帯の自然度の高い植生域から遠州灘海岸に至るまでの生態系の調査・研究や市民等との協働による森林や河川の水質等の保全に努め、自然生態系や体系的な自然環境の保全を図ります。さらに、体験型学習やレクリエーションの実施、歴史・文化的資源の保全・活用など、市民や来訪者が自然環境や歴史・文化に親しみ、交流する場としての活用を促進します。

また、市民の地域への愛着や誇りを育むため、地場産品、地域の自然により育まれた伝統、文化等の活用により、観光をはじめとした地域産業を活性化するとともに、地域特性を活かした景観づくりを推進します。

(3) 市民生活の安全の確保

自然環境の保全と併せ、災害に対する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、森林や農地の保全及び治山・治水施設の整備を促進します。

総合的な治水対策として、水系ごとの治水施設などの整備と流域内の土地利用の調和に配慮しつつ、適正な土地利用への誘導を図ります。

予想される南海トラフ巨大地震に備えた対策として、安全な避難場所・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。また、「掛川モデル」として、海岸防災林をレベル2津波に対応した高さへ嵩上げします。

また、ハザードマップなどを利用して、市民の災害に対する意識の高揚を図ります。

(4) 快適な生活環境の形成

道路や公園、下水道などの都市基盤整備を進め、快適な居住空間の形成を図ります。また、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配慮します。

快適な生活空間の確保、都市活動の円滑化を図るため、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推進します。

また、地区の良好な環境の維持、創出を図るため、「土地条例」によるまちづくり計画や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) 土地等の有効利用の促進

新たな土地需要の減少や土地利用の多様化など、土地利用をめぐる状況が変化していることから、土地利用転換にあたっては、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、都市基盤の整備状況、その他の自然的・社会的条件等の土地の持つ適性を踏まえ、安全性の確保や環境の保全に配慮し、持続可能な都市構造の形成に向けて計画的かつ適正な土地利用を推進します。

特に、農地や森林、原野等といった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、農地や森林、原野等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防止します。

宅地においては、空き家等の既存ストックの有効利用を図る他、従前どおりの土地利用が困難な場合は、地域の実情に応じた土地利用転換により有効活用を図ります。

また、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について、総合的見地から事前に十分調査・検討し、適切な土地利用を図ります。再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、関係法令を遵守し、周辺の土地利用状況や自然環境及び景観への影響、防災・減災対策、撤退時の対応等に十分に配慮します。

(6) 複合的かつ効果的な施策の推進

自然環境が有する生物の生息・生育の場の提供や良好な景観形成、気温上昇の抑制等の多様な機能を積極的に活用したグリーンインフラの取組（「希望の森づくり」など）や、有事の備えと平時の地域成長が両立した地域づくりである「内陸のフロンティア」を拓く取組など、複合的な効果を発揮する施策を積極的に推進します。

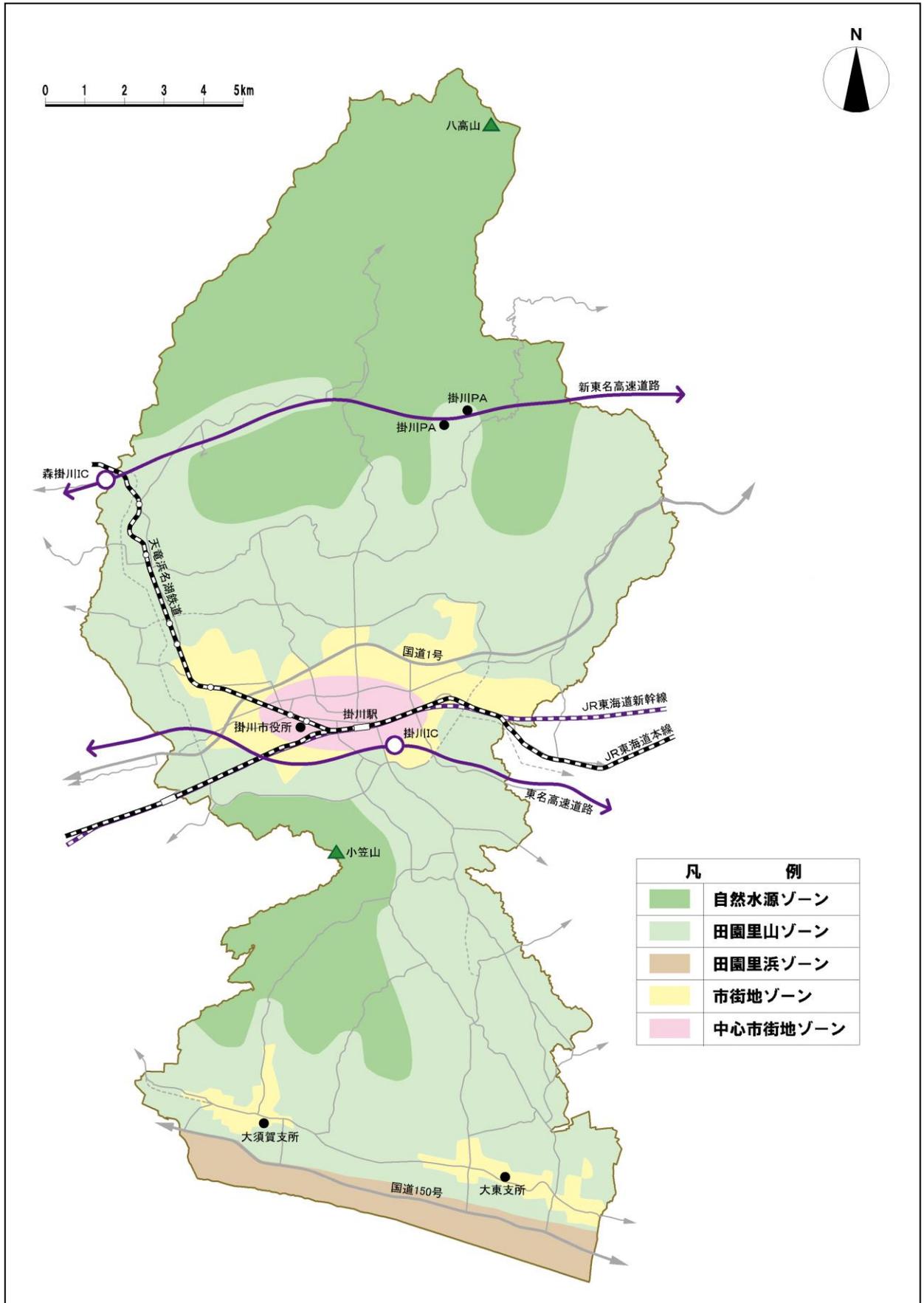
また、市域を越えた周辺都市間の連携を強化し、防災・減災対策や物流・観光分野等の施策連携を進めるとともに、掛川市に設定した5つのゾーンの魅力を高めるため、ゾーン間の連携や機能分担による適正な土地利用を推進します。

(7) 協働による土地利用施策の推進

「土地条例」を積極的に活用しながら、市民の主体的な参画による地域ごとのまちづくり計画の策定を進めるとともに、市民、事業者、行政の協働による計画的な土地利用施策の誘導を図ります。

2 地域類型別整備施策の概要

各地域類型ゾーンの特性に即した施策を推進します。



(1) 自然水源ゾーン

① 施策の方針

森林については、木材生産機能や水源涵養、山地災害防止などの多面的機能の維持・増進を図るため、維持管理のための基盤整備を推進し、適切な森林施業を促進します。また、林業従事者の育成を図りながら、地域や市民が中心となり、竹林や里山林の整理伐を進めるなど、下流域住民を含めた全市ぐるみで諸事業を推進します。

自然度の高い森林については、貴重な自然資源として保全を図りつつ、市民の自然学習の場として活用します。

集落地については、生活基盤や農林地の維持及び整備を総合的に推進し、効果的な土地利用を推進します。

原野谷川などの河川については、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ような河川づくりを推進します。

② 主な個別施策

ア) 原泉地区は、温泉やキャンプ場などの地域資源を活用した自然学習・体験の場、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通年型観光地の形成を図ります。

(2) 田園里山ゾーン

① 施策の方針

農地については、適正な維持・管理に努めるとともに、農地の流動化、計画的な農業生産基盤整備などにより、優良農地や良好な営農環境を保全します。

集落地については、快適な居住環境を形成するため、自然や農地、歴史・文化的資源に囲まれた良好な環境を保全していくとともに、生活基盤の維持及び整備を推進します。また、地域住民主体のまちづくり事業を積極的に支援します。

原野谷川、倉真川、上小笠川、下小笠川などの河川は、治水安全度の向上を図るとともに、親水性や農村景観との調和に配慮した快適な水辺空間の創出を図ります。

交通の利便性を活用した地域の活性化につながる適切な土地利用の推進や、防災・減災対策の充実を図ります。

② 主な個別施策

ア) 和田岡地区西部一帯は、古墳群の復元整備に努めるとともに、地域資源である文化財や自然環境を活かしたまちづくりを推進します。

イ) 高天神城跡及び横須賀城跡一帯は、城跡の復元整備に努めるとともに、歴史学習の場、市民の憩いの場・交流の場としての活用を図ります。

ウ) 小夜の中山から日坂に至る旧東海道沿い一帯は、日坂宿の歴史的に価値のある建築物の保存や小夜の中山などの名所・旧跡のネットワーク形成及び日坂宿おこしなどの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、地域の活性化及び定住化を促進します。

- エ) 新東名高速道路森掛川 I C 周辺の寺島・幡鎌地区は、交通利便性を活かした 6 次産業化の促進による農業の振興や、農林業的土地利用との調整による都市基盤の整備などの事業化を推進します。
- オ) 南西郷地区は、雇用機会の創出に向け、東名高速道路掛川 I C 周辺である高い交通利便性を活かし、企業誘致のための工業用地等の整備を推進します。
- カ) 新東名高速道路掛川 P A 周辺は、(仮称) 掛川第 2 P A の整備を促進するとともに、パーキングエリアを活用した土地の有効活用等について検討します。
- キ) 上西郷地区は、地域産業の振興や地域の活性化につながる新産業の誘致などによる土地の活用方策を検討します。
- ク) 大坂・土方地区は、地域産業の振興や地域の活性化につながる新産業の誘致などによる土地の活用方策を検討します。

(3) 田園里浜ゾーン

① 施策の方針

農地及び集落地については、農地と集落が調和した良好な関係の維持を基本とし、農地の流動化、計画的な農業生産基盤整備などにより、優良農地の保全と集落地における生活基盤の維持及び整備を推進します。また、観光農園などの付加価値の高い農業の振興を図るとともに、レクリエーションや産業活動などの新たな土地活用を含めた適正な土地利用の誘導を図ります。

遠州灘海岸については、海と砂浜、海岸林からなる良好な自然環境や景観を保全するとともに、「掛川モデル」の整備による津波に対する安全度の向上を推進し、自然とのふれあいの場、憩いの場として活用を進めます。

また、地域住民主体のまちづくり事業を積極的に支援します。

② 主な個別施策

- ア) 「掛川モデル」として海岸防災林をレベル 2 津波に対応した高さに嵩上げし、地震発生時には津波防御の機能を発揮させ、平時にはサイクリングや森林散策、様々なレクリエーションなどに利用する、人々が集い交流の場となる「掛川潮騒の杜」づくりを推進します。
- イ) 御前崎遠州灘県立自然公園に指定されている遠州灘海岸一帯の侵食対策等に取り組むとともに、市民が主体となった保全・美化活動を積極的に支援します。

(4) 市街地ゾーン

① 施策の方針

民間開発の適切な誘導などによる宅地整備や、都市基盤整備、地震や水害等に対する防災・減災対策を進めながら、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。

また、地域特性に応じた低・未利用地の活用や空き家対策などを推進します。

② 主な個別施策

- ア) 満水・東山口南部地区の丘陵地の新工コ第3期地区は、周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、都市基盤の整備を進め、企業誘致を促進します。
- イ) 市街地周辺は、地域住民によるまちづくり活動を支援するとともに、民間活力を活用した土地の有効活用について検討します。

(5) 中心市街地ゾーン

① 施策の方針

掛川城周辺では、城下町などの歴史と文化が息づくまちづくりを進め、観光・交流の拠点として周辺地域と併せた一体的な活用を図ります。

掛川駅周辺の市街地については、民間活力を活用した空き家や空き店舗、低・未利用地の有効利用や対策を積極的に進めながら、掛川のイメージと活力が調和した、快適でにぎわいのある都市空間の形成を図ります。

② 主な個別施策

- ア) 中心市街地周辺は、民間活力の誘導を計画的に進め、商業・業務、文化・娯楽、行政サービス機能の集積を図ります。
- イ) 商業施設の集積が進んでいる大池地区では、天竜浜名湖鉄道の新駅設置の検討を進めます。

3 土地（利用区分別）の有効利用の促進

(1) 農地

- ア) 掛川市農業振興ビジョンや農業振興地域整備計画などにに基づき、優良農地の保全、確保及び農業農村整備を推進します。
- イ) 認定農業者制度などを活用し、意欲のある農業経営者、経営体の育成に努めるとともに、農業法人化への支援などを進めます。また、事業継続を目的とした同種事業者間の事業承継（廃業後の施設譲渡、販路譲渡等）を図ります。
- ウ) 農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて、農地の大区画化をはじめとする農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を推進します。また、新鮮な地元農産物や身近な農業体験の場、うるおい空間等を提供する都市農業を促進するため、農地の保全や市民農園の整備等を推進します。
- エ) 茶園については、茶工場を中心に茶園集積を促進するとともに、茶の需要拡大に向けて抹茶等の生産拡大を進めるほか、作物転換等により耕作放棄地の発生抑制や解消の取組を支援します。
- オ) 地域農産物の需要拡大を図るため、事業者や関係団体、市が一体となって信頼性の高い生産管理を行い、国内はもとより海外への販路開拓を目指します。また、掛川市の農産物の販売促進のため、産地間連携を図り、地域特性を生かした互産互消を推進します。
- カ) 世界農業遺産に認定された茶草場農法の維持・拡大を目指すため、効果的な情報発信による世界農業遺産の認知度向上や、企業応援、グリーンツーリズム、インバウンド等の農観連携事業等を推進します。
- キ) 農業経営の多様化や耕作放棄地の抑制により、農業の安定経営を図るため、事業者や関係団体、市が連携し、6次産業化や新たな農産物の導入について検討します。また、農地保全や地域農業の維持・活性化に向けて、事業者や関係団体、市が連携し、組織化について検討します。

(2) 森林

- ア) 生産性の高い森林経営を促進するため、森林施業の集約化を図ります。また、東京オリンピック・パラリンピックを契機に、森林認証材の利用拡大が見込まれることから、認証林の更なる拡大と安定供給体制の構築を図ります。
- イ) 掛川市森林整備計画に基づき、水源涵養や山地災害防止などの森林の持つ機能や役割に応じ、適切な森林施業を推進します。
- ウ) 海岸防災林の整備や希望の森づくり事業による海岸防災林の植樹・育樹を推進します。有事には津波対策施設として、平時には市民や自転車道利用者らが集い、散策できる森林レクリエーションや交流の場となる「掛川潮騒の杜」づくりを推進します。
- エ) 特定外来生物の駆除等の促進や、生息環境対策、被害予防対策、捕獲対策等を進め、野生鳥獣による生態系や農林水産物への被害防止を図ります。

- オ) 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、市民や事業者などの活動を主体とする森林の保全活動を支援・育成します。

(3) 原野等

- ア) 世界農業遺産に認定された茶草場農法の保全を支援し、掛川茶のPRとともに次代への継承を図っていきます。

(4) 水面・河川・水路

①水面

- ア) 湖沼や農業用ため池については、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。
- イ) 特に、農業用ため池については、堤体の補強及び危険個所の整備を推進します。

②河川

- ア) 風水害等に対する安全性を高めるため、河川の河道拡幅や遊水地等の洪水調節施設の整備を促進します。
- イ) 社会構造や財政状況の変化に併せて、下水道計画を定期的に見直し持続可能な污水处理運営を行います。見直しにあたっては、事業優先度や将来財政負担の見通しを踏まえた整備手法の再検討を行い、生活排水対策を促進します。
- ウ) 市民の誰もが、水との触れ合いを実感できて親しめる水辺の保全と整備を推進します。河川等の水辺を整備する際には、動植物の生息環境に配慮した多自然川づくりを推進します。また、市民団体等が行う水質浄化活動、河川美化活動、河川等の環境保全活動を支援します。

③水路

- ア) 農業生産基盤の改善を図るため、農業振興地域整備計画などに基づき、効果的な整備を推進します。

(5) 道路

①一般道路

- ア) ライフラインの共同溝への収容や無電柱化、既存道路空間の再配分などにより、道路空間の有効利用を図ります。また、道路整備による路線の振り替え等に伴い廃止された道路用地や施設については、道路以外の普通財産の利活用と併せて、地域の状況を踏まえつつ、維持管理のあり方も含め、利用方策等について

検討します。

- イ) 広域の交通・交流を促す交通網の構築のため、国や静岡県、掛川市が連携し、国道1号バイパス（掛川・日坂）、国道150号、県道磐田掛川線の4車線化を促進します。さらに、東名高速道路及び新東名高速道路を含む広域幹線道路間のネットワークとなる東・西環状道路の整備を促進します。また、地域間の交通ネットワークを強化するため、静岡県と掛川市が連携し、地域間幹線道路である、大須賀ルート、大東ルート、掛川ー御前崎ルート等の整備を推進します。
- ウ) 道路整備プログラムに基づき、幹線道路の計画的な整備、及び都市計画道路の見直しを推進します。また、高速道路へのスマートIC設置に向けた検討を推進します。
- エ) 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、幅員狭小箇所の解消、歩道の整備などによる安全対策を図ります。また、誰もが安心して利用できる人にやさしい快適な道路空間の確保を図ります。
- オ) 救急・救命活動や支援物資の輸送を迅速に行うルートを確認するため、緊急輸送路の整備や橋梁の耐震対策、斜面・盛土の防災対策や無電柱化等を推進します。また、避難場所へ安全かつ迅速に避難を行うための避難路の整備を推進します。
- カ) 道路の機能を長く安全に保全するため、施設点検を計画的に継続実施するとともに、点検結果に基づき、予防保全の観点を踏まえて道路施設の維持修繕を行い、施設の長寿命化を推進します。

②農林道

- ア) 掛川市農業振興地域整備計画、掛川市森林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推進します。

(6) 宅地

①住宅地

- ア) 社会経済情勢、地域の現状等から将来的な住宅需要を的確に予測し、民間活力を積極的に活かし、居住地として選ばれる魅力のある住宅地の供給、居住環境の整備に努めます。
- イ) ゆとりある暮らし空間を提供する住宅地整備を推進するとともに、掛川市への移住・定住希望者に対して、希望にあった住宅を提供するため、市場で流通している空き家を効果的に活用します。
- ウ) 市街地等においては、被災時の緊急避難場所や避難路となる公園・緑地・街路等を活用したオープンスペースの確保や木造住宅の耐震化の促進を含めた住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化などの対策を推進します。
- エ) 田園里山ゾーンにおいて一定程度の人口や機能が立地する地域生活拠点を形成し、自然環境や田園環境の中での生活を将来にわたり支え続けるため、既存

の生活サービス機能の維持と市街地ゾーンへの公共交通の確保を図ります。

- オ) 人口減少、高齢化社会等の社会経済状況を踏まえ、公営住宅の戦略的経営に努めます。
- カ) 各地域の開発については、地区単位で検討し協定区域を定め、積極的な住民参加による土地利用を行います。また、市民との協働により快適なまちづくりを推進します。

②工業用地

- ア) 内陸フロンティア推進区域の事業推進を図り、新たな工業団地の造成を推進します。
- イ) 既存企業の規模拡大や、本社機能や研究・開発機能の誘致を推進するとともに、上西郷工業用地、南西郷工業用地、新エコポリス工業団地第3期及び大坂・土方工業用地への企業誘致を推進します。
- ウ) 国内外問わず優良企業の誘致を推進し、本社・研究機能の立地促進を図るとともに、市内企業の成長発展支援に努めます。
- エ) 工業用地については、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化を図ります。
- オ) 既存の工業地、工業団地については、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を促進します。
- カ) 事業用地データベースを活用した企業誘致・マッチングによる空き工場等の有効利用を促進します。

③その他の宅地

- ア) 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、環境整備を推進します。
- イ) 市内における消費喚起と市外からの買い物客の誘致を図るため、民間活力により、広域的・地域間公共交通の整備に合わせ、新たな商業施設整備を促進します。
- ウ) 流通・研究施設用地については、道路など都市基盤整備との整合を図りながら、適正配置に留意し、計画的に整備を推進します。

(7) その他

- ア) 公共施設マネジメントの考え方にに基づき、保有する公共施設の適正配置の検討、計画的な改修、更新等を行い、財政負担の平準化や効率化を図ります。
- イ) 教育、文化、福祉、厚生、衛生施設などについては、市民ニーズや施設の利用状況、分布などを勘案し、効果的かつ計画的に整備を推進します。
- ウ) 公園、スポーツ・レクリエーションなどの施設については、市民ニーズに合った計画的な維持・更新・整備を行い、市民が気軽に利用でき、やすらぎを感じ

る緑の空間を創出します。

- エ) 歴史・文化的資源については、開発との適切な調整を図り保全するとともに、歴史・文化にふれあえる場としての整備・活用を推進します。
- オ) 遠州灘海岸については、静岡県や周辺市と一体となり、貴重な自然環境の保全や侵食対策を推進します。
- カ) 用途地域内の低・未利用地は、居住用地や事業用地等としての再利用を図るほか、公共用施設用地や避難場所等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から適切な土地利用の誘導を図ります。
- キ) 耕作放棄地は、作付・再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農地としての再生・活用を積極的に図ります。再生困難な荒廃農地については、地域の状況に応じて、地域による保管理や、自然環境の再生を含め農地以外への転換による有効利用を図ります。

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、掛川市国土利用計画の管理・運営の充実を図ります。

また、土地利用に関する住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。