

第2次 掛川市国土利用計画

平成30年2月

静岡県掛川市

この掛川市国土利用計画は、掛川市生涯学習まちづくり土地条例第22条の規定により、掛川市生涯学習土地審議会の調査審議を経て定められたものです。

計画の策定にあたって

本計画は、国土利用計画法における『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、経済的およ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』という基本理念を踏まえ、国土利用計画法第8条の規定に基づき、平成27年8月策定の「国土利用計画（全国計画）―第5次―」と平成29年4月策定の「静岡県国土利用計画―第5次―」を基本とし、掛川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。

掛川市では平成25年4月制定の「掛川市自治基本条例」において、掛川をさらに成長させ、成熟した社会を構築するため、『市民全体のまちづくりの実現を目指し、「協働のまちづくり」を進める』ことにより掛川市の将来像である「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち掛川」を実現するとしています。また、平成28年4月策定の第2次掛川市総合計画では、人口減少・少子高齢化の進行や産業構造が変化する中で、将来像を実現するための土地利用構想が示されています。

第2次掛川市国土利用計画は、協働による総合的かつ計画的な土地利用を着実に推進していくため、国や静岡県の国土利用計画の見直しを踏まえ、第2次掛川市総合計画の土地利用構想をより具体化するものとして策定します。

また、国土利用計画は、都市計画法に基づく都市計画区域を対象とした都市計画マスタープランや、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域を対象とした農業振興地域整備計画、森林法に基づく森林計画区域を対象とした森林整備計画など、国土を形成する各要素の整備・保全等に関する各種計画を包括し、市域を一体的に捉えた計画として策定します。

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 市域の土地の利用に関する基本構想	1
1 掛川市の概要	1
2 第 2 次掛川市国土利用計画策定の背景	1
3 土地利用の基本方針	4
4 地域類型別の土地利用の基本方向	7
5 利用区分別の土地利用の基本方向	9
第 2 章 市域の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標...	14
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	14
第 3 章 規模の目標を達成するために必要な措置の概要	16
1 総合的な措置	16
2 地域類型別整備施策の概要	19
3 土地（利用区分別）の有効利用の促進	23
4 土地に関する調査の実施	27

第1章 市域の土地の利用に関する基本構想

1 掛川市の概要

(1)位置

掛川市は日本の国土の中央で、東京～大阪のほぼ中間に位置し、関東・関西の両経済圏にアクセスしやすく、全国でも「もの」の生産や供給、流通に有利な特長を備えています。また、掛川市は静岡県の政令都市である静岡市と浜松市のほぼ中間に位置する、静岡県の中東遠・志太榛原地域の中核的な都市です。

JR東海道新幹線、JR東海道本線、東名高速道路、国道1号が、市中央部を横断するとともに、市南部には国道150号、市北部には新東名高速道路が横断しています。さらに、隣接市には富士山静岡空港や御前崎港があり、日本の大動脈を抱えているとともに広域交通の要所に位置しています。

(2)面積と地勢

市域は南北に長く、東西約15km、南北約30kmからなり、市域面積は265.69km²となっています。

北部には、南アルプス最南端の山地である標高832mの八高山をはじめ、532mの粟ヶ岳などの緑豊かな山林が広がり、中央部には、標高265mのなだらかな小笠山等を山頂とした丘陵地があるなど、美しい豊かな自然環境が残されています。南部には、遠州灘海岸があり東西約10kmにわたる美しい砂浜が続いています。中央部や南部の平野部にある市街地周辺には、水田や海岸砂地畑、茶畑が広がっており、特に、水田や茶畑は、四季の営みを感じさせる田園景観や茶園景観を創り出しています。

2 第2次掛川市国土利用計画策定の背景

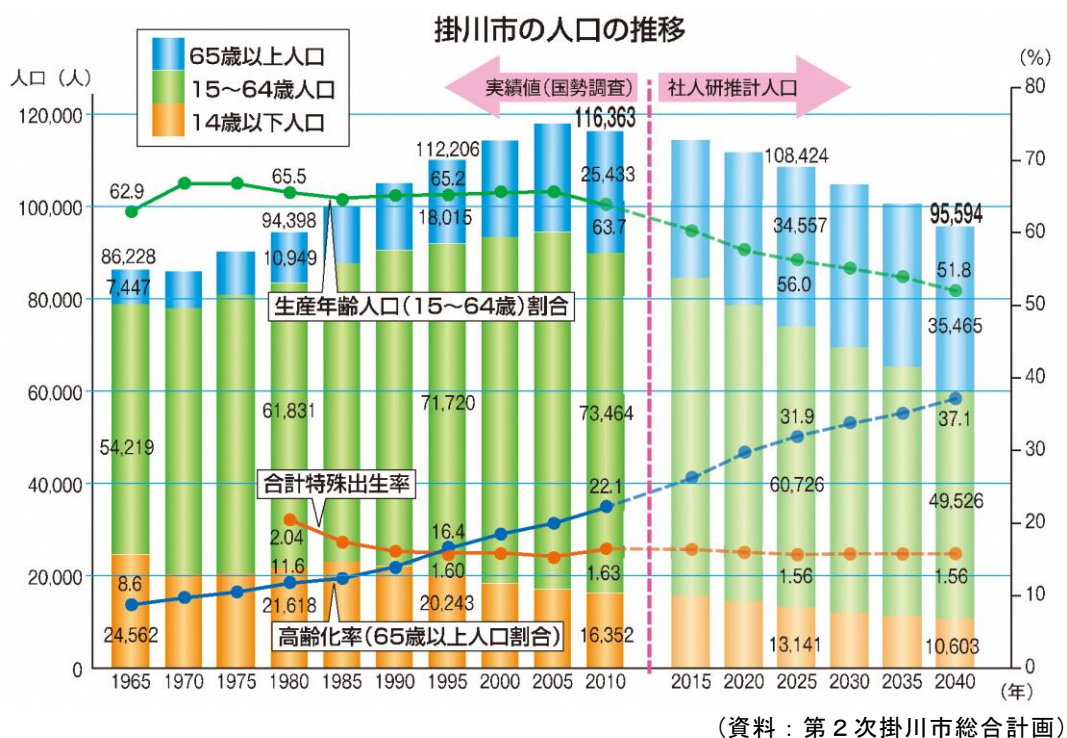
(1) 人口減少・少子高齢化への対応

全国的に人口減少が進行する状況下にあって、掛川市においても平成20年をピークに人口が減少に転じ、現在もこの傾向が継続しており、掛川市の人口（国勢調査）は、平成17年時点の人口が約11.8万人であったのに対し、平成27年時点で約11.5万人まで減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月）」（以下、社人研推計）では、掛川市の人口は今後も減少を続け、2040年（平成52年）に10万人を割り込むことが予測されています。

こうした中、少子高齢化も進行しており、現在、掛川市の人口の25%が65歳以上の高齢者となっており、社人研推計では、2040年（平成52年）には37%が高齢者となることが予測されています。一方で、15歳から64歳までの生産年齢人口が、2040年（平成52年）に52%まで低下し、15歳未満の年少人口は11%

まで低下します。



既述のとおり、人口減少・少子高齢化の進行は、働き手の減少を伴うものであり、経済規模を縮小させることに繋がりがねません。長期に継続する人口減少や働き手の減少は、中心市街地の空洞化や中山間地の過疎化、空き家や荒廃農地、荒廃森林などの低・未利用地の増加による空間の質の低下を誘発することが懸念されます。

また、高齢化により社会保障費が増大する中、道路や公園、下水道などの都市基盤や公共施設の老朽化が進行する一方で、維持・更新・整備に充当可能な財政規模が縮小傾向にあります。財政不足により都市基盤や公共施設に求められる機能が維持・確保できなくなれば、市民の生活の安全性や利便性が低下することが懸念されます。

一方で、世帯当たり平均人員が減少しているため、世帯数は依然として増加傾向であり、中長期的な視点から良好な居住環境を効率的・効果的に確保することが求められます。

このようなことから、人口減少・少子高齢化が進行する中でも持続可能な都市を形成するため、市域を構成する全ての要素を一体的に捉え、市域全体が均衡ある新たな土地利用や管理のあり方を構築する必要があります。

(2) 様々な自然災害に対する安全確保

掛川市は、豊かな山林や遠州灘海岸などの多彩な自然があり、四季折々の美しい景観の中で豊かに生活できる都市です。一方で、全国の各地域と同様に、台風や集中豪雨等によって発生する土砂災害や風水害、南海トラフ巨大地震の発生や津波災害といった、自然の脅威も併せ持っています。

こうした中、掛川市では、東日本大震災の教訓を踏まえながら、静岡県による地震被害想定を受け、地震や津波から市民の生命や身体、地域の財産を守り、早期の復旧につなげる地震対策をまとめた「掛川市地震・津波対策アクションプログラム2014」や「掛川市国土強靱化地域計画」を策定し、災害に強いまちづくりを進めています。

人口減少・少子高齢化が進行し、リーマンショック以降に経済が落ち込む中で、定住・移住や新たな産業立地を促進するための基礎的な条件として、沿岸部での津波対策など、地域の特性に応じた適切な防災・減災対策を図り、災害に対する安全を確保する必要があります。

(3) 都市的土地利用と自然環境や田園環境との調和、共生

掛川市は静岡県の政令都市である静岡市と浜松市のほぼ中間に位置し、商業集積が進みにくい立地環境にあります。

地域経済の活性化を図るためには、就業者のニーズにあった安定した多様な雇用を創出し働き手を確保するとともに、質の高い魅力的な居住環境を確保し、移住・定住を促進することで、市内での日常的な消費活動を活発化させ、持続的な成長へつなげていくことが必要です。また、多彩な自然環境や、平成25年に世界農業遺産に認定された茶草場農法をはじめとする固有の農林業、掛川城や高天神城跡、横須賀城跡、日坂宿などをはじめとする歴史・文化的資源等を有効活用し、市外からの来訪者を視野に入れた地域経済の活性化も必要です。

このために、自然環境や田園環境と調和を図りながら、新たな産業等を誘引するための計画的な土地利用が必要です。

(4) 協働による効果的な土地利用や管理の促進

掛川市では、これまでに「掛川市生涯学習まちづくり土地条例」（以下「土地条例」という。）に基づく都市づくりなど、さまざまな場面で市民・企業等と行政の協働による取り組みが行われてきました。また、平成25年4月制定の「掛川市自治基本条例」や平成27年4月制定の「掛川市協働によるまちづくり推進条例」により、市民・地域等の自治による協働のまちづくりを推進する環境が拡充されました。

人口減少・少子高齢化が進行し、都市基盤や公共施設の維持・更新・整備に充当可能な財政規模が縮小する中で、財政的に効率的で、社会面・経済面・環境面にも持続可能な都市を形成するには、市民や地域、企業、行政等の各主体が協働し、創意工夫に満ちた個性的で魅力ある都市づくりを推進することが必要です。

3 土地利用の基本方針

掛川市自治基本条例や第2次掛川市総合計画では、市民自治によるまちづくりの実現により創造する掛川の姿を「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち」としています。

「希望が見えるまち」とは、いつでも、誰でも、何回でも、自分の夢や目標に向かって、主体的に行動することができる土壌のあるまちを意味しています。また、「誰もが住みたくなるまち」とは、“ここはいいまちだ”と心豊かに住もう人がいて、人や環境や暮らしの中に“住んでみたい”と思わせる魅力があるまちを意味しています。

その中で、掛川市の土地は、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、生活及び生産に通ずる諸活動の共通の基盤となっています。

今後の掛川市の土地利用においては、人口減少や産業構造の変化等の時代を見据え、豊かな自然や整序ある都市基盤の維持形成がなされ、「希望が見えるまち・誰もが住みたくなるまち」が実現できるよう、次に示す基本方針に沿って、長期的展望のもと、総合的かつ計画的な土地利用を推進するものとします。

(1) 土地利用の基本方針

基本方針1：人の営みにより守られ育まれてきた、まちの美しさと風格を次世代に引き継ぐ土地利用

①自然環境との共生

森林、河川、海岸など、掛川市の生態系や生物多様性の確保を支える中心的な自然環境を保全し、かけがえのない地域資源として良好な状態で次世代へ譲り渡していきます。優れた自然環境に対しては、保全と適正管理を実施するとともに、自然環境を利用する場合は、自然生態系の維持に努め、自然環境と共生した土地利用を推進します。

②田園環境との調和

掛川市では、里山、谷田、海岸砂地などを活用した茶畑、水田、施設園芸などが営まれ、特色ある農業と個性的なふるさと景観を生み出してきました。世界農業遺産に認定された茶草場農法をはじめとする自然と共生した伝統的な知恵や技術の継承に取り組み、生物多様性の保全を図るなど、地域の特徴的な農業や景観を尊重し、田園環境と調和した土地利用を推進します。

③歴史と文化の尊重

掛川市は、城下町、宿場町として発展してきた歴史があります。歴史的風致維持向上計画にあるように、掛川城や高天神城跡、横須賀城跡、日坂宿などをはじめとする歴史・文化的資源を尊重し、郷土への愛着や誇りが育まれるように、地域独自の歴史・文化と調和した土地利用を推進します。

基本方針２：多様な自然災害に対して強く、安心な土地利用

①自然災害に強く質の高い生活環境の形成

地震や豪雨などによる自然災害に強いまちになるよう、防災・減災機能を重視した土地利用を実現するとともに、平時において市民や事業者が快適に生活でき、経済活動が推進できるように、機能的で質の高い土地利用を推進します。

災害リスクの高い地域については、リスクの周知や警戒避難体制の整備を図った上で、各種制度を活用しながら土地利用を適切に制限します。また中長期的な視点から、生活サービス機能や居住の集積を図る過程においては、災害リスクを考慮して安全な地域での土地利用の誘導を推進します。

基本方針３：将来にわたり持続的に発展可能な土地利用

①調和と効率化への貢献

商業・業務地や住宅地の無秩序な立地は、周辺の自然環境との調和に悪影響を及ぼすばかりでなく、中心市街地の衰退をもたらします。また、市内の各居住地で一律に人口減少・少子高齢化が進行すると、各地域で生活サービス施設が維持できなくなり、これまでに育まれてきた地域のコミュニティが失われることが懸念されます。

中心市街地から農山村地域に至るまで、調和とバランスの取れたまちづくりを実現するため、掛川・大東・大須賀の市街地に都市機能の集積を図るとともに、市街地相互や農山村地域の拠点となる地域を公共交通網ネットワークで結ぶ「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」により、中心市街地の賑わいや各地域の生活利便性を将来にわたり効率的に維持・向上させる土地利用を推進します。

また、ユニバーサルデザインに配慮しながら、公共施設の再編及び空き家や低・未利用地等の既存ストックの有効活用を推進することにより、市街地の活性化を図るとともに効率化な行政経営にも貢献する土地利用を推進します。

②国土軸の有効活用

掛川市では、JR東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路といった国土軸が市域を横断しています。さらに隣接市に富士山静岡空港や御前崎港といった広域的な交通拠点が立地しています。こうした国土軸や広域的な交通拠点を活用して産業集積や活発な交流を促進し、地域経済の発展に繋げるため、国土軸と連携した土地利用を推進します。

(2) 土地管理の基本方針

3つの基本方針に基づく土地利用を実現するための土地管理の方策について、考え方を以下に示します。

①複合的な効果をもたらす施策の推進

人口減少・少子高齢化が進行する中で、これまでと同様な労力や費用を投下し土地の管理を行うことが困難になることが想定されます。

都市基盤整備や土地利用に際しては、自然との共生、防災・減災、持続可能な地域資源の提供等の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、高度成長期に建設された多くのインフラ資産や、市民生活に必要な公共施設を良好な状態で次世代に引き継ぐため、静岡県等と連携して、最適な維持管理や長寿命化などのマネジメントを推進します。

さらに、中山間地域の耕作放棄地など、生産者等による管理が困難な土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、従前の自然環境への再生、野生鳥獣被害を防止するための緩衝帯など、新たな用途を見出すことで土地の荒廃を防止し、地域にとってプラスに働くような最適な土地利用を選択するよう努めます。

②多様な主体の協働による土地管理の促進

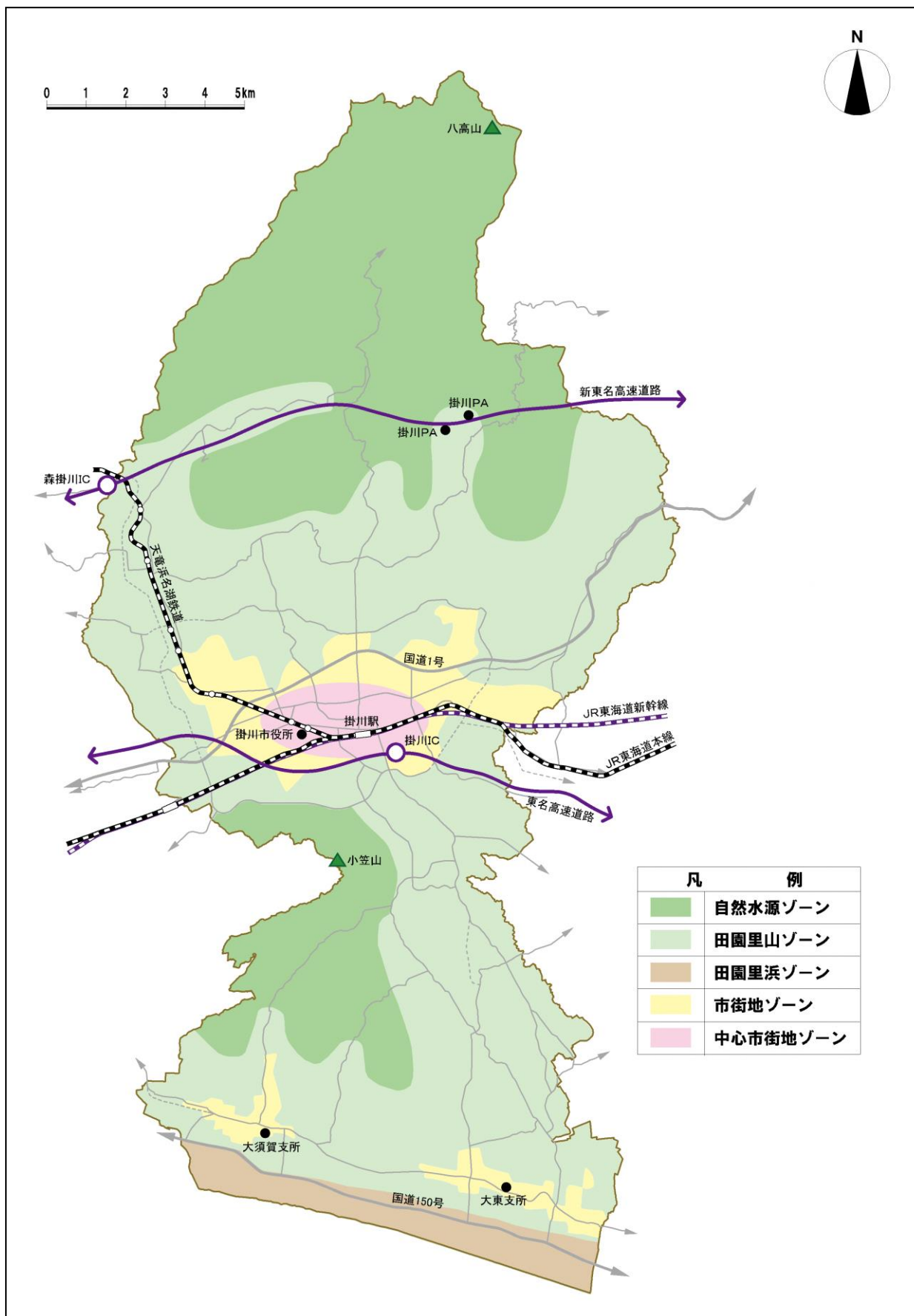
土地の適切な管理は、地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現されます。

このため、掛川市では、生涯学習による市民力・地域力を活かし、市民や地区まちづくり協議会等の組織等が自らの地域の土地利用や地域資源の管理等について検討するなど、公による支援・管理と合わせ、地域が主体となった地区マネジメントを支援します。なお、その際は、土地利用の選択が地域に及ぼす影響を長期的な視点を持って十分に考慮します。

また、地域による取組を基本としつつ、豊かな自然や美しい景観、高い品質の農林水産物等の恵みを享受する都市住民や企業等の多様な主体の参画を支援します。

4 地域類型別の土地利用の基本方向

地域類型は、「自然水源ゾーン」「田園里山ゾーン」「田園里浜ゾーン」「市街地ゾーン」「中心市街地ゾーン」とします。



(1) 自然水源ゾーン

市北部の山間部一帯と小笠山一帯は、自然環境の保全や人と自然との共生を目指す「自然水源ゾーン」として位置づけます。

自然水源ゾーンでは、森林、里山、河川などの自然環境の維持管理や水源涵養（すいげんかんよう）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への活用を図るなど、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用に努めます。

(2) 田園里山ゾーン

市街地周辺の平坦部や丘陵部の農地一帯は、農業との調和や、農地及び農村の多面的機能の活用を目指す「田園里山ゾーン」として位置づけます。

田園里山ゾーンでは、郷土に対する愛着心や誇りを育み、市民に安らぎを与えると同時に、地域の活性化を図るため、茶畑や谷田などのふるさとらしい個性的景観を保全しつつ、各種産業活動への活用にも努めます。

(3) 田園里浜ゾーン

遠州灘海岸周辺部一帯は、産業との調和や海岸地帯の有効活用を目指す「田園里浜ゾーン」として位置づけます。

市民の生命や身体、地域の財産を守るため、津波や高潮、強風などに対する防災・減災機能の強化を図るとともに、砂地農業をはじめとした特色ある農地や遠州灘海岸の豊かな自然環境を保全しつつ、レクリエーションや産業活動に活用を図り、多様な環境がバランス良く調和した土地利用に努めます。

(4) 市街地ゾーン

掛川市の中央に位置する中心市街地を取り巻く市街地一帯と、市南部に形成された大東・大須賀の市街地は、快適でうるおいのある居住環境の形成を目指す「市街地ゾーン」として位置づけます。

産業用地との調和を図りながら、暮らしに必要な都市機能や良好な居住環境の確保を図るとともに、自然景観や歴史的景観などの、地域それぞれの個性を活かしながら市民が快適に生活できる市街地の形成に努めます。

(5) 中心市街地ゾーン

掛川駅を中心とする市街地一帯は「中心市街地ゾーン」として位置づけます。

医療、福祉、商業・業務、文化・娯楽、行政サービスなど、さまざまな都市機能を享受することができる掛川市の核として、既存の都市機能の連携を強化するとともに、更なる集積を促進し、交流とにぎわいのある市街地の形成に努めます。

また、掛川城などの掛川市の代表的な歴史・文化的資源や、逆川などの河川空間の活用等による、憩いとうるおいのある市街地の形成に努めます。

5 利用区分別の土地利用の基本方向

土地の利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の7区分とし、各区分の土地利用の基本方向は、次のとおりとします。

(1) 農地

農地は、農業生産活動の場としてだけでなく、市域の保全、水源涵養、自然環境の保全、良好な景観の形成、農耕文化の伝承市民に安心やうるおいを与えるなどの様々な機能・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等による従事者の減少など、農業を取り巻く環境は厳しさを増し、農地の適切な維持・管理が求められています。

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

- ア) まとまりのある農地や農業生産基盤の整った農地などの優良農地を保全します。
- イ) 市街地や集落地内の農地については、「土地条例」などを有効活用し、保全を含めた計画的な利用を図ります。
- ウ) 地域住民と都市住民等の交流の場として活用します。
- エ) 耕作放棄地化の抑制に努めます。

(2) 森林

森林は、木材生産などの経済的機能だけでなく、水源涵養、土砂流出・崩壊の防止や津波エネルギーの減衰などの災害防止、自然環境の保全、レクリエーションなどの保健・休養の場などの様々な役割・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高齢化、後継者不足等による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向を以下のように定めます。

- ア) 森林の持つ多面的機能が総合的に発揮できるよう、森林の計画的な保全、管理、整備を推進します。
- イ) 原生的な森林や貴重な動植物が生息・生育している森林は、適正に保全します。
- ウ) レクリエーションや環境学習、自然体験学習の場などに活用します。
- エ) 荒廃森林の再生を図ります。

(3) 原野等

原野等のうち、採草放牧地が掛川市に分布しています。そのうち、茶草場農法に使われる茶草場は、掛川市の主要産業であるお茶の生産を支える他、貴重な動植物が生息するなど、生物多様性を支える機能を担っています。

このような点を踏まえ、原野等のうち、採草放牧地の土地利用の基本方針を以下のように定めます。

ア) 採草放牧地については、生物多様性を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用を図ります。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、水害からの安全確保や安定した水供給、市民の身近な親水空間の提供、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向を以下のように定めます。

ア) 市内に数多く存在するため池は、農業用水の貯水や治水機能を維持していくため、耐震性の確保など適切な維持・更新を計画的に推進します。

イ) 水害から市民生活を守るため、計画的な河川改修及び適正な管理を推進します。

ウ) 農業生産における安定した水供給を図るため、用排水路の適切な維持・管理及び計画的な整備を推進します。

エ) 治水や生態系に配慮しながら、美しく、市民が水に親しみ、憩い、ふれあいのできる環境づくりを推進します。

(5) 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せないものであり、機能性の高い道路網の整備が不可欠となっています。

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、現実的な対応が必要となっており、加えて、将来の人口動向などの社会環境の変化、需要予測を的確に見据えた対応が求められています。

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

- ア) 市域の交流・連携を高め、市域全体の均衡ある発展や市民生活の利便の向上、災害時における輸送の多重性・代替性の確保などを図るため、道路の安全性や快適性、自然環境の保全や良好な景観の創出・保全に十分に配慮しながら、必要な用地の確保・整備を推進します。また、道路の適切な維持管理・更新により、快適な道路環境の維持と施設の長寿命化を図ります。
- イ) 一般道路については、広域交通、市内交通、生活交通のそれぞれが担うべき交通や周辺の地域特性等を踏まえながら、必要な機能を備えた道路整備を計画的に推進します。
- ウ) 農・林道については、農林業の生産性の向上や農地及び森林の適正な管理のため、自然環境の保全に配慮しつつ計画的な整備を推進します。

(6) 宅地

①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、全国的な人口減少が予測される中で、掛川市では、第2次掛川市総合計画において、2040年に人口を12万人とする目標を設定しています。世帯数は、世帯当たりの人員の減少も伴い増加することが予測されることから、中長期的な展望をふまえて、秩序ある良質な居住環境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向を以下のように定めます。

- ア) 需要と供給のバランスに配慮しながら、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。
- イ) 既存の住宅地、集落地がそれぞれ抱える課題に対し適切に対応し、誰もが安心して快適に暮らし続けられる居住環境の確保を図ります。
- ウ) 景観に配慮した生活と自然が調和するまちづくりや居住環境の整備により、快適で豊かな生活空間の維持・創出を図ります。
- エ) 低・未利用地の有効活用や、空き家等の既存住宅ストックの有効活用や質の向上を図りつつ、必要な用地の確保を図ります。
- オ) 住宅地の整備にあたっては、災害に対する安全を確保します。

②工業用地

掛川市では、これまで新エコポリスなどの工業用地の確保を通じて、積極的な企業誘致を展開してきました。今後の社会構造の変化に対応していくためには、さらなる自立が求められており、産業立地の動向を踏まえながら、引き続き産業基盤の整備を推進する必要があります。

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向を以下のように定めます。

- ア) 新東名高速道路森掛川ＩＣの供用開始や防災・減災意識の高まりなどに伴う新たな産業需要の変化に対応し、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、「内陸のフロンティア」を拓く取組等により、周辺の土地利用や景観との調和を図りながら、必要な工業用地を確保します。
- イ) 既存の工業地や工業団地については、周辺環境に配慮し、良好な環境の維持・充実を図ります。
- ウ) 工業地域や工業専用地域における低・未利用地や、工場移転等とともに生じる跡地の有効活用を促進します。

③その他の宅地

商業・業務地は、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、地域の顔としてとしても重要な役割を果たしてきました。

一方で、生活様式の変化や車社会の進行などの影響で、特に中心市街地ゾーンの商業・業務地では空洞化しています。

今後は、地域特性を活かした新たな市街地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向を以下のように定めます。

- ア) 都市の集約化に向けた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、良好な環境の形成に配慮しつつ、経済のソフト化・サービス化などの進展に対応した事務所・店舗等に必要な用地を、既存ストックを活用しながら効率的に確保します。
- イ) 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。
- ウ) 流通・研究施設用地については、新東名高速道路等の広域道路網の整備効果を活かし必要な施設用地を計画的に確保します。

(7) 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向を以下のように定めます。

① 公用・公共用施設

- ア) 教育、文化、福祉、厚生、衛生施設などの公共施設用地については、既存の用地や施設を効果的に利用し、多極ネットワーク型のコンパクトシティの実現と地域バランスに配慮しながら、生活サービス機能の充実を図ります。
- イ) 公園、スポーツ・レクリエーションなどの施設については、市民の多様な需要や地域バランスを踏まえ整備・充実を図ります。
- ウ) 歴史・文化的資源については、過去から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。
- エ) 各施設の整備に当たっては、耐震性・耐火性の確保や省エネルギー化、災害時における施設の活用に配慮します。

② 低・未利用地

- ア) 工場跡地や耕作放棄地などの低・未利用地については、土地の有効利用を促進します。

③ その他（沿岸域）

- ア) 遠州灘海岸については、津波、高潮等による災害などからの防災・減災機能の強化を推進しながら、次代を担う若者や子どもたちが集う貴重な自然資源や景観要素として、保全と活用に努めます。

第2章 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2027年(平成39年)とし、基準年次は2015年(平成27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115,800人、総世帯数42,400世帯に達するものと想定します。

指標	目標値	算定方法
人口	115,800 人 【2015 (H27) 年比 : -1,881】	・ 第2次掛川市総合計画の目標人口の直線補完 ※2025年(平成37年)と2030年(平成42年)の直線補完
世帯数	42,400 世帯 【2015 (H27) 年比 : +1,350】	・ 目標人口を1世帯当たり平均人員で除して算出 ・ 1世帯あたり平均人員は、静岡県全体の将来推計値の減少率から設定

(3) 利用区分ごとの規模の目標

土地の利用区分は農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の7区分とします。

土地の利用区分ごとの規模の目標については、将来人口などを前提とし、土地利用区分別面積の推移や各種将来計画に基づき設定します。

市域の土地の利用に関する基本構想に基づく2027年(平成39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す。

《土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標》

	2015年（平成27年） 【A】		2027年（平成39年） 【B】		増減面積 【B-A】	増減率 【B/A】
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	(ha)	(%)
(1) 農 地	5,300	19.9%	5,128	19.3%	▲172	▲3.2%
(2) 森 林	11,305	42.5%	11,191	42.1%	▲114	▲1.0%
(3) 原野等	356	1.3%	350	1.3%	▲6	▲1.7%
原 野	0	0.0%	0	0.0%	0	—
採草放牧地	356	1.3%	350	1.3%	▲6	▲1.7%
(4) 水面・河川・水路	822	3.1%	817	3.1%	▲5	▲0.6%
水 面	137	0.5%	137	0.5%	0	0.0%
河 川	538	2.0%	538	2.0%	0	0.0%
水 路	147	0.6%	142	0.5%	▲5	▲3.4%
(5) 道 路	1,857	7.0%	1,892	7.1%	35	1.9%
一般道路	1,422	5.4%	1,453	5.5%	31	2.2%
農 道	385	1.4%	385	1.4%	0	0.0%
林 道	50	0.2%	54	0.2%	4	8.0%
(6) 宅 地	2,808	10.6%	2,931	11.0%	123	4.4%
住 宅 地	1,573	5.9%	1,582	6.0%	9	0.6%
工業用地	439	1.7%	542	2.0%	103	23.5%
その他の宅地	797	3.0%	807	3.0%	10	1.3%
(7) そ の 他	4,121	15.5%	4,260	16.0%	139	3.4%
合 計	26,569	100.0%	26,569	100.0%	0	0.0%
市 街 地	621	2.3%	648	2.4%	27	4.3%

※▲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。

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。

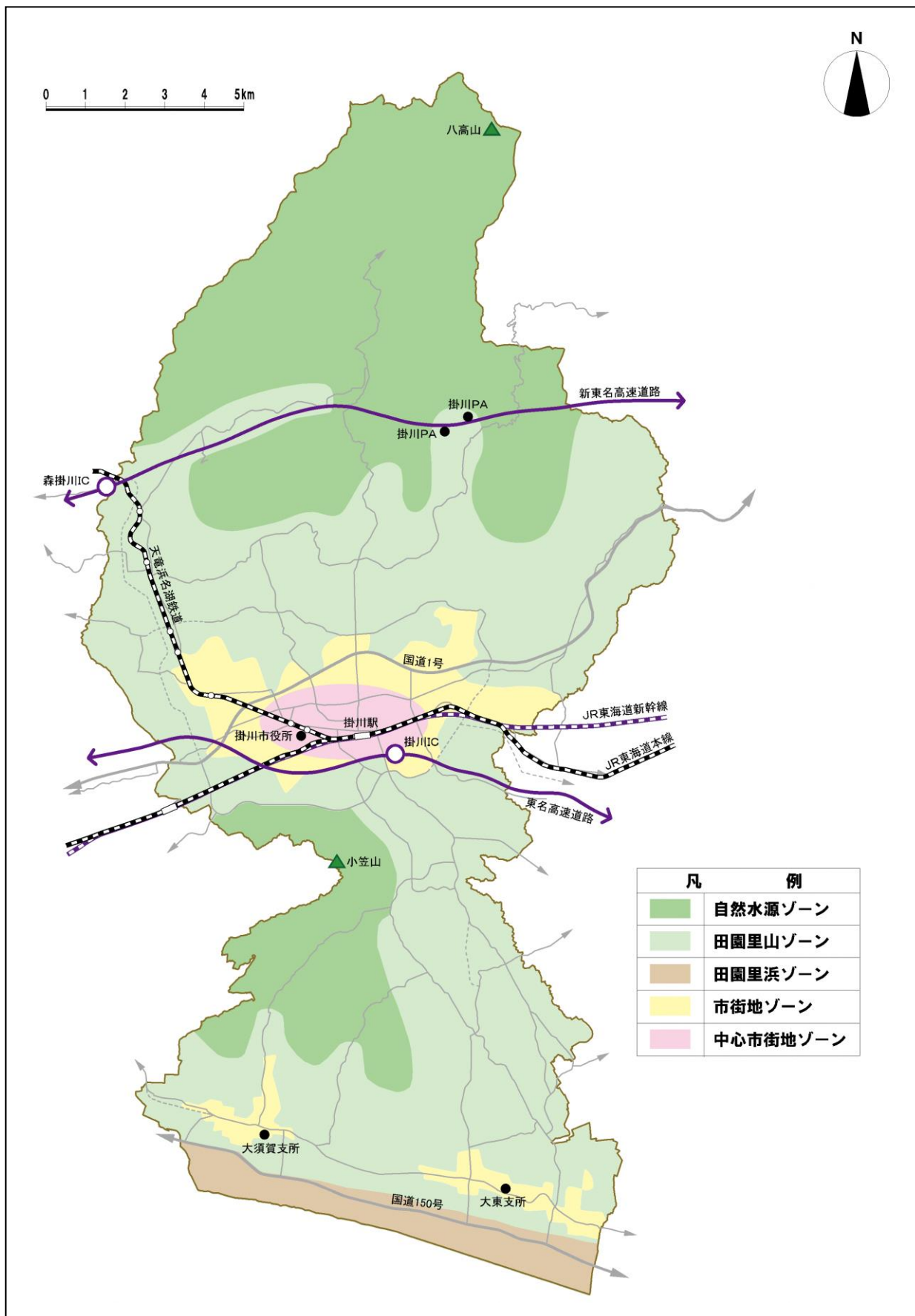
また、市域を越えた周辺都市間の連携を強化し、防災・減災対策や物流・観光分野等の施策連携を進めるとともに、掛川市に設定した5つのゾーンの魅力を高めるため、ゾーン間の連携や機能分担による適正な土地利用を推進します。

(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ＩＣ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ＩＣ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ＰＡ周辺は、(仮称)掛川第２ＰＡ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エコ第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保するため、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。

- 工) 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、地域による保安全管理や、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。