

# 【茅野市都市計画マスタープラン】「土地利用ゾーニング」の見直し

## 1. 現行の土地利用ゾーニングの相違点について

### 「緑の新市街地ゾーン」について

現行の土地利用ゾーニングは、市の人口が増加していくことを想定して、居住の受け皿として「緑の新市街地ゾーン」を設定し、用途地域の拡充<sup>※1</sup>を目指していた。今後は、人口減少社会を迎え、「賑わい市街地ゾーン（用途地域）」に未利用地もある中で、「緑の新市街地ゾーン」全てを用途地域へ拡充することは困難であると見込まれる。

※1：「国土利用計画第二次茅野市計画（平成18年6月策定）」より

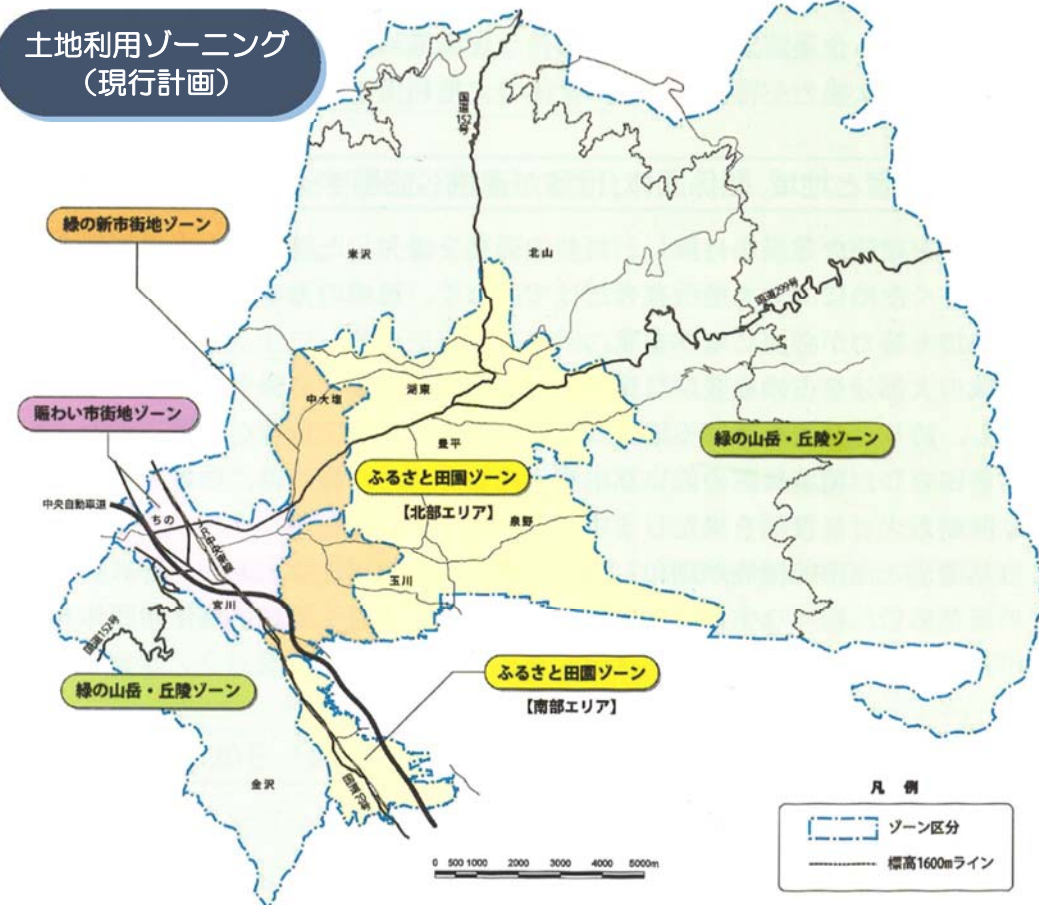
上記の根拠としては、以下の①、②、③である。

- ① 市の人口は、**平成17年の57,099人<sup>※2</sup>をピークに減少**し、平成27年時点で55,912人<sup>※2</sup>となっている。また、現状のまま推移した場合、人口減少が進行し、平成52（2040）年には46,548人<sup>※3</sup>になると予測されている。
- ② 用途地域内の「賑わい市街地ゾーン」では**人口減少、低密度化が深刻化**しており、平成27年時点の用途地域内（中大塩地区を除く）の人口密度は24.3人/ha<sup>※4</sup>と、都市計画運用指針等で示される市街地の基準40人/haを大きく下回っている状況にある。
- ③ 「緑の新市街地ゾーン」では用途地域外のため計画的な市街地形成が図れず、**スプロール化が進行**し、インフラ面に対して住民の満足度が低い状況にある。

※2：総務省統計局「国勢調査」より

※3：国立社会保障人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」より

※4：茅野市「平成28年度茅野都市計画基礎調査」より



### 見直しの視点

- ① 人口減少下においても持続可能な都市づくりを推進していくため、国の土地利用戦略等に基づき、「集約型都市構造への転換」が求められる。
- ② 「用途地域（都市計画法）」や「農業振興地域（農振法）」といった既存の法的規制を遵守した土地利用を図る必要がある。

ゾーニング	各ゾーンの課題	対応方針	見直し後のゾーニング
賑わい市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 茅野市の核となるゾーンとして、居住の促進や都市機能の維持・向上を図る必要がある。</li> <li>② 今後とも、用途地域による良好な住環境の維持及び形成を図る必要がある。</li> </ul>	都市機能の集約や良好な住環境の維持及び形成を図るため、 <b>現行の用途地域を基本としたゾーンとする。</b> <b>変更内容</b> ：中大塩の住宅系用途地域を追加名称を「市街地ゾーン」に変更	市街地ゾーン
緑の新市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>① “新市街地”の位置づけにより宅地化が進行しているが、用途地域外のため計画的な市街地形成が図れず、スプロール化が進行している。</li> <li>② 当該地域は農業振興地域に位置しており、優良農地や既存の住環境の保全を図る必要がある。</li> </ul>	農業振興地域として、既に農業基盤整備事業が実施されていることから、今後とも <b>優良農地や既存の住環境の保全を図るゾーンとする。</b> <b>変更内容</b> ：「緑の新市街地ゾーン」を「緑と人の農住共生ゾーン」に設定	緑と人の農住共生ゾーン
ふるさと田園ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 今後とも、優良農地の保全や既存集落の住環境の維持・向上を図る必要がある。</li> </ul>	現行計画を踏襲したゾーンとする。 <b>変更内容</b> ：名称を「緑と人の農住共生ゾーン」に変更	緑と人の農住共生ゾーン
緑の山岳・丘陵ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 今後とも、良好な自然環境の保全や自然環境に配慮した観光振興等を図る必要がある。</li> </ul>	現行計画を踏襲したゾーンとする。 <b>変更内容</b> ：名称を「山岳・高原リゾートゾーン」に変更	山岳・高原リゾートゾーン

# 【茅野市都市計画マスタープラン】土地利用ゾーニング（案）

本市の自然地形や土地利用形態等の特性から、市内を「市街地ゾーン」「緑と人の農住共生ゾーン」「山岳・高原リゾートゾーン」の3つのゾーンに分類して、土地利用の基本方針を定める。

## 市街地ゾーン

- ① 現行の用途地域が該当する。
- ② 交通結節点である茅野駅周辺を含む中心市街地においては、都市機能の集約を図り、利便性が高いまちづくりを推進する。
- ③ 住宅系用途地域においては、空家・空き地の有効活用等による効率的な土地利用や、都市基盤施設の整備により良好な住環境の維持及び形成を図る。

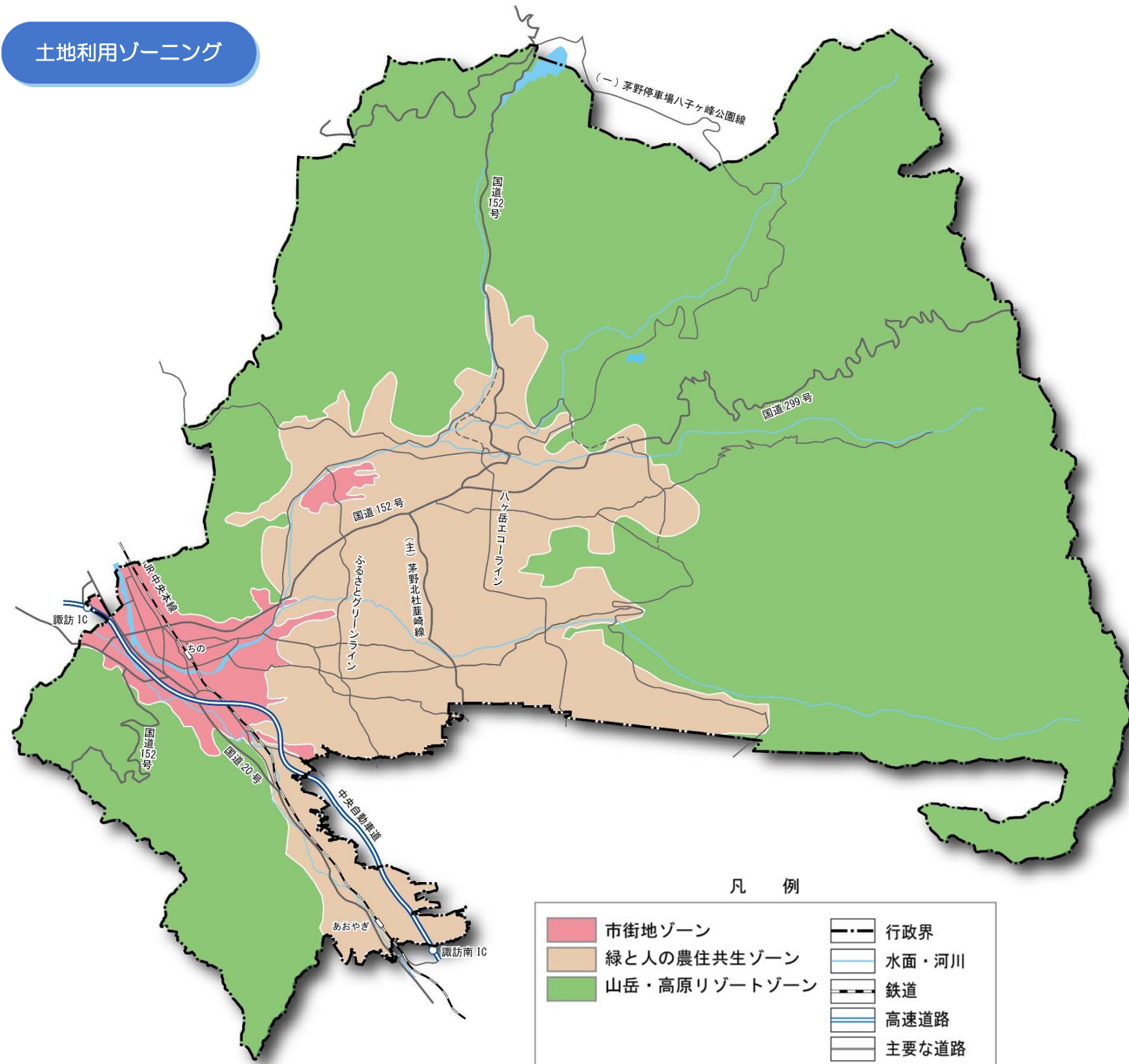
## 緑と人の農住共生ゾーン

- ① 農業振興地域の区域が該当し、農地と集落地及び住宅地で構成されている。
- ② 今後とも優良農地の保全を図るとともに、集落地及び住宅地においては生活利便施設の集約化等により住環境の維持・向上を図る。
- ③ 点在して立地する既存の工業団地において、生産業務の拠点としての強化を図る。
- ④ 雄大な眺望と自然豊かな田園風景が調和した田舎暮らし等の移住・定住先としての形成を図る。

## 山岳・高原リゾートゾーン

- ① 「八ヶ岳中信高原国定公園」を含む高山・亜高山帯及び別荘地等のリゾートエリアを含む森林地域が該当する。
- ② 高山・亜高山帯や森林地域における良好な自然環境の保全及び自然環境に配慮した良好な保健休養地の維持や観光振興を図る。

## 土地利用ゾーニング



# 1 都市づくりの方針

## 1-1 土地利用の方針

土地利用に関する基本的な考え方及び基本方針について、以下に示します。

### ① 基本的な考え方

本市の土地は、現在及び将来における市民のための限られた資産であるとともに、地域の発展や豊かな市民生活及び生産等の諸活動の共通の基盤です。また、森林・農用地・宅地・道路・河川等の土地資源の上に、水や空気、景観等の要素が加わって茅野市という地域が形成されています。

八ヶ岳から市街地まで連続して繋がる、水と緑の連携軸を保全していくことを前提として、自然的土地利用と都市的土地利用のバランスある発展を目指し、本市を取り巻く様々な状況の変化に的確に対応した土地利用を総合的、計画的に進めます。

### ② 基本方針

#### 1 多様で豊かな自然環境、資源の保全・活用・継承

本市は、八ヶ岳に代表される自然資源、尖石遺跡に代表される縄文文化、八ヶ岳の裾野に広がる森林や田園地帯、そして清らかな水と空気等、多様で質の高い資源が蓄積されています。先人の営みの中で形成され引き継がれて、永年にわたり蓄えられた貴重な資源を真に保全・活用し、次世代に継承していくことが必要です。そのため、土地利用にあたっては市域全体のバランスを重視するとともに、本市が誇る自然環境や原風景は我々の時代で失うことなく、保全と再生を図りながら未来に引き継いでいきます。

#### 2 量的な拡大から質的な充実に配慮した土地利用の推進

土地利用の量的拡大から質的な充実を目指す時代になってきました。農用地や森林等の自然的土地利用は、公益的機能の維持・継承していくことを基本とするとともに、土地利用条件に応じた適正な利用、また、治山・治水対策の推進や自然的、歴史的な既存資源の再評価や組み合わせにより多機能で多面的な活用を推進します。

市街地等の都市的土地利用は、低・未利用地の有効活用や、防災施設等の社会基盤整備を図り、産業振興や中心市街地の活性化に配慮した適正な土地利用の転換による有効利用を推進します。また、歴史や文化と調和したうるおいとやすらぎのある空間の形成、個性と魅力ある良好な市街地の環境を創出します。これまで地域の蓄積してきた資源を土台に土地利用の質を高め、後世が継続して使い、さらにその上に積み上げていくような資産の活用と土地利用を進めます。

### 3 連続性のある土地利用と交流拠点の強化

本市の土地、水・緑等の自然は、単一の地区や行政区に限られたものではなく、連続性を有しています。このため各地域の自然的・歴史・文化的要素等のネットワークと交通網整備等の都市的ネットワークの強化を図り、市域全体の総合力を高めながら市域全体が調和して一体的に発展していくための土地利用を進めます。

また、日常の生活活動や生産・経済活動は、市域を超えた広域の中で営まれています。本市は諏訪地域の交流拠点都市として大きく発展し、広域的な中心拠点としての都市機能の一翼を担っていくことが今後も期待されています。これらの土地利用は、単に市域のみから見た利用でなく、連続性を重視した利用を進め、交流拠点都市としての機能強化を図ります。

### 4 「住み手」から「創り手」へ、愛着と誇りの持てる地域づくり

すべての市民が安全で安心して暮らせる生活環境づくりを進めていくことは、まちづくりにおいて最優先すべき課題であり、市民や地域の主体的な参加が必要です。

少子高齢化の進行に伴い、地域力や市民力の低下が懸念される中で、活力あるコミュニティを維持しながら、「住み手」である住民が自ら「創り手」となってそれぞれの地域に応じた土地利用を考え、住む人々が安全に安心して暮らせる生活環境づくりに参加し、地域に愛着と誇りを持ち、これからも住み続けたいと感じる地域づくりを目指します。

### 5 地域の総合力による活力あるまちづくりへの対応

今日の本市の発展は、一面には人口の堅調な増加に支えられてきましたが、近年、人口減少・高齢化が進行しています。住民が豊かに永続的に住み続けるためには、人口減少の抑制や産業振興等の活力あるまちづくりの推進を継続的に行う必要があります。そのために、広域交通体系や情報化基盤整備、多様で豊かな地域資源の再評価・活用等により、交流拠点としての付加価値を高め、基礎的条件をさらに向上させ、地域の総合力を高める必要があります。

地域の総合的な土地利用における付加価値を高めることにより、既存企業の育成や、地域住民や企業等の理解と協力を得ながら、市全体の土地利用に配慮した対応を進めます。

### 6 土地所有者と地域、関係団体、行政が連携し協働する計画的な土地利用

市域の永続的な発展を目指し、公共の福祉を優先した計画的な土地利用を展開していくためには、土地所有者だけでなく、地域の方々や関係諸団体の理解と参加・協力が不可欠になります。

市域の大部分を占める豊かな森林等の自然資源を適切に保全、育成し未来に継承し、誇りと愛着を持てる地域づくり、また、地域で資源が循環していく仕組みを確立し、環境負荷の低い都市を形成していくためには、地域のコミュニティ活動も大きな役割を果たします。

自然環境と都市的機能が調和した、均衡ある持続可能な土地利用を計画的に進めるために、様々な土地利用の場面において、市民・地域・関係諸団体・行政が連携して参加・協働するシステムを推進します。