

第4章 土地利用の方針



1 土地利用の基本方針

1.1 基本方針

まちづくりの将来像「北杜市らしさを守り、育て、未来につなげる、美しい環境のまち」の実現に向けて、豊かな自然、固有の歴史と文化、美しい景観を守り、暮らしと産業のバランスがとれたまちづくりを進めるために、土地利用の基本方針を次の4つとして定めます。

基本方針1 地区の特性にふさわしい土地利用

地形、地質、植生、水環境をはじめ歴史・文化的環境、防災条件や景観などの土地特性を尊重した土地利用の推進を基本とし、今後土地利用の転換を図る際には、本来その土地が有している土地特性にふさわしい土地利用がなされることを目指します。

特に安全や環境・生態系からみて土地利用転換をすることが望ましくない地域では、これを抑制します。

基本方針2 農林環境の保全と営農環境の育成支援

北杜市の魅力である集落と一体となった農林自然環境の良さを残すためには、厳しい農業の状況を踏まえ、多様で優れた機能を持つ農地や山林を保全するとともに、これらを支える営農、営林の育成に働きかける土地利用のしくみを目指す必要があります。

このため、営農しやすい農地のまとまりの確保、里山林の保全・回復やその適正な活用により農林地域における活性化を支援する土地利用を進めます。また、農地・里山林とそれらの中間や周辺に位置する河川・水路は生態系としてのつながりを確保するとともに、風景としての農林・自然環境にふれあうことのできる場の整備を田園風景や農林環境を損なわないような場所、形態へと誘導しつつ進めます。

基本方針3 良好な生活環境の形成

北杜市の魅力を活かしつつ都市の便利さを享受できるまちをつくり、次代を担う世代をも含めて定住を維持していくためには、市民評価の高い「豊かな自然、優れた景観、ゆとりのある田園・居住環境」を守り、暮らしやすい環境を整えていくことが重要です。

このため、生活の中心となる場や集落における安定的な暮らしの環境の維持・継承を周辺の田園自然環境を乱すことなく進めうる土地利用の形成を目指します。

基本方針4 商工業・観光の振興と育成

良好な環境や北杜市の有する豊富な資源を活用して働く場やふれあいの場の魅力を高めることが求められます。

各地域の特性を活かしつつ、地域の連携や役割の分担を強めて、北杜市としてより魅力と特色のある産業振興や観光の振興を図ることが重要です。

1.2 土地利用形成に向けた具体的な方針

土地利用の基本方針に従い、ここでは、都市的な土地利用（住宅地、別荘地や商業地など）の形成に関して、その具体的な方針を整理して決めました。

(1) 農林自然地等の保全と活用に関する方針

① 多様な機能を有する農業・農地の保全

生産性を有し、良好な景観の形成、防災空間の形成、土地利用の骨格形成など多様な機能を有するまとまりのある優良農地の積極的な保全を図ります。

このため、営農者の意向や高齢化などの地域の現状に応じて、新たな営農者の参画や集落営農の促進など、農業・農地の保全あるいは集落営農環境の維持向上に向けた取り組みを支援します。

また、農地の保全方策については、全市をあげた抜本的な課題として、行政、市民の連携による多様な工夫や対応を目指します。

② 耕作放棄地等の計画的な活用

耕作放棄地等については、その生産性や営農者の意向に配慮しつつ、農地としての再生支援と生産性に課題を有する地区への開発の集約を進めるなど、計画的な保全・回復・活用を図ります。

なお、開発の集約については、宅地との混在が進むなど、生産性に課題を有する農地等に限定します。

③ 里山林の保全と育成

地域の良好な環境や景観の形成、防災性を有する里山林については、積極的な保全・育成を図ります。このため、民有林の再生に向けた施策を一層進めるとともに、特にその保全が求められる地区については、地区を指定した保全施策の検討と導入を図ります。

また、針広混交林化などの検討を進めるとともに、集落や別荘地における地域主導の緑地保全や維持管理活動の促進と支援を図ります。

④ まちづくり・里づくりへの市民の主体的な参加

市民一人一人が主体的にまちづくり・里づくりに参加し、主体となって求める土地利用の形成が推進されるような、仕組みやルールの制定を目指します。

(2) 新たな宅地の立地に関する方針

① 市街地や集落付近への新たな宅地の集約

既存市街地や集落地周辺において、新たな宅地の立地が分散的に進み、良好な地域の環境の混乱が危惧されます。これらの新たな宅地に関しては、極力、下水道などの宅地基盤の整備がなされる市街地や集落地内への集約を図ります。また、これらの市街化の動きを見据え、地区を限定して計画的な宅地の整備を検討します。

② 別荘地等の開発立地の計画的な誘導

小規模な別荘地開発が下水道計画区域外などへ分散的に進行しています。このため、山林の保全、景観への配慮、下流部の水環境への影響などの環境面での配慮を行うとともに、自然にふれあえる適正な宅地の確保と立地地区の誘導を進めます。

③ 大規模な開発計画への住民意見の反映

観光・レクリエーション施設や集客施設等の大規模な施設の開発に際しては、その立地に関して住民の意見が反映する制度や仕組みの整備を進めます。

④ 工場等の新たな産業地の誘導

工場等の新たな産業地については、極力、既存の集積を図るように立地の誘導を進めます。

⑤ 商業施設等の生活利便施設の安定的な確保

大規模店舗の郊外立地に伴い、既存商業地の機能低下が進むとともに、集落地域での利便性に欠ける消費行動や車利用の増加等を招いています。このため住宅地における身近な店舗、商店の立地を受け入れて育成する方策の検討と導入を目指します。

(3) 景観に配慮した宅地や建物に関する方針

① 周辺の景観と調和する建物形態に対する制限

周辺景観を阻害することのない建物の高さ等の制限を進めるとともに、農地の広がる地区での新規宅地の立地の制限を進めます。

② 地区の特性に応じた周辺環境との調和

宅地・建物の立地、形態・敷地規模などの制限及び敷地内の緑化の推進等を通じ、地域環境との調和を図ります。

2 土地利用の基本区域の設定

基本方針及び土地利用形成に向けた具体的な方針に従い、土地利用を計画的に推進するための基本的な区域を定めます。

2.1 土地利用の基本区域の設定

(1) 区域設定の方針

① 地域における生活や活動の中心となる場の確保……地域拠点区域

旧8町村の生活の拠点として機能している市街地・拠点集落地及び八ヶ岳南麓高原地域における活動の拠点として機能する清里駅周辺地区の9つの中心地を「地域拠点区域」とし、機能の集約と計画的なまちづくりの推進を図り、地域における日常生活サービスの確保と安定的な生活圏の維持・形成を図ります。

なお、市民誰もがこれらの地域拠点を利用することができるよう、鉄道及びバス等の公共交通の活用と充実に努めます。

② 田園集落における地域の特性に応じた暮らしの場の確保……田園集落区域

● 田園環境の保持

9つの地域拠点以外の集落地区は、地形的条件、農林自然環境、地域形成経緯や歴史的・文化的環境あるいは、田園と集落が一体となった景観的な特性など、多様な個性を有し、これらを基礎として地域における暮らしや活動の基本的単位が形成されています。これらの地域における生活や活動の維持・継承を図るためには、その土地利用の根幹となる田園環境の保持が極めて重要です。

このため、各田園集落地域の特性に応じて、一定の条件付けを行い、開発立地を限定するなどの措置を進めます。

● 田園集落のおかれた条件や特性に応じたまちづくり・里づくりの推進

北杜市全体は、地勢的条件から甲斐駒ヶ岳山麓エリア、八ヶ岳山麓エリア、茅ヶ岳・瑞牆山麓エリアの3つに区分されます。

その中で、各集落は小規模散居型や中規模拠点型の独立集落、旧街道沿いに形成された集落、周辺に宅地化の動きのみられる集落や地域の良好な自然環境を活用した都市・農村交流の進展がみられる集落など、田園集落の置かれた状況は様々です。

一方、集落地域における土地利用の基本目標は、安定的な集落居住の確保とこれを支える集落コミュニティの維持・向上に資することにあり、このため、次の要点を重視して、集落におけるまちづくり・里づくりが推進されるように、土地利用区分の細部設定を進めるものとします。

- ・一定の生活機能の集積がみられる比較的規模の大きい集落においては、集落内あるいは集落に連担して居住の集約を進めます。このため、必要に応じて建物立地密度（建ぺい率・容積率等）や防災条件などの地域ルールを定めます。

- ・比較的規模の小さい農林地と一体の集落は、周辺農林地の保全を基本に集落環境の保持を図ります。
- ・固有の街並み資源や都市農村交流の核となる施設・空間を有する集落にあっては、その環境の維持や充実を図るため、地区のまちづくり・里づくりの推進を支援します。

● **沿道型開発の抑止と誘導**

幹線道路沿道部等での開発の連担は、環境や景観保全の面から問題を残すとともに、背後の田園集落の維持から見ると不安定な土地利用の形成を助長し、課題が大きいと判断されます。このため、立地需要のみられる地区においては、開発範囲の設定などの対応を図ります。

③ **地域の産業振興のための産業地等の区域の明確化……………森林共生区域、産業振興区域**

● **森林共生区域の明確化と質の向上**

ハヶ岳南麓及び甲斐駒ヶ岳に連なる別荘や観光地的利用の進む集落近郊の森林地域においては、集落田園環境との質的な違いを明確にし、林地等による区分を進めます。また、地域内においては、森林等の自然環境を活かし、さらにその保全や育成を進めることを基本とし、より質の高い土地利用を図るために、「森林共生区域」として位置づけます。

● **工場等の産業地の確保と立地の集約**

工場等の産業地については、周辺環境との調和を図るために、既存の工場等の集積地への立地集約を進めます。また、産業地内においても、周辺の自然環境に合わせて敷地内の緑化等を進めます。

④ **水土保全を基本とする森林……………森林保全区域**

優れた自然生態系の保全、水源の涵養や自然防災性の強化を図るために、山岳森林地域の保全を図ります。

