

1. 市土の利用に関する基本構想

【目標年次】 令和17（2035）年

【基準年次】 令和5（2023）年

【市土利用の基本理念】

本市のまちづくりの将来像として掲げている『住みたくなるまち日本一 ～100 年間ひとが増え続けるまち～』の実現に資するため、市土は市民のための限られた資源・財産として認識し、公共の福祉を最大に優先し、田園都市として、緑豊かな自然や農地などとの調和を図りながら、バランスの取れた都市機能の配置を進め、将来にわたって豊かに安心して暮らすことのできる持続可能な市土の形成を図ります。

【市土利用の基本方針】

高齢化や空き家問題に対応しつつ、農地・森林・宅地の転換を慎重に進め、土地の有効利用と質的向上を図ります。大亀山森林公園などの資源を次世代に継承し、生態系ネットワークを維持しながら自然環境と景観を総合的に保全します。さらに、公害防止や災害対策を通じて安全・安心な市土を形成し、拠点間の連携によるコンパクトでネットワーク型の都市構造を推進します。

所有者不明土地の発生抑制や景観・治安の維持にも取り組み、市民・企業・団体など多様な主体と協働して土地利用・管理を進めます。

【利用区分別土地利用の基本方向】

土地利用を区分ごとに整理し、持続可能で調和の取れたまちづくりを目指します。

農地は食料供給の基盤として効率的利用やスマート農業を推進し、森林は公益的機能を守りつつ、再エネの導入は生態系等に配慮し適正利用を進めます。

水面・河川・水路は水質保全や防災機能を強化し、道路は生活・産業基盤として、安全性や快適性を重視して整備します。

宅地は良好な居住環境を確保し、工業・商業用地も需要に応じて整備します。

その他の公共施設や低未利用地は教育・福祉、防災、再エネ導入に活用し、市街地は防災基盤整備と緑豊かな街並み形成を進め、人口動態に応じて都市機能を調整します。

2. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

(1)市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

【目標年次（令和17年）人口及び世帯数】

人口：53,800 人 世帯：23,000 世帯

市土の利用目的に応じた区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とします。

市土の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分別の市土利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とした今後の開発動向、多様化する住宅ニーズ等を考慮して、利用区分別に必要な土地需要面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとします。

【市土の利用に関する令和 17 年（2035 年）の利用区分ごとの規模の目標】

利用区分	令和5年 (2023年)	令和17年 (2035年)	構成比		増減	単位：ha・%	
			令和5年 (2023年)	令和17年 (2035年)		R17/R 5	年率
農地	653	618	13.3	12.6	△ 35	94.6	99.5
田	562	533	11.4	10.8	△ 29	94.8	99.6
畑	91	85	1.9	1.7	△ 6	93.4	99.4
森林	2,068	1,794	42.0	36.5	△ 274	86.8	98.8
原野	0	0	0.0	0.0	0	-	-
水面・河川・水路	240	242	4.9	4.9	2	100.8	100.1
水面	22	24	0.4	0.5	2	109.1	100.7
河川	184	184	3.7	3.7	0	100.0	100.0
水路	34	34	0.7	0.7	0	100.0	100.0
道路	442	468	9.0	9.5	26	105.9	100.5
一般道路	393	419	8.0	8.5	26	106.6	100.5
農道	49	49	1.0	1.0	0	100.0	100.0
林道	0	0	0.0	0.0	0	-	-
宅地	738	1,047	15.0	21.3	309	141.9	103.0
住宅地	481	536	9.8	10.9	55	111.4	100.9
工業用地	22	159	0.4	3.2	137	722.7	117.9
その他の宅地	235	352	4.8	7.2	117	149.8	103.4
その他	777	748	15.8	15.2	△ 29	96.3	99.7
合計	4,918	4,918	100.0	100.0	0	100.0	100.0
市街地	693	734	14.1	14.9	41	105.9	100.5

(2)地域別の概要

地域の区分は、市土の自然的、社会的、経済的、地理的諸条件及び市土の将来像を勘案し、東北縦貫自動車道を境界として西部地域と東部地域の2地域に区分する。

【西部地域】（東北縦貫自動車道西側）

この地域は、農地や緑地を保全しつつ、国道4号を軸に市街地を形成し、歴史的街並みの維持、商業・工業のバリエーションある整備、環境に配慮しつつ再エネの導入を進めながら、道路や公共施設を整備して、持続可能で魅力ある都市づくりを目指す地域

【東部地域】（東北縦貫自動車道東側）

この地域は、山林や農地を基幹的な緑地・貴重な食糧供給地として保全しつつ、都市計画道路を軸に市街地や工業地を整備し、公共施設や公園を活用して、緑豊かで利便性の高い持続可能な都市づくりを進める地域

3.本計画を達成するために必要な措置の概要

- ◎公共の福祉を優先し、自然・社会・経済・文化的条件等を踏まえた総合的・計画的な土地利用を推進。
- ◎土地所有者は良好な管理・有効利用に努め、市による規制・誘導措置の実施。
- ◎多様な主体（住民、企業、NPO、研究者など）の参加と役割分担による実施。

（主な取組）

土地利用関連法の適切な運用を基盤に、道路や市街地整備など地域特性に応じた施策を進め、自然環境や文化財の保護、防災力の強化、公害防止、再生可能エネルギーの導入などを総合的に展開します。

農地・森林・水面・宅地など各土地の特性を活かしつつ有効利用を図り、土地利用転換は慎重に調整します。さらに、住民や企業、NPO など多様な主体の協働による市土管理、調査と啓発活動、計画の定期的な点検を通じて、持続可能で安心・快適なまちづくりを目指します。