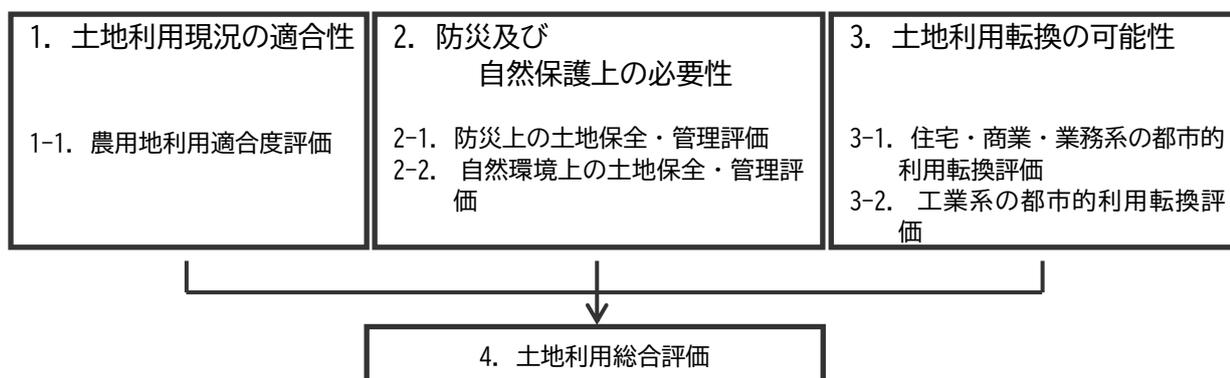


4. 土地利用分級

- 1) 土地利用現況の適合性
- 2) 防災及び自然保護上の必要性
- 3) 土地利用転換の可能性
- 4) 土地利用総合評価

4. 土地利用分級

既存資料及び現況調査の結果に基づき、土地利用の将来像の検討に向けた基礎データを得るために、以下に示す土地利用の分析を行う。



1) 土地利用現況の適合性

現況農地を対象地として取り上げ、土壌、傾斜度等を評価因子とし、土地利用現況の適合性について評価する。土地の評価ランクは以下の3ランクとする。

評価ランク	適合度評価
A	適合 その利用目的にとって望ましい土地環境の潜在力を現在すでに備えている土地
B	概ね適合 その利用目的にとって一定程度の潜在力を備えているが、十分な土地環境となるには自然のプロセス、ないし人為による形成力の介在を要する土地
C	不適合 その利用目的にとっての土地環境の保全、形状の他に、他の利用との調整、転換を考えるべき土地

(1) 農用地利用適合度評価

現況農地について、農地としての適合度を、自然的要因（土壌生産力、傾斜度）及び社会的要因（農業生産基盤整備、用地地域、農用地区域）の観点から評価する。

① 農用地利用適合度評価図の作成手順及び個別評価基準

作成手順		資料	評価基準	
	1	現況農用地の抽出（田、畑）	土地利用現況図	現況農地を抽出し、評価する
自然的要因	2	土壌生産力による評価	土壌生産力可能性図	土壌生産力可能性評価基準
	3	傾斜度による評価	傾斜区分図	傾斜度による評価基準
社会的要因	4	農業生産基盤整備（ほ場整備事業）による評価	農業基盤整備（ほ場整備事業）状況図	基盤整備されている区域は評価ランクをAとする
	5	法規制による評価	法適用現況図1 法適用現況図2	①用途地域内は評価ランクをCとする ②農用地区域（田、畑、樹園地のみ）は評価ランクを1つ上げる
	6	2・3・4・5による農用地利用適合度評価	上記1・2・3・4・5	

② 土壌生産力による評価基準

土壌の分級基準		ランク	備考
I	正当な収量をあげ、また正当な土壌管理を行う上に、土壌的にみて殆どあるいは全く制限因子あるいは阻害因子がなく、また土壌悪化の危険性もない良好な耕地とみなされる土地	-	該当なし
II	正当な収量をあげ、また正当な土壌管理を行う上に、土壌的にみて若干の制限因子あるいは阻害因子があり、あるいは土壌悪化の危険性が多少存在する土地	a	-
III	正当な収量をあげ、また正当な土壌管理を行う上に、土壌的にみてかなり大きな制限因子あるいは阻害因子があり、あるいは土壌悪化の危険性がかなり大きい土地	b	-
IV	正当な収量をあげ、また正当な土壌管理を行う上に、土壌的にみて大きな制限因子あるいは阻害因子があり、あるいは土壌悪化の危険性が極めて大きく、耕地として利用するには極めて困難と認められる土地	c	-
V	上記以外の土地	-	該当なし

4. 土地利用分級

③ 傾斜度による評価基準

傾斜度	区分	農業上の制約	ランク
3度未満	平坦地	耕作一般に適す	a
3度以上8度未満	緩傾斜1	制限付きで永久耕作可	b
8度以上15度未満	緩傾斜2	土壌浸食防止の要が大きい	c
15度以上20度未満	中傾斜	永久耕作不適	-
20度以上30度未満	急傾斜	耕作不可能地	-
30度以上	極急傾斜	草地利用不可能、放牧地利用可能	-

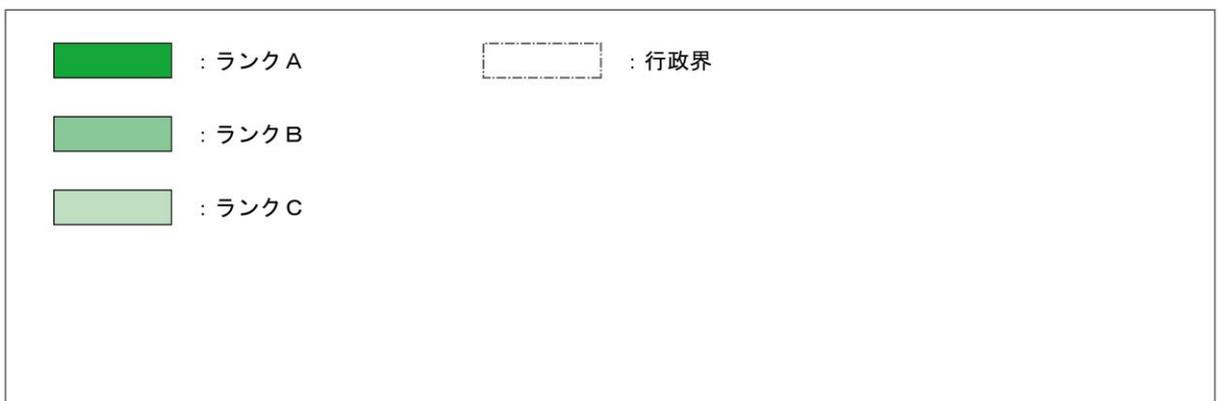
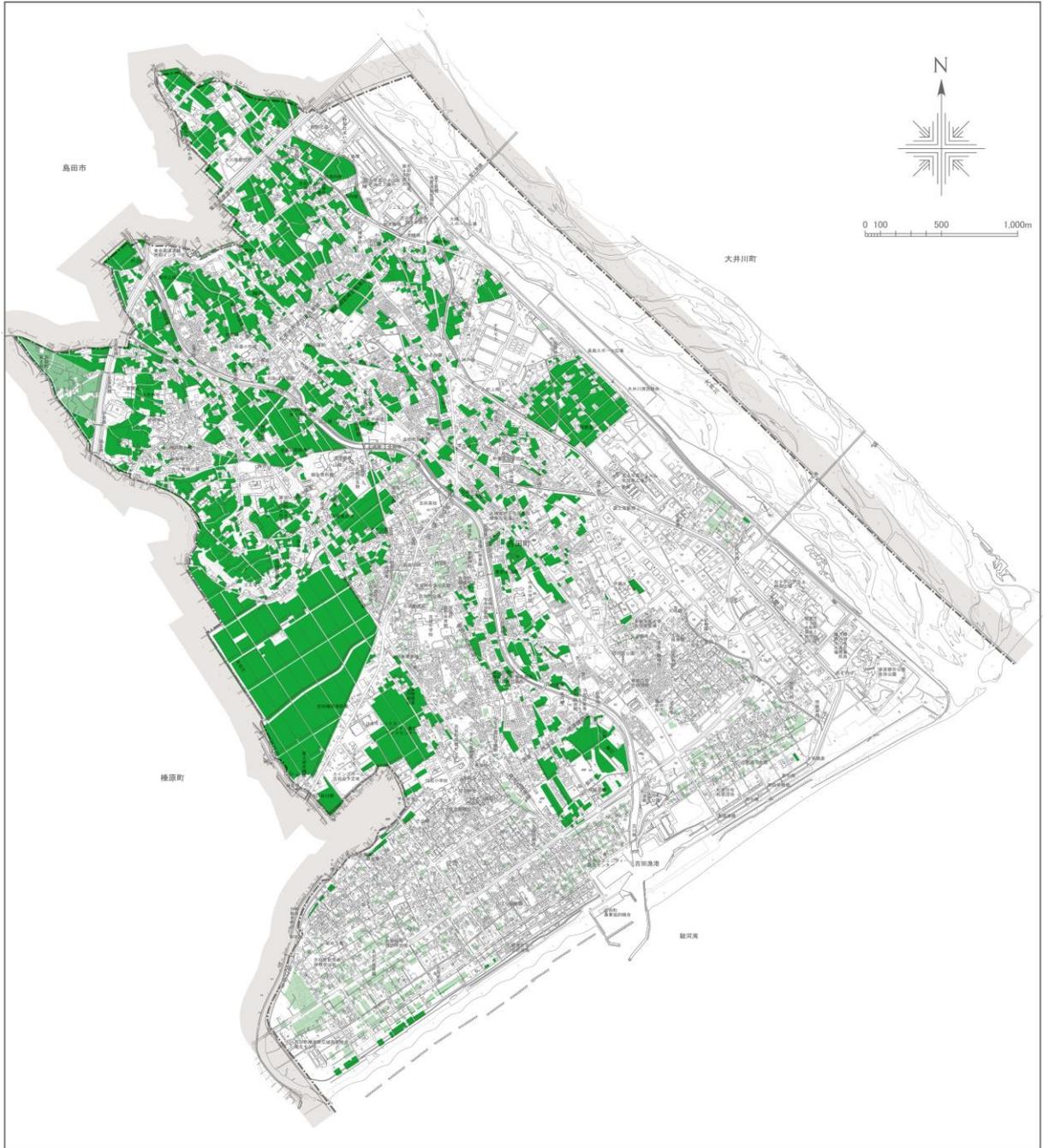
④ 農用地利用適合度評価

区分	土壌生産力可能性 評価基準のランク			農業生産基盤整備 による評価基準	法規制による 評価基準
	a	b	c		
傾斜度によ る 評価基準の ランク	a	A	A	B	①用途地域内は評価ラン クをCとする ②農用地区域は評価ラン クを一つ上げる
	b	A	B	C	
	c	B	C	C	

⑤ 評価

本町の現況農用地についての適合度評価は、西部の吉田たんぼを始め、中部～北部の現況農用地においては適合（ランクA）と評価される。北西部の傾斜地8度以上15度未満の区域は概ね適合（ランクB）、南部市街地内は不適合（ランクC）と評価される。

農用地利用適合度評価図



2) 防災及び自然保護上の必要性

(1) 防災上の土地保全・管理評価

防災上の土地の保全・管理の評価を傾斜度と植生、法規制により評価し、ランクを以下の3ランクとする。

評価ランク	土地保全評価
A	保全・管理の重要度 大
B	保全・管理の重要度 中
C	保全・管理の重要度 小

① 防災上の土地保全評価図の作成手順及び個別評価基準

	作成手順	資料	評価基準
1	傾斜度による評価	傾斜区分図	傾斜度による評価基準
2	法規制による評価	法適用現況図3 法適用現況図4	法規制による評価基準
3	防災上の土地保全評価	上記1・2	

② 傾斜度による評価基準

傾斜度	防災上の管理基準	ランク
15度以上	防災対策を多く要する	A
8度以上 15度未満	防災上の土地保全において、ランクAに準じ防災対策を要する	B
8度未満	防災上、安全で管理の必要性が特に無い	C

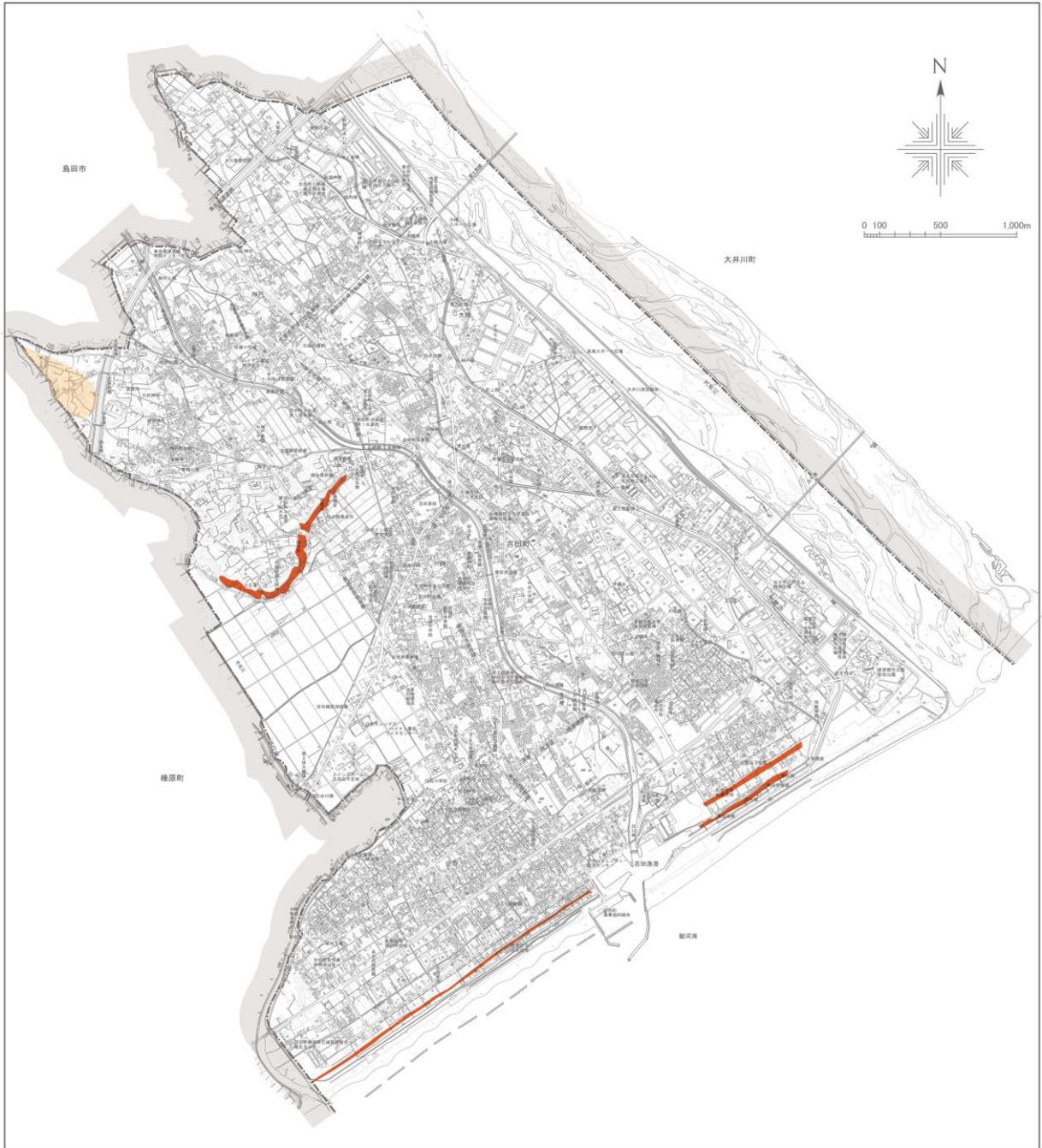
③ 法規制による評価基準

保安林及び急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域をランクAとする。

④ 評価

防災上の土地保全・管理評価では、保安林及び急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域において、保全重要度大（ランクA）と評価される区域が存在し、また、北西部に傾斜度8度以上15度未満の区域で保全重要度中（ランクB）と評価される区域が存在する。その他の区域は、保全重要度小（ランクC）と評価される。

防災上の土地保全・管理評価図



(2) 自然環境上の土地保全・管理評価

自然環境上の土地の保全・管理の評価を植生と法規制により評価し、ランクを以下の3ランクとする。

評価ランク	土地保全評価
A	保全・管理の重要度 大
B	保全・管理の重要度 中
C	保全・管理の重要度 小

① 自然環境上の土地保全評価図の作成手順及び個別評価基準

作成手順		資料	評価基準
1	植生による評価	植生現況図	植生による評価基準
2	法規制による評価	法適用現況図 ³	法規制による評価基準
3	自然環境上の土地保全評価	上記1・2	

② 植生による評価基準

植生現況図の区分	ランク
植林地	A
二次林	
造林地（松林、竹林）	
二次草原（草地）	
農耕地（水田、畑、果樹園、植栽地）	B
その他の地域	C

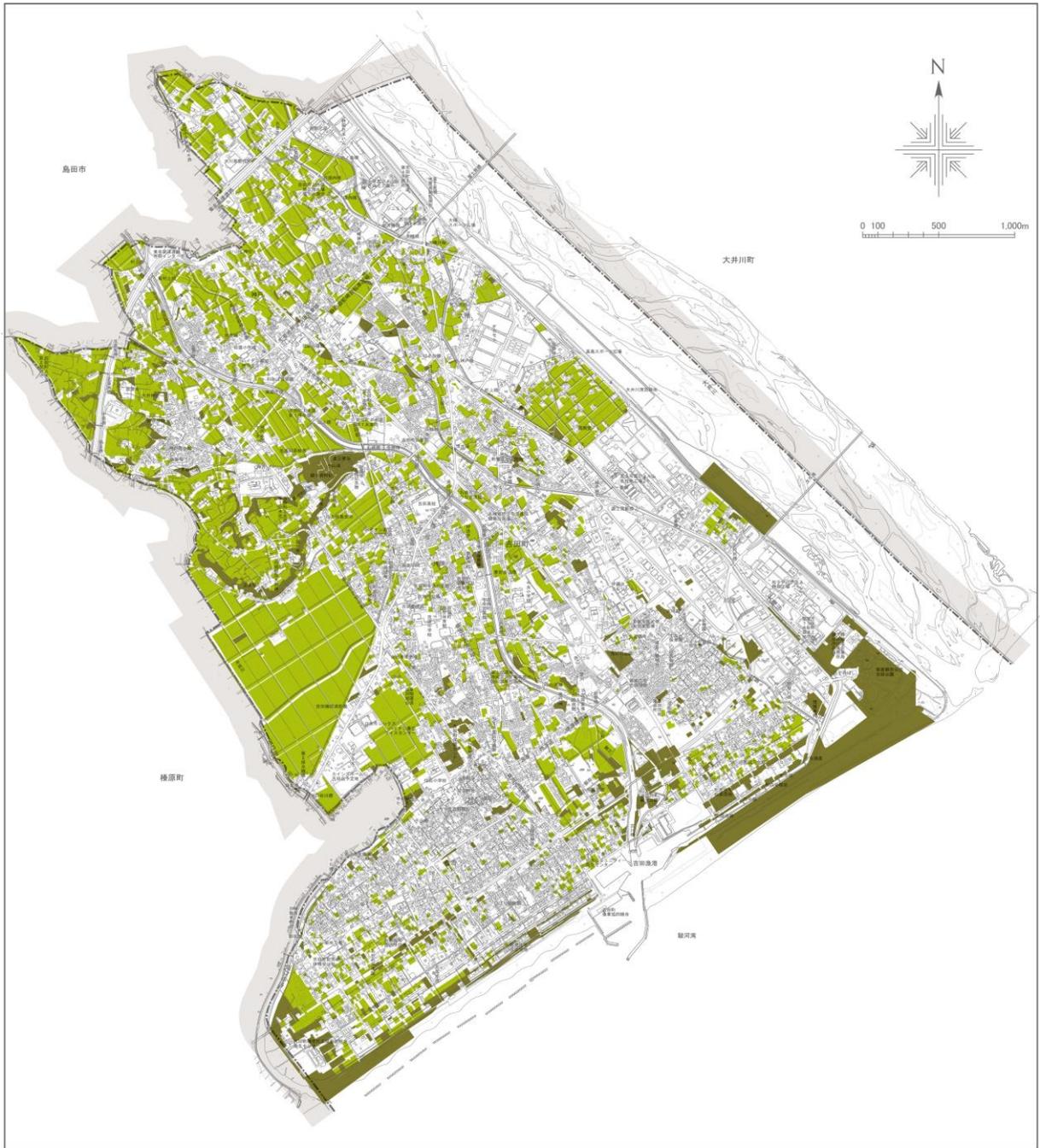
③ 法規制による評価基準

県立自然公園（特別地区）をランクAとする。

④ 評価

自然環境上の土地保全・管理評価では、海岸沿いの県立自然公園を始め町内全体に保全・管理の重要度大（ランクA）と評価される箇所が点在している。また、吉田たんぼを始め現況農用地の一部が保全・管理の重要度中（ランクB）と評価される。

自然環境上の土地保全・管理評価図



3) 土地利用転換の可能性

都市的土地利用転換の可能性評価を住宅・商業・業務系^{*}と工業系に分け、それぞれについて自然的条件及び社会的条件により評価し、ランクを以下の3ランクとする。

評価ランク	土地利用転換可能性評価
A	開発適地
B	条件付開発適地
C	開発不適地

^{*}住宅・商業・業務系とは、住宅及び事務所、店舗などが該当する。

(1) 住宅・商業・業務系の都市的利用転換評価

① 都市的利用転換評価図（住宅・商業・業務系）の作成手順及び個別評価基準

作成手順		資料	評価基準
1	地質・地盤による評価	表層地質図	地質・地盤による評価基準
2	傾斜度による評価	傾斜区分図	傾斜度による評価基準
3	自然的条件評価	上記1・2	
4	道路・交通条件による評価	法適用現況図1 交通量図	道路・交通条件による評価基準
5	法規制による評価	法適用現況図2	農用地区域（田、畑、樹園地）は評価ランクを1つ下げる
6	社会的条件評価	上記4・5	
7	都市的利用転換評価	上記3・6	
8	法規制による7の補正	法適用現況図3 法適用現況図4	保安林、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、県立自然公園は評価ランクをCとする

② 地質・地盤による評価基準

地質区分		地盤区分	ランク
固結～半固結堆積物	掛川層群砂泥互層	土砂地盤	a
未固結堆積物 (洪積層)	礫質堆積物 高位段丘砂礫堆積物		
未固結堆積物 (沖積平野)	砂質堆積物 泥砂礫互層	軟弱地盤	b

③ 傾斜度による評価基準

傾斜度	区分	開発上の制約	ランク
3度未満	平坦地	開発一般に適す	a
3度以上8度未満	緩傾斜1	住宅地として安全	b
8度以上15度未満	緩傾斜2	住宅建設一般の経済的限界内	c
15度以上20度未満	中傾斜	防災対策を多く要し住宅地不適	-
20度以上	急傾斜	住宅開発不適	-

④ 自然的条件評価

区分	地質・地盤による 評価基準のランク		
	a	b	
傾斜度による評価基準の ランク	a	α	β
	b	α	β
	c	β	-

※「 α 」は「 β 」と比較して相対的に高い評価

⑤ 道路・交通条件による評価基準

道路・交通条件	ランク
都市計画道路の200m以内の区域	a
上記以外の区域	b

4. 土地利用分級

⑥ 社会的条件評価

道路・交通条件による評価 基準のランク		法規制による評価基準
a	b	
α	β	農用地区域は評価ランク を1つ下げる

※「 α 」は「 β 」と比較して相対的に高い評価

⑦ 都市的利用転換評価

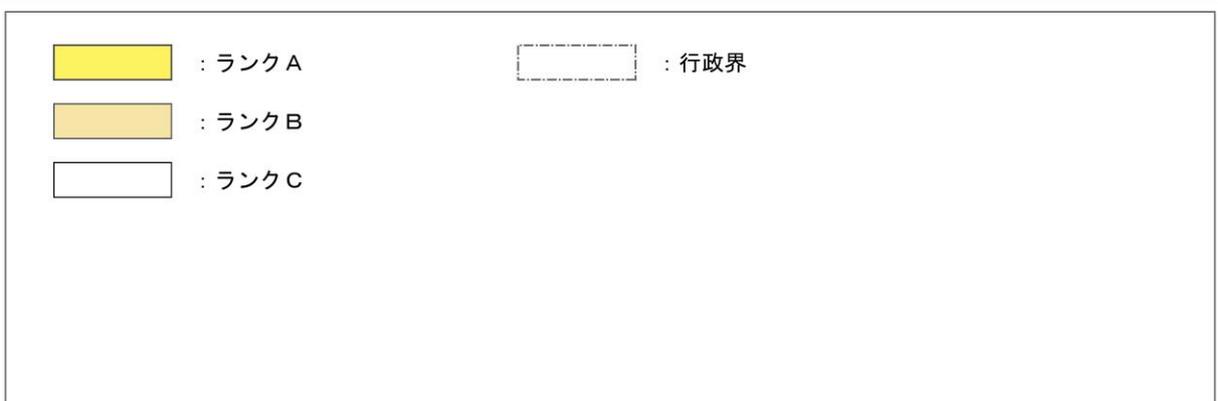
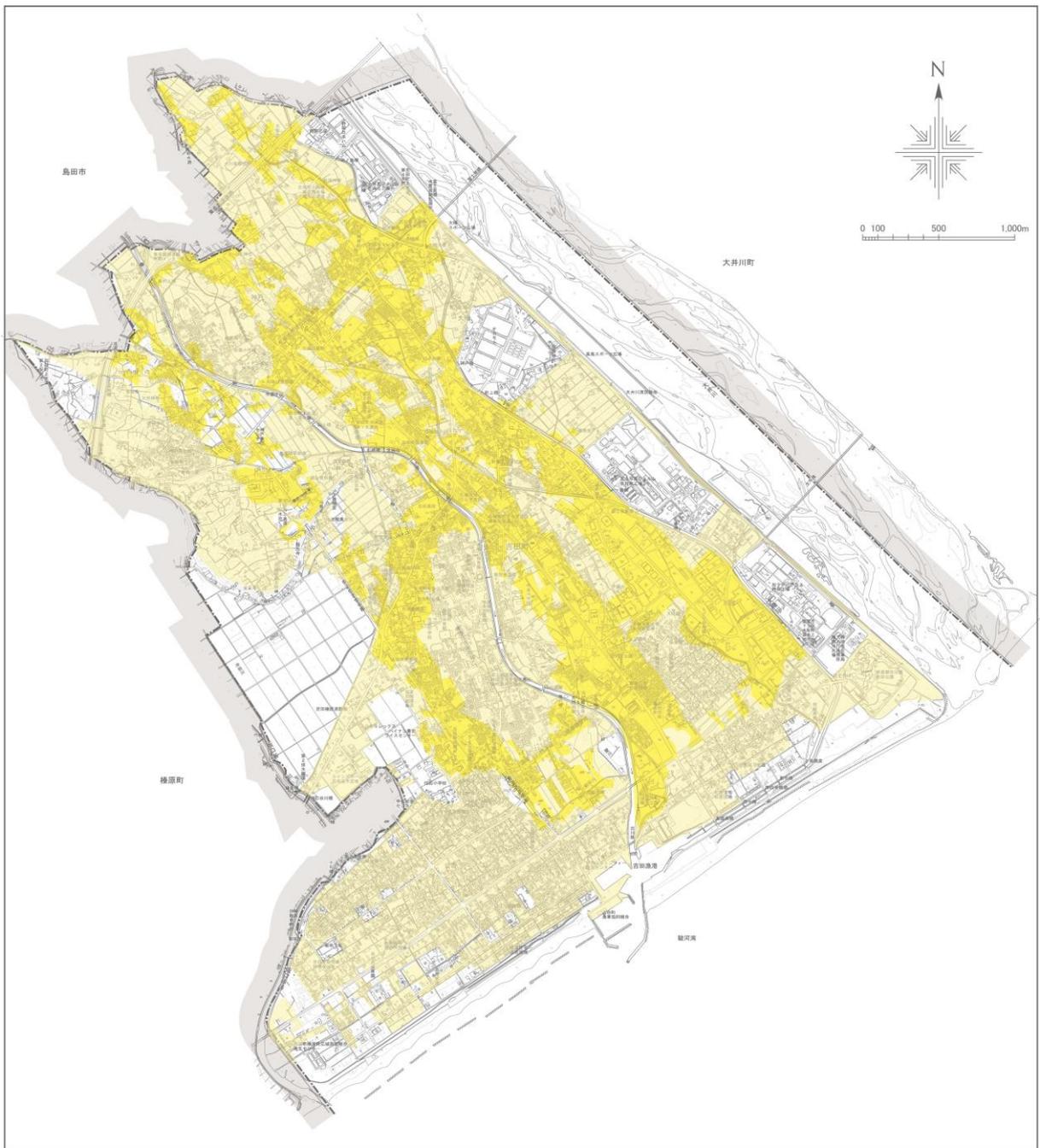
区分	自然条件評価 基準のランク		法規制による補正	
	α	β		
社会的条件評 価のランク	α	A	B	工業専用地域、保安林、海岸保全区域、急傾斜地崩 壊危険区域、災害危険区域及び県立自然公園は評価 ランクをCとする また、工業地域は評価ランクを一つ下げる
	β	B	C	

※「 α 」ランク同士となる区域を開発適地と判断する

⑧ 評価

住宅・商業・業務系の都市的利用転換評価は、南北に延びる東名川尻幹線、大幡川幹線、吉田港幹線の3都市計画道路周辺を中心に、開発適地（ランクA）が広がる。一方、吉田たんぼ等の現況農用地、工業専用地域は、開発不適地（ランクC）と評価される。その他の土地は、条件付開発適地（ランクB）と評価される。

都市の利用転換評価図（住宅・商業・業務系）



(2) 工業系の都市的利用転換評価

① 都市的利用転換評価図（工業系）の作成手順及び個別評価基準

作成手順		資料	評価基準
1	地質・地盤による評価	表層地質図	地質・地盤による評価基準
2	傾斜度による評価	傾斜区分図	傾斜度による評価基準
3	自然的条件評価	上記1・2	
4	法規制による評価	法適用現況図2 法適用現況図3 法適用現況図4	農業振興地域は評価ランクを一つ下げる
5			市街地、保安林、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域及び県立自然公園は評価ランクをCとする
6	現況及び交通条件による評価	法適用現況図1	工業専用地域及び都市計画道路によって囲繞された区域は評価ランクを一つ上げる
7	社会的条件評価	上記4・5・6	
8	都市的利用転換評価	上記3・7	

② 地質・地盤による評価基準

地質区分		地盤区分	ランク
固結～半固結堆積物	掛川層群砂泥互層	土砂地盤	a
未固結堆積物 (洪積層)	礫質堆積物		
		高位段丘砂礫堆積物	
未固結堆積物 (沖積平野)	砂質堆積物	軟弱地盤	b
	泥砂礫互層		

③ 傾斜度による評価基準

傾斜度	区分	農業上の制約	ランク
3度未満	平坦地	開発一般に適す	a
3度以上8度未満	緩傾斜1	工業用地として安全	b
8度以上15度未満	緩傾斜2	工業系建物の建設一般の経済的限界内	c
15度以上20度未満	中傾斜	防災対策を多く要し工業用地不適	-
20度以上	急傾斜	工業用地の開発不適	-

④ 自然的条件評価

区分	地質・地盤による 評価基準のランク		
	a	b	
傾斜度による評価基準の ランク	a	A	B
	b	A	B
	c	B	C

⑤ 社会的条件評価

市街地（下記に示す用途地域）、保安林、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域及び県立自然公園は評価ランクをCとする。

・市街地とする用途地域

第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域

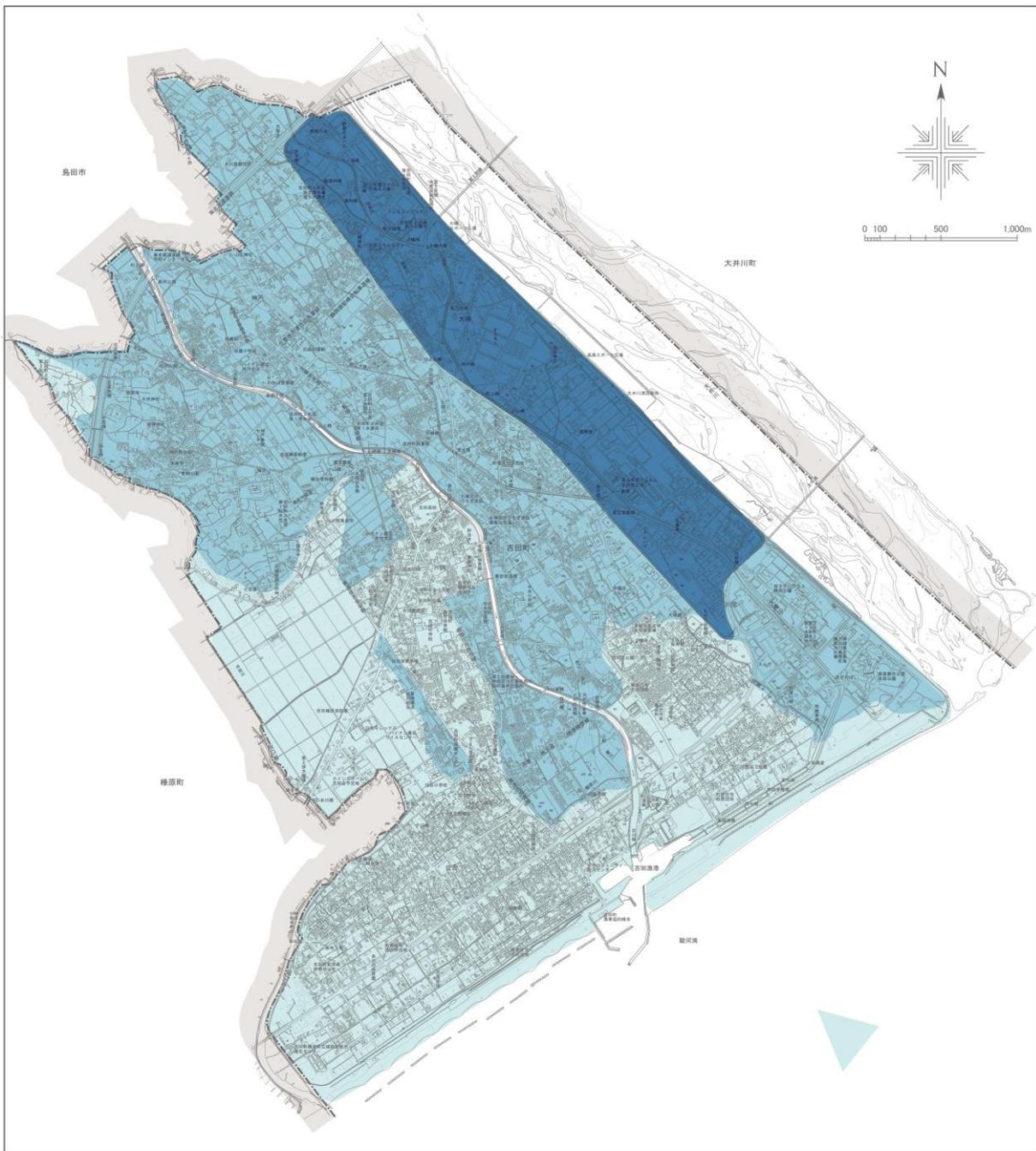
都市計画道路及び工業地域に囲まれた区域は、評価ランクを一つ上げる。

⑥ 評価

工業系の都市的利用転換評価は、大井川沿いの既存工業地域等が開発適合地（ランクA）と評価され、吉田たんぼ一帯、既存市街地（用途地域）が開発不適合地（ランクC）と評価される。その他の地域は、条件付き開発適地（ランクB）と評価される。

4. 土地利用分級

都市的利用転換評価図（工業系）



■ : ランク A

□ : 行政界

■ : ランク B

■ : ランク C

4) 土地利用総合評価

1. 土地利用現況の適合性、2. 防災及び自然保護上の必要性、3. 土地利用転換の可能性の分析結果から、本町における土地利用状況を総合的に評価する。

土地利用現況の適合性評価から、現況農用地における農用地利用に関しては、適合（ランク A）あるいは概ね適合（ランク B）と評価できる区域の割合がほとんどであり、不適合（ランク C）と評価できる区域は用途地域内に限られる。このため、農用地利用の面からみて、用途地域内の農地は他の土地利用に変換すべきと判断される一方、農用地区域内に他の土地利用に変換すべきと判断される農用地は存在しないと考えられる。しかし、農用地利用が適合と評価された区域には、土地利用転換の可能性評価では、条件付開発適地（ランク B）に評価される区域が多く、土地利用転換を図る際には都市的土地利用と農業的土地利用の調整が不可欠と考えられる。また、南西部の一団の優良農地（吉田たんぼ）は、集団性維持のために保全が望まれる。

防災上の土地保全・管理評価では、町域西部の急傾斜地崩壊危険区域において保全・管理の重要度大（ランク A）となっており、周囲には住宅用地も存在し特に管理の必要がある。

自然環境上の土地保全評価では、沿岸部の県立自然公園（特別地区）及び、保安林となる松林、能満寺山公園一帯の緑地周縁部のクヌギ・コナラ等の二次林が保全・管理の重要度大（ランク A）、吉田たんぼを始め、現況農用地の多くの地域が保全・管理の重要度中（ランク B）となっている。

土地利用転換の可能性では、住宅・商業・業務系の都市的利用と工業系の都市的利用に区分し、都市的利用転換評価を行っている。

住宅・商業・業務系土地利用では、3・3・8 東名川尻幹線、3・4・2 大幡川幹線、3・5・5 吉田港幹線及び、国道 150 号を中心とした、現況農用地を除く地域で開発適地（ランク A）と評価できる。また、工業系土地利用では、既存工業団地の周辺、3・4・2 大幡川幹線と大井川の間地域で開発適地（ランク A）と評価できる。

一方、条件付開発適地（ランク B）と評価される区域の多くが、農用地利用適合評価で適合（ランク A）と評価できる区域であること、開発適地（ランク A）と評価される区域に、自然環境上の土地保全・管理評価で、保全・管理の重要度大（ランク A）となる区域が存在することにより、これらの区域では土地利用調整が不可欠となる。

以上から、土地利用転換に関して、農用地利用適合度評価及び自然環境上の土地保全・管理評価を考慮し、調整・検討することが必要となる。

4. 土地利用分級