

2-2 土地利用の基本方向

(1) 基本的考え方

本市の土地利用の現況は、北部は大麻山県立自然公園をはじめとする森林に覆われ、北東の島しょ部は瀬戸内海国立公園に指定されている景勝地であり、南部は旧吉野川流域沿いに優良農地が広がる自然的土地利用がそのほとんどを占めています。

これらは、本市の特徴的な産業である美しい自然を活かした観光リゾート業にとって、またブランド力のある農水産物の生産基盤として非常に重要であることから、自然環境や農地を大切に守り、後世に伝えていく必要があります。

一方、本市は、近年の高速交通網の整備進展により、近畿圏をはじめとする広域交通の玄関都市として、また、豊富な観光資源を活かした交流拠点都市としての発展が期待されています。

このため、本市の将来の発展動向をふまえ、自然環境との調和のもと、目的に応じた土地利用の高度化を図るとともに、都市機能が交通ネットワークで連携された機能的で鳴門らしく、にぎわいあふれる都市空間の形成を目指します。

(2) 土地利用の方針

1) 市街化区域

【住居系】

① 住居専用ゾーン

概ね市街地の郊外に配した住居専用ゾーンでは、市街地内の緑地や水辺などの自然的景観と調和した良好な市街地が形成されています。このため、今後も良好な住宅地としての環境を維持するため、住宅地に必要な都市基盤整備を進めながら、戸建住宅を中心とした比較的低密度で良好な市街地の形成を促進します。

② 一般住居ゾーン

中心市街地周辺の一般住居ゾーンでは、戸建住宅や集合住宅、商業店舗などが混在する複合的な土地利用となっていますが、比較的低密度で生活利便性の高い市街地が形成されています。このため、今後も住宅地に必要な都市基盤整備を進めながら、生活に必要な利便施設等の立地誘導を維持することにより、集約型の市街地の形成を促進します。

一般住居ゾーンのうち、旧街道沿いなどの住宅密集地については、安全で安心な住宅地を確保するという観点から、セットバックによる細街路の道路拡幅や、ポケットパークの整備等居住環境の改善を進めます。その際は、その地区の持つ町並みや歴史的な建築物、自然環境との調和に配慮します。

【商業系】

① 商業・業務ゾーン

鳴門駅周辺の中心市街地は、鉄道やバスなど公共交通が整備された生活利便性の良さや既存の商業・業務機能の集積を活かしながら、今後も本市及び周辺地域を含む広域的な商業・業務地として機能するよう、様々な都市機能の集積を促進します。

本市の中心市街地は商業系と住宅系の混在した土地利用となっていますが、近年、空き店舗の増加や人口減少など活力の低下が見られます。このため、中心市街地の住環境の整備を進め、住まう場所としての魅力を高めながら、商業・業務機能と住宅が調和し、生活利便性

が高くにぎわいのある地区形成を推進します。

中心市街地の南部にあたる地域には、市役所や消防署、税務署、文化会館など行政施設や文化施設が集積していることから、今後も行政サービスの拠点としての土地利用を促進することにより、中心市街地の利便性の向上を図ります。

②沿道商業ゾーン

鳴門駅周辺の中心市街地に接続する撫養町、大津町周辺の主要沿道では、比較的規模の大きい商業施設やロードサイド店の立地が進んでいます。

これらの沿道商業地においては、様々な利便施設が立地することにより近隣住民の生活利便性の向上を図るとともに、商業・業務ゾーンとの適切な役割分担のもと、良好な沿道景観の形成等に配慮しながら、ロードサイド型の商業・サービス施設の立地を維持します。

【工業系】

①工業ゾーン

撫養町立岩地区や鳴門ボートレース場周辺の工業ゾーンでは、本市を代表する優良企業が集積していることから、今後も本市の工業・流通業の中心的な役割を果たす地区としての土地利用を維持します。

これらの工業ゾーンの幹線道路沿いには、ロードサイド型の商業・サービス施設が立地するとともに、一部に住宅系の土地利用も見られることから、長期的な視点で土地利用動向をふまえながら、既存住宅の建て替え等に合わせ、適切な土地利用を図ります。

なお、工業ゾーンのうち、大規模集客施設の立地が可能な用途の地区については、周辺への影響等を総合的に勘案した上で地区計画制度等を活用しつつその立地検討を進めます。

【公園・緑地】

①都市緑地ゾーン

健康的で潤いのある生活環境の形成や地球温暖化対策をはじめとする環境への配慮、さらには都市における防災機能向上の観点から、市街地内の自然環境の適切な維持保全に努めるとともに、道路や公園の緑化を推進し、緑の多い良好な都市環境の形成を図ります。

2) 市街化調整区域

①農用地・集落地ゾーン

本市南部の市街化調整区域内に広がる農用地・集落地ゾーンは、阿讚山脈を背景として旧吉野川から紀伊水道に至る水辺空間とあいまって、緑豊かで安らぎのある農の景観を形成しています。

これらの農用地は、農業生産の基盤としてだけでなく、環境負荷の低減や洪水防止機能などの多面的機能をあわせ持つことから、農業基盤の整備・保全を推進し、優良農地等の維持保全を図ります。

市街化調整区域内の集落地については、農業生産を支える上で重要であることから、環境との調和を図りながら、今後も農業者の生活の場としての機能が十分に維持されるよう集落のコミュニティの維持を図ります。

農用地のうち、都市的利便性の高い地域においては、農業との調整はもとより良好な自然環境を維持することを前提に、地区計画制度を活用するなど、計画的な土地利用に努めます。

②島しょ部・山林ゾーン

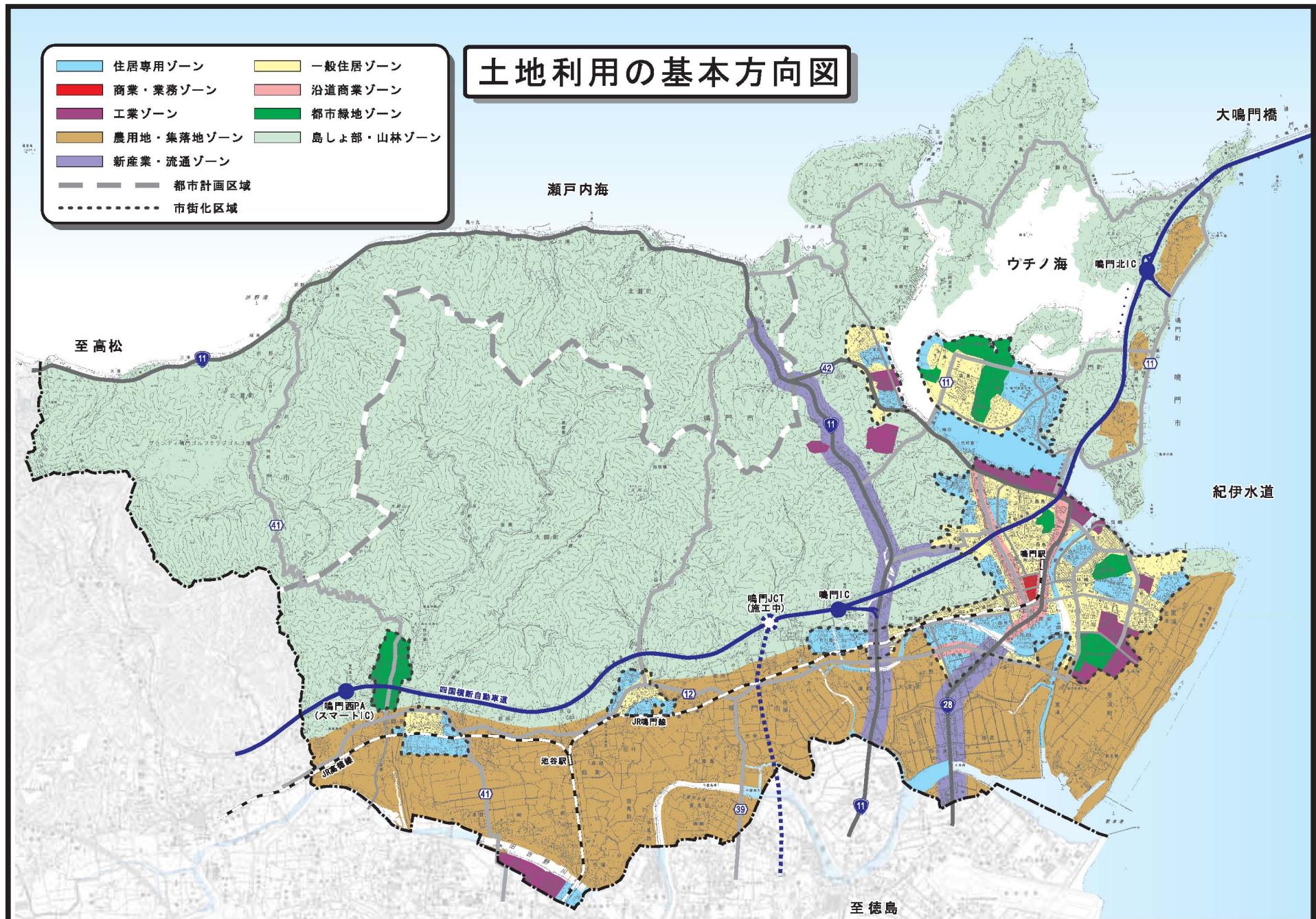
島しょ部については、その大部分が瀬戸内海国立公園内にあり、優れた景勝地を形成していることから、今後も自然環境や景観の維持保全に努めることを基本に、観光・リゾート拠点としての都市基盤の計画的な整備を図ります。

山林部については、自然環境の維持保全を図る観点から乱開発の防止に努めることを基本とします。特に、採石場については、周辺地域への影響や環境悪化、土砂災害や公害防止等に努め、跡地の自然回復と有効利用を推進します。

③新産業・流通ゾーン

国道11号、国道28号などの主要幹線道路沿いの新産業・流通ゾーンは、徳島空港や高速道路インターチェンジへのアクセスが良く、市街化区域内には大規模な企業立地用地が不足していることから、新たな産業や流通業等の立地が期待されており、本市のにぎわいや活力を創出する上で非常に重要な地域です。

その一方で、この地域は、農地や森林の占める割合が高くなっているため、農業や自然環境の保全との調和を図りながら、無秩序な都市的土地区画整理事業が進行しないような配慮のもと、民間主体による計画的開発を誘導するなど土地の有効利用に努めます。



この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（地図画像）を複製したものである。（承認番号 平22業復、第228号）