

第6章 実現に向けて

1 関連計画と都市計画制度との連携

農業地や森林地などの自然環境や自然景観は、都市に残された貴重な緑の資源として整備・保全していくものであるが、これら自然的土地利用と市街地や市街化調整区域における開発地・集落地等の都市的土地利用を対立して捉え、いたずらに蚕食していく姿勢は好ましくない。もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市的土地利用をする場合には、これらの制度と都市計画との調整に配慮し、優良な農地などとの健全な調和を図ってきた。今後も、なお一層、優れた自然環境や自然景観を整備・保全していくとともに、これらに配慮し調和した都市的土地利用をしていくために、都市計画制度との連携を図りながら、環境基本計画や緑の基本計画等に基づく施策・事業、農業振興地域整備計画、森林整備計画等を推進していく。

良好な里山や樹林地を保全・活用するため、開発許可制度の適切な運用と併せて、関係法令の適用や本市独自の制度等を検討し、長期的な保全計画を進める。公共事業等の実施や農業生産基盤の整備、森林整備にあたっては、自然環境との調和や生態系の保全等に配慮する。

2 都市計画制度運用の方針

基本方針

本市では、無秩序な市街化を抑制し、コンパクトな市街地形成を図ることによって、効率的な都市活動や安全性・利便性の高い生活環境を確保するとともに、優良な自然環境を保全するため、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を存続する。

市街化調整区域では、開発許可制度の適正な運用等により、農業地、集落地、森林地の環境を保全しており、引き続き、優良農地及び森林地については、開発抑制を基本として、自然環境の保全・整備を図っていく。近年では、住宅ニーズの多様化により、農業地や森林地などの自然環境と調和した質の高い田園住宅への住まい方も望まれており、今後は、自然環境や地域特性に配慮しながら、地区計画制度の活用による立地を地域住民と協働で検討する。

集落地については、開発の抑制により、周辺の自然的土地利用と調和した環境を保全しているが、一方では、農家の高齢化や後継者不足により、コミュニティや活力が低下している地域も見られる。このため、新たに創設された開発許可の立地基準等の適正な運用により、集落地への定住を促し、活力の維持を図る。さらに、地域自らが考える地域の活力を高める開発計画等については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえつつ、適正な許可制度の運用により立地を認め、地区行政を推進し、自立したまちづくりを目指す。また、集落地のみならず市街化調整区域に立地している建築物は、ゆとりある低層住宅が主であることから、この良好な環境を今後も維持・保全していくために、敷地面積の最低限度の技術基準や建築物の容積率・建ぺい率等を適切に設定していく。

また、既に建築物の立地が相当進んでいる大規模既存集落や観光拠点・産業拠点に位置付けて

いる地区，計画的に土地利用の転換を図るべき地区においては，基盤施設整備と土地利用の一体的な誘導を図るために，地区計画制度を活用する。

産業廃棄物の処理については，全国規模の課題であり，処理施設等の立地の必要性が高まってきている。市街化調整区域における処理施設等の特殊建築物の立地については，周辺の環境等と調和するよう適正な誘導を図る。

運用方針

開発許可制度の適正運用

市街化調整区域の優良な農地及び森林地については，開発許可制度の適正な運用により，基本的に開発を抑制し自然環境の維持・保全を図っていく。

一定水準の公共施設が整備されている地域で建築物の立地が相当進んでいる集落地においては，安定した定住人口を確保し，地域コミュニティの活性化を図るとともに，環境悪化のおそれのある施設の混在を防止するため，開発許可の立地基準となる条例の制定に向け，立地を認める区域，建築物の用途，開発行為の目的などを検討する。併せて，ゆとりある環境良好な集落地を形成するため，建築物の敷地面積の最低限度などの技術的基準などについても検討する。

また，自立した地区行政を推進するため，地域の実情を踏まえた上で，地域の活力を高めるための開発計画を許容する等，許可基準の運用の見直しを行う。

地区計画制度の活用

建築物の立地が相当進んでいる大規模既存集落等の環境改善や観光拠点・産業拠点における拠点性の強化，市街化区域の隣辺部や優良田園住宅の立地等の計画的な土地利用の転換などを行うために，地区計画制度を活用する。地区計画は，他の都市計画と異なり，比較的小さな地区単位で土地利用と施設整備を総合的・一体的に定めることのできる都市計画である。これを活用し，良好な自然環境や自然景観等との調和を図りながら，新設道路の整備や既存道路の幅員拡幅，公園・緑地等の整備を促進するとともに，建築物の用途や容積率・建ぺい率，高さ，壁面の位置等を制限し，計画的な土地利用を誘導する。

地区計画は，市街化調整区域にあつて積極的に整備していく意思の下に，都市計画で定めるものであるため，整備の確実性や施設の配置など，その適正な運用を図るために，決定にあつての指針を定める。

容積率及び建ぺい率等の指定

市街化調整区域においては，未線引き都市計画区域等も含め用途地域の指定がない区域の制限として，建築物の形態規定である容積率及び建ぺい率の制限は，全国一律に商業地域に近い400%及び70%以下として規定されていた。平成12年度の建築基準法の改正により，特定行政庁（市長）が指定することとされたことから，地域の実情に応じて，自然環境と調和したゆとりある建築物の立地を誘導し，良好な居住環境を維持・保全するため，現在の状況を踏まえた上で建築物の容積率及び建ぺい率等の制限を適切に設定する。

特殊建築物等の適正誘導

産業廃棄物処理施設等の特殊建築物は、都市計画で位置が決定しているもの、又は都市計画審議会の議を経て特定行政庁（市長）が許可したものでなければ建築することができない。民間による施設等は、極力、工業専用地域に誘導するものであるが、市街化調整区域においても、周辺の自然環境、集落状況、基盤施設整備状況、公益施設の立地状況及び将来の見通し等を勘案した上で立地しても支障がない場合がある。これまで、申請があったものについて、個別に都市計画上支障がないか審査してきたが、今後は、これらの施設等の必要性が高まることが予想されることから、特殊建築物等の適正な位置への誘導を図るための指針を定める。

3 市民との協働によるまちづくりの推進

協働による自然環境・自然景観の保全

労働力不足等による森林や農地の荒廃化が懸念されている状況の中、市民に憩いや安らぎを与えてくれる里山や樹林地等の貴重な自然環境や田園景観、文化的景観などは、地域の、そして市全体の財産であり、その保全は、社会全体で支えていくことが重要である。

このため、市民と行政が役割と責任を担い合い、自然環境や自然景観の効果的な保全・整備を目指すこととし、広報やホームページへの掲載や市民が身近に自然とふれあうことのできる場の提供、自然環境保護の屋外体験や研修会等の実施により、市民に対し自然環境保全の意識啓発や情報提供、人材育成や市民活動団体の育成、市民活動団体への助成など、側面的な支援を充実する。

協働に向けたこのような取組みを通じ、地域住民や市民活動団体の自主的な活動を軸とした豊かな自然環境や自然景観の保全・整備を実現するとともに、地域の資源を活かした、魅力ある地域づくりを推進する。

地域の自立したまちづくりへの支援

自立したまちづくりを推進するため、地域住民が主体となる地域の組織を支援していく。住民が自ら考え行う地域活性化事業に資する開発等を許可する場合には、行政による審査の事前に、地域の組織を通して、事業の必要性、周辺の自然環境や集落環境への影響、周辺住民の合意状況等の審査を受ける仕組みや適正な事業実施の監視体制等を充実するなど、地域と行政とが相互の持ち味や強みを発揮し合うことによって、地域特性に的確かつ柔軟に対応した特色あるまちづくりを目指す。

住民参画の充実

集落内の環境改善のために活用する地区計画制度は、地域住民が自らの権利と責任で行うまちづくりである。地区計画が円滑かつ的確に決定され、その内容が実現されるには、決定された地

区計画を住民自らがまちづくりのルールとして受け入れ、これを積極的に遵守していく姿勢が根底になければならない。その意味で、これまで以上に、身近なまちづくりへの住民参加を、実効性のあるものとするのが重要である。

このため、地域住民に対して、地区計画等の都市計画制度に関する講習会、ワークショップ等の開催、まちづくり推進組織への支援など、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努め、都市計画制度についての理解を深めると同時に、住民が主体的にまちづくりに参画しやすい環境の整備を行う。また、具体的な素案の作成にあたっては、住民からの意見の聴取、ワークショップの開催、説明会といったきめ細かいフィードバック作業を積み重ねて、合意形成を図っていく必要があるが、この場合、地域における住民主体の組織が中心となって活動し、本市の都市計画に関する幅広い知識や経験を有する人材を派遣するなど、協働による執行体制の充実を図る。