

2 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本的考え方

土地利用の計画や制度の活用は、基本的には目指すべき都市を創っていくことを目的としています。

用途地域の指定やいわゆる線引き制度（市街化区域と市街化調整区域の区域区分）が代表的な手法であり、都市計画区域の中の土地利用を計画的・合理的に規制・誘導していくという役割を持っています。

一方、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、用途地域等により、建築物の用途に応じて建築を規制・誘導するだけでは、適切な土地利用を実現していくことは困難になってきています。

このため、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する立地適正化計画制度が位置付けられるとともに、民間の建築投資を都市の中心拠点など必要な場所に誘導するための特定用途誘導地区や、郊外部の土地利用を制限する居住調整地域等の新たな都市計画制度が定められました。

今後は、コンパクト・プラス・ネットワークを土地利用の面から実現するため、立地適正化計画等を活用し、限られた投資余力をコンパクトな都市の中に効果的に投じることにより土地利用の高度化などを図るとともに、集約化する地域の外側や災害リスクが高く都市的利用に相応しくないと考えられる地域において、県土強靱化に向けた適切な土地利用を図る観点から、公共サービスや土地利用のあり方を検討していきます。

さらに近年では、空き家・空き地による市街地の空洞化を解消する都市のスポンジ化対策について、低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定等の新たな都市計画制度が定められています。本県においても、空き家・空き地の他の用途への転用等を含め、多様な活用を推進し、市街地の魅力・活力の創出に努めます。

このような考え方のもと、本県の土地利用においては、各都市計画区域で機能別の拠点を設定しながら、地域の実情をよく見極めた上で、新しい都市計画制度を活用し、より計画的で効率的な土地利用を推進していきます。

(2) 都市計画区域内の土地利用

① 既成市街地の土地利用のあり方

ア) 用途に応じた適正な配置、誘導と高度利用

既成市街地においては、将来都市像を明確にした上で、都市の再構築に向けて、商業地、住宅地、工業地などを適正に配置し、高度利用を図っていきます。特に、中心市街地など都市の中心拠点においては、都市機能や居住の積極的な誘導を図ります。

また、既成市街地内では、地区計画制度を積極的に活用し、特に、住民の申し出による地区計画を推進する仕組みを構築していきます。

さらに、公共公益施設等は、コンパクト・プラス・ネットワークの観点からも適切な配置に努めるとともに、官・民が保有する様々な既存ストックについて、その有効活用を図ります。

イ) 低・未利用地の有効利用に向けた対応

市街化区域内や用途地域内においてその活用が図られていない低・未利用地については、有効利用を図る必要があります。特に、近年は人口減少に伴い空き家や空き地が増加しており、適切な利活用を促進する必要があります。

このため、特定用途誘導地区や地区計画などを活用した地区レベルでの重層的な対応、低未利用地土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設等による能動的な民間活力の導入施策などにより、スポンジ化対策を促進し、中心市街地の再整備や良好な居住環境の形成を図ります。

一方、多様なライフスタイルへの対応などを踏まえ、市街地内に存在する農地について景観・観光・交流等の機能を持つ身近な緑として保全・活用するなど、新たな都市生活環境の創造についても検討し、地域の魅力づくりに貢献していきます。

ウ) 大規模住宅団地

主に高度成長期時代に開発された大規模住宅団地においては、近年、建物の老朽化や住民の高齢化、さらに空洞化といった問題が生じてきています。

このような大規模住宅団地については、民間活力の導入による再整備など、個別的かつ柔軟な対応を検討していきます。

② 用途白地地域における土地利用のあり方

用途白地地域では、守るべき自然環境や農地といった市街化を抑制すべき土地と、都市的な整備及び活用を図るべき土地とを明確にする必要があります。市街地の範囲は用途地域を基本とし、一部の都市環境整備を必要とする部分を除いた用途白地地域については、市街化を抑制します。このため、守るべき自然環境や農地等の良好な環境の保護などの観点から、用途白地地域において、適正な建ぺい率・容積率を設定するとともに、特定用途制限地域などの都市計画制度を必要に応じ指定することにより、無秩序な市街化が進展する恐れのある用途白地地域での適正な土地利用を促していきます。

特に、公共施設の整備については用途地域内での整備を原則とし、用途白地地域への移転や新たな整備は原則行わないものとします。

なお、用途白地地域において、その地域の振興が必要とされる場合等にあつては、用途地域の指定の活用により限定的な土地利用を促します。

さらに、人口減少に伴い利用されなくなった郊外部の土地については、自然再生を検討します。このような土地においては、都市的土地利用への転換は行わないこととします。