

甲賀市市街化調整区域における土地利用方針の策定について

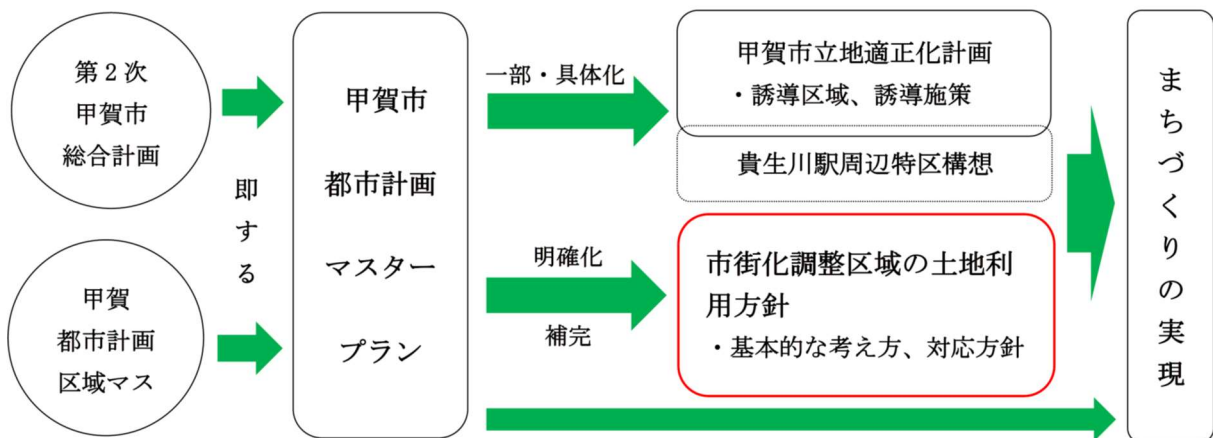
1. 策定の目的

「市街化調整区域」が有する生産性の高い優良な農地や山林などの豊かな自然との調和を図りながら、拠点形成や多様な産業の創出などに対応するため、「市街化調整区域」における土地利用の方針をより明確化することを目的に『甲賀市市街化調整区域における土地利用方針』を策定するものです。

2. 役割・位置づけ

『甲賀市市街化調整区域における土地利用方針』は、『甲賀市都市計画マスタープラン』に示す「土地利用の方針」を補完し、市街化調整区域に係る各種施策、制度、取組等の妥当性を判断するための指針として位置付けます。

なお、都市計画マスタープランに示す土地利用の方針などに変更が生じた場合は、必要に応じて本方針を見直すこととします。



3. 基本的な考え方

第2次甲賀市総合計画の基本構想の未来像において、「暮らしをつなぎ、地域を未来につなぐ＝多様性を活かしたネットワークづくり＝」を都市構造のテーマとしており、財政的に持続可能なコンパクトシティの形成を進めるとともに、農業などの多様な自然環境との調和を図りながら、市街化調整区域において本市の将来を見据えた土地利用の誘導を進めるものとします。

具体的には、都市計画法の理念を尊重のうえ、都市計画マスタープランの方針を踏まえ、市街化調整区域における開発許可基準の規制緩和や、地区計画の設定などの手法を実施する区域の方針について示すものとします。

4. 市街化調整区域が抱える課題と対応

基本的な考え方において示した、本市の将来を見据えた土地利用の誘導を進めるうえでの市街化調整区域における“居住”“商業”“工業”の課題としては、以下の5点に集約できます。

- ① 土地利用規制による既存集落の人口減少
- ② 拠点形成を進める区域における土地利用の抑制
- ③ 市内人口移動及び世帯数の増加に伴う市街地の確保
- ④ インターチェンジ周辺の産業適地における開発抑制
- ⑤ 公益に資する開発行為等の取扱い

①土地利用規制による既存集落の人口減少

課題：集落の維持や地域コミュニティの希薄化

対応：市街化調整区域でも自己の居住の用に供する住宅を必要とする者であれば建築できる、都市計画法第34条第11号指定区域、同法第12号指定区域の指定や区域内での一部空き家の賃貸利用の活用。（実施済）

よりきめ細かなまちづくりの目標がある場合は、『甲賀市市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用基準』の「既存集落型」の設定により対応するものとします。

②拠点形成を進める区域における土地利用の抑制

課題：貴生川駅周辺においては誘導区域の設定基準である駅を中心とした半径800mのうち約半分の面積が市街化調整区域に指定されており、都市機能の集積も少ない状況。

対応：『貴生川駅周辺特区構想』の策定や虫生野地先の区域において組合施行の土地区画整理事業を実施し、地区計画の設定により対応します。

整備が完了し市街地が形成された段階で、既成市街地として市街化区域への編入を基本的な対応とします。

③市内人口移動及び世帯数の増加に伴う市街地の確保

課題：水口地域、甲南地域においては、平成16年の合併以降、人口はほぼ横ばいのなか世帯数が大きく増加しており、甲賀地域、土山地域、信楽地域については、人口が減少するなかで世帯数は増加しており、全体として人口減少が進むなかでも世帯の分化の受皿となる新たな宅地を確保し、短期的に市外への人口流出を防ぐことが課題となります。

対応：市街化調整区域ではありませんが駅周辺以外で土地利用のポテンシャルが高い地区として、水口地域の市街化調整区域のうち居住誘導区域に隣接する区域を中心に宅地を確保するものとし、地区計画の設定により対応します

④インターチェンジ周辺の産業適地における開発抑制

課題：市内3箇所のインターチェンジにおいて、その物流の利便性の高さを活かし産業集積を図ることで地域の活力を創出し、定住化を促進する雇用や税収増に繋げることが課題となります。

対応：第1期目の新名神甲賀工業団地の整備に引続き、第2期目の整備についても公的関与による組合施行の土地区画整理事業または民間開発事業による実施を誘導するものとし、区域区分の変更により市街化区域を拡大し対応することを基本的な方針としますが、部分的な実施または期間的な制約などへの対応が必要な場合は、地区計画制度などの他の制度による実施についても検討するものとし、

⑤公益に資する開発行為等の取扱い

課題：公益上必要な建築物について、多くの住民にとって利便性の高い区域へ立地を誘導することや、大規模な開発の計画的な実施を図ることの必要性に基づき、まちづくりの観点から立地の可否を判断する必要があります。また、人口減少や高齢化が進む中山間地域などの集落においては、地域のコミュニティを維持

し持続可能な地域としていくための、「小さな拠点」の形成が必要になっており、拠点を中心としての地域づくりや地域の再生を目指すうえでは、既存の公共施設の統廃合や新たな用途での活用を進めるため、土地利用の規制が課題となります。

対応：市街化調整区域における面的な開発行為の計画的な誘導を図るため、都市計画マスタープランにおける土地利用の方針や、立地適正化計画における誘導区域や誘導施設などの上位計画の位置付けとの整合を図り必要と判断した場合及び「小さな拠点」の形成に係り公共施設の利活用を図るうえにおいて必要と判断した場合は、地区計画の設定により対応します。