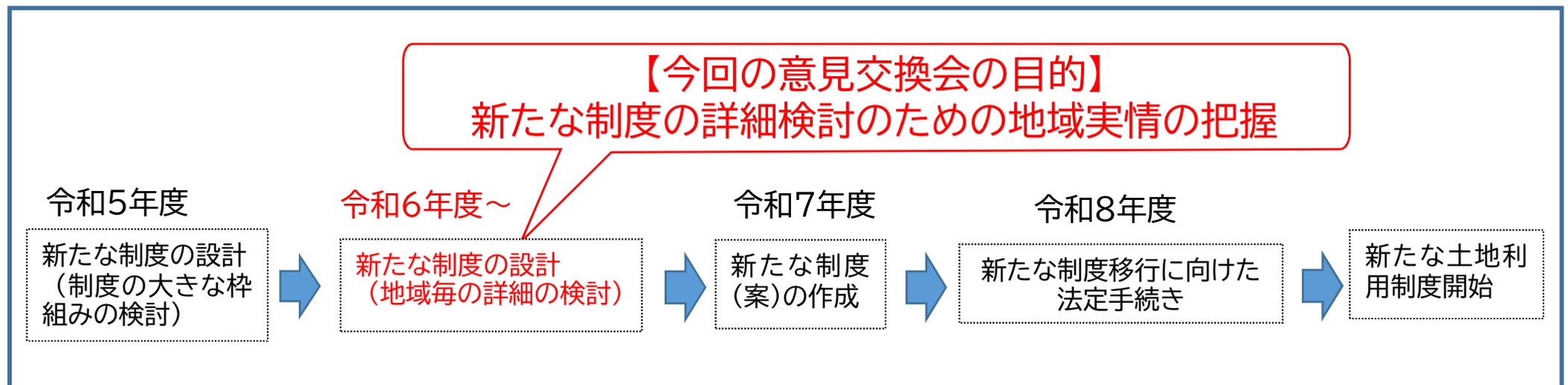


新たな土地利用制度で 「変えたいこと」と「守るべきもの」 について(意見交換)



新たな土地利用制度で「変えたいこと」



- 『出来ない』から『出来る』への転換～ 誰もがチャレンジしやすい環境の創出



「市域内のバランスのとれた発展」の実現

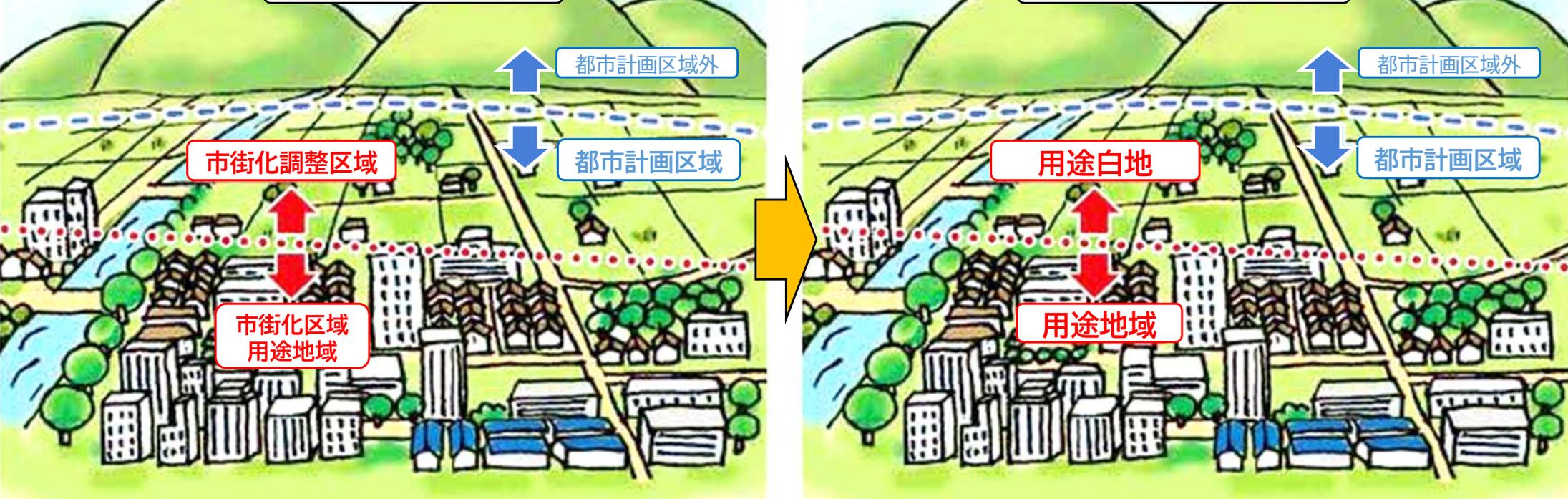
<市街化調整区域における土地利用制度見直しの考え方>

現状	見直し後
原則、 <u>新たな建築が出来ない</u>	原則、 <u>新たな建築が出来る</u>

新たな土地利用制度で「変えたいこと」

【現状】線引き制度

【見直し後】非線引き



【都市計画区域】都市計画の手法によりまちづくりを行う区域

【市街化区域】計画的に市街化を進める区域

【市街化調整区域】市街化を抑制するため、新たな建築や開発を制限する区域

【用途地域】住居・商業・工業など建物の用途(種類)にルールを設ける地域

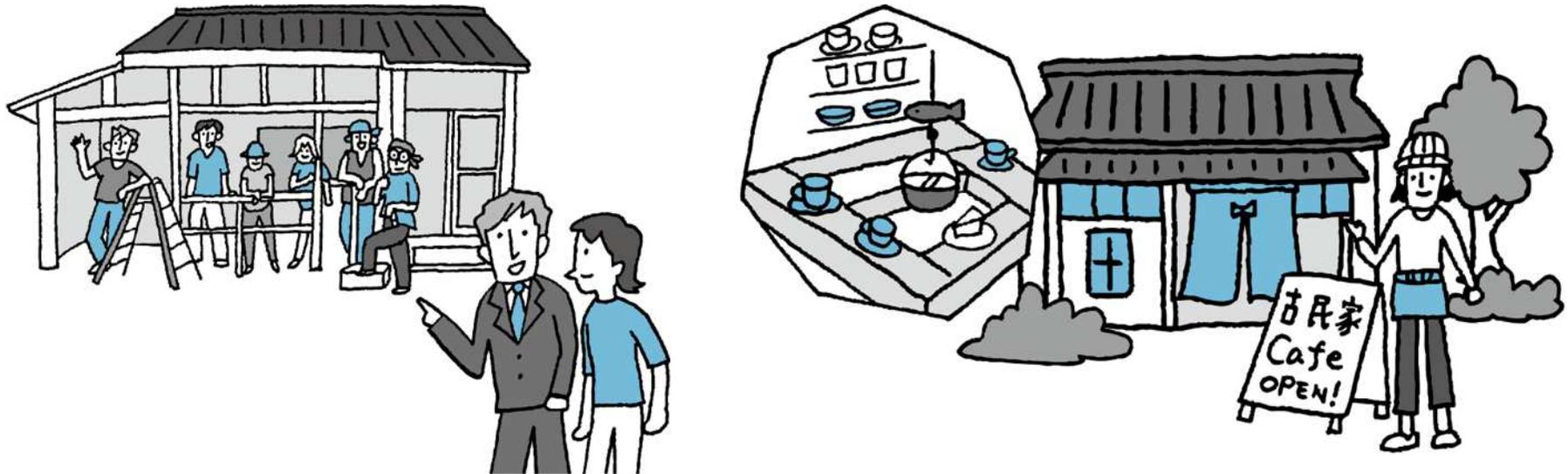
【用途白地】用途地域の設定がなく、建物の用途(種類)の制限を設けない地域

市街化区域と市街化調整区域に区分して計画的にまちづくりを行うことを「線引き」という

新たな土地利用制度で「変えたいこと」

- 新たな土地利用制度の創設で期待すること

集落の空家・古民家が活用しやすくなる



- ✓ 現行、建物の建築・開発が規制される市街化調整区域では、空家や古民家の活用(用途の変更など)が制限
- ✓ この制限が緩和・撤廃されれば、空家・古民家の有効活用が進む

新たな土地利用制度で「守るべきもの」



大きくは、以下の2点

①守るべきエリア ⇒ 建物を建ててほしくない場所

②守るべき居住環境 ⇒ 建ててほしくない建物の種類

守るべきエリアの検討

①災害が発生する危険があるエリア

市民の安全安心な暮らしを守る観点から居住に適しないとして、原則として新たな建築を制限したいと考えます



人命を守る

建築できるエリア
から除く

災害が発生する危険
があるエリア



守るべきエリアの検討

②優良な農地

保全すべきエリアとして、原則、新たな建築を制限したいと考えます
実態としても、すでに農地に係る法律で守られています



守るべきエリアの検討

③自然(自然公園・保安林・山林)

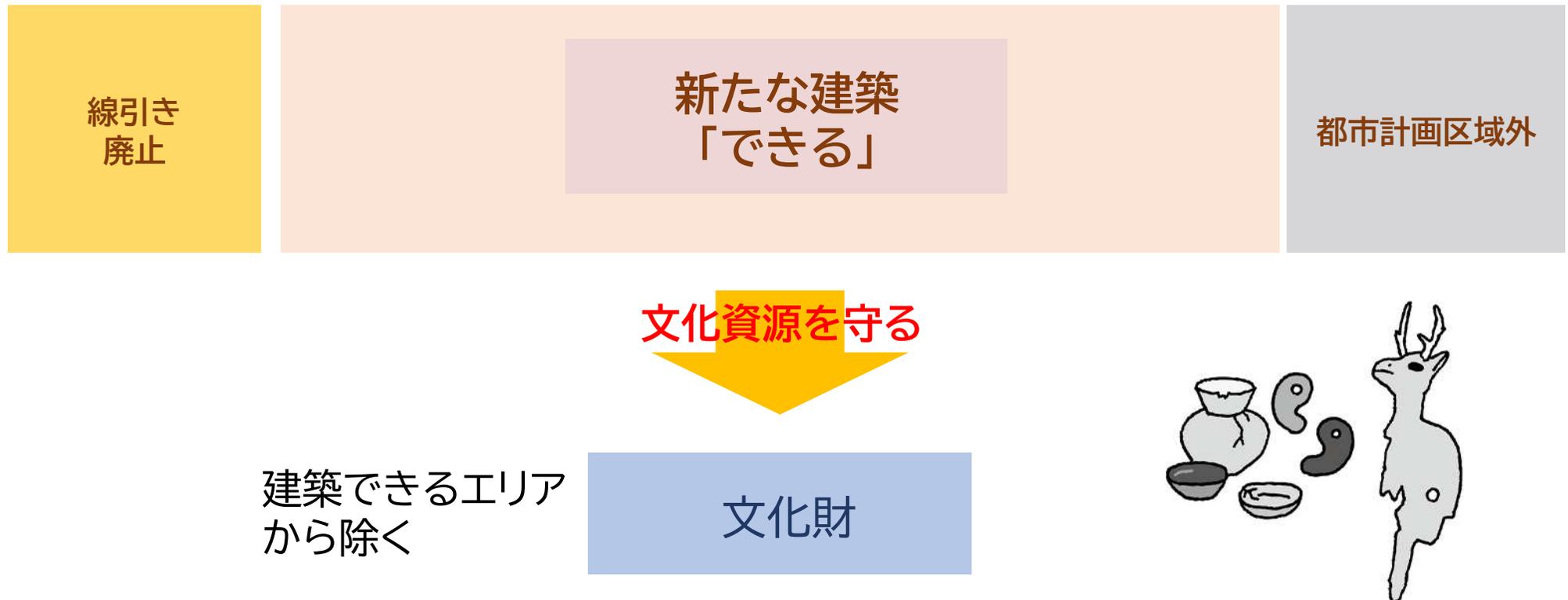
豊かな自然環境を保護する観点や防災上の観点(山の保水力・里山保護)、環境保全の観点(CO2の吸収)などから、自然公園やその他の山林については、原則として新たな建築を制限したいと考えます



守るべきエリアの検討

④文化財(埋蔵文化財)

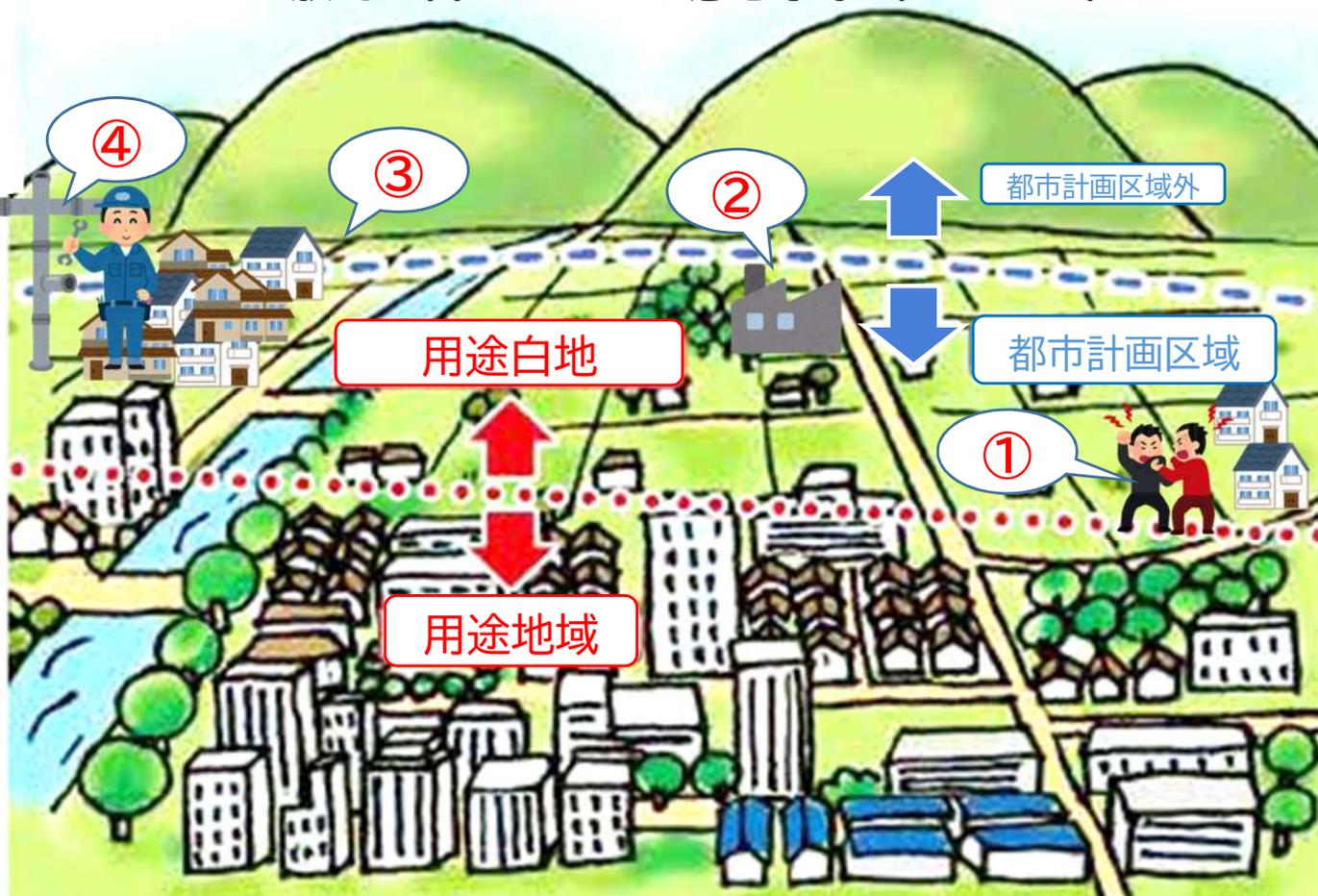
歴史的資源である文化財を保護する観点から、原則として新たな建築を制限したいと考えます



新たな土地利用制度で「守るべきもの」

守るべき居住環境の検討

用途白地において「制限」を設けない場合に
一般的に言われている懸念事象（イメージ）



①農住混在の影響

現在農地が広がっているエリアに住
宅が混在して建つことで、作業音・臭
い・土埃などのトラブルが発生し、営
農環境に悪影響が出る可能性がある

②建物用途の混在

建物用途(種類)に制限がないため、
住宅のすぐ隣に工場ができるなど、住
環境が悪化する可能性がある

③市街地の拡散

市街地が無秩序に広がることで、コン
パクト・プラス・ネットワークの形成
(交通利便性や生活必要施設の拠点
配置)に支障が出る可能性がある

④必要インフラの増大

市街地の拡散に伴って、必要なインフ
ラ(道路・下水道など)の量も増加する
ため、整備や維持管理のための費用
が将来の負担になる可能性がある

新たな土地利用制度で「守るべきもの」

守るべき居住環境の検討

建物の用途（種類）が混在することで起こる懸念事象（イメージ）



まとめ

- 土地利用制度の見直しにより、市街化調整区域では、
建築「出来ない」から「出来る」に転換する

⇒誰もがチャレンジしやすい環境を創出したい



- 同時に、秩序あるまちづくりを進めるため「守るべきエリア」と
「守るべき居住環境」について考える必要がある



- 「守るべきエリア」: 災害が発生する危険があるエリア、
優良な農地、自然、文化財

⇒制限を導入したい



- 「守るべき居住環境」: 農住混在や必要インフラの増大など、用途
白地での懸念事象について考慮する必要がある

- 地域毎の「守るべきもの」について皆様のご意見をお伺いしたい