

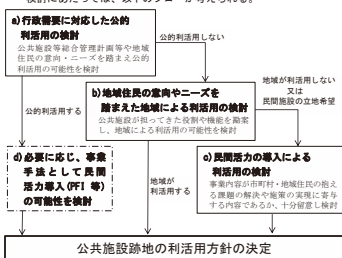


有効な土地利用の方向性を考えているか

竹村 仁司議員

市街化調整区域の土地利用を図る
産業建設部長

【指針の運用】
① 公共施設跡地系を活用する際の基本的な考え方
公共施設の跡地は、地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことに十分留意し、検討を行う必要がある。
検討にあたっては、以下のフローが考えられる。



なお、民間活力の導入による利活用は、サウンディング調査等を実施し、事業実現の可能性を十分検証したうえで、計画立案することが重要である。
② 公共施設跡地の定義について
「公共施設の跡地」とは、国・県・市・地方公社が所有する財産のうち、官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地とする。
③ 公共施設跡地系の適用について
公共施設跡地系の適用は、土地の所有者である国・県・市・地方公社により公共施設の跡地としての利活用の検討がなされているものを対象とする。

▲市街化調整区域内地区計画ガイドライン

この見直し内容を踏まえ、本市の市街化調整区域における土地利用の方向性を示し、新たな事業展開を通じた地域振興、地域住民の生活利便性の向上を目指し、柔軟かつ効果的な土地利用を推進していく。

市街化調整区域における公共施設の配置状況を把握した上で、都市計画マスタープランへ公共施設跡地の土地利用方針を明示するほか、建築の用途制限や敷地面積2千平方メートル以上、延べ床面積3千平方メートル以下の立地基準など、一定要件をクリアする必要がある。

問 本市の大部分が市街化調整区域であることから、これまで工業団地の事例のように、市の施策としてどのように有効な土地利用の方向性を考えているのか。
答 都市計画法第34条第10号に基づく開発手法で企業誘致施策を実施してきた。これにより、無秩序な開発を防ぎ、良好な環境を保つ土地利用が図れる。

本市の公共施設の多くが市街化調整区域に立地しているため、都市計画法による規制を受け、効果的な土地利用の展開が図れない。県の改定に伴い、本市の実情に即した独自の市街化調整区域内地区計画ガイドラインの見直しを行った。土地利用の方向性は、この都市計画法第34条第10号に基づく地区計画を展開し、工業団地の創出、公共施設の跡地利用の活性化といった市街化調整区域に

おける有効な土地利用を図る。
問 昨年の都市計画審議会において、市独自の市街化調整区域内地区計画ガイドラインについての議論があったと聞か、その具体的な内容と、今後の土地利用にどのような効果があるのか。
答 具体的には、工業系について、原則5ヘクター以上のおおむね整形な区域である要件に、市長が認める場合にあつては当該地区面積の下限を緩和することができる旨を追加する。

市街化調整区域でも商業施設ができる可能性は、具体的にどのような条件・場所が想定できるのか。
答 市街化調整区域は原則商業施設の建設は制限されるが、今後は、本市独自の市街化調整区域内地区計画ガイドラインに基づき、公共施設跡地系の地区計画を策定することにより、一定要件の下、商業施設の建設が可能となる。