

政策(基本方針) I : 人々が安全に安心して暮らせるまちづくり

6

施策名

計画的な土地利用の推進

目的と施策の方針

対象

◆市内全域

意図

◆地域の特性に合った土地利用がなされる

成果指標	単 位
A : 市街化区域で有効に市街化がなされている面積の割合	%
B : 農業振興地域で有効に活用されている農用地面積の割合	%
C : 市街化調整区域(農振・農用地を除く)で開発が誘導された土地の割合	%

※市街化区域とは、都市計画法に基づき指定された、すでに市街地を形成している区域とおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域であり、本市では、545.4haが市街化区域となっています。

※市街化調整区域とは、都市計画法では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」としています。市街化調整区域では、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行なわれません。つまり、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域となります。本市では、上記の市街化区域以外は全て、市街化調整区域(4,771.5ha)となっています。

※農業振興地域とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、市町村が策定する農業振興地域整備計画により農業を推進することが必要と定められた地域で、農地以外での土地利用が厳しく制限されます。本市では市街化調整区域内のうち3,900haが農業振興地域となっており、農振・農用地は2,272haです。

成果指標	平成21年度 現状値	数値区分	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
A	82.62%	成り行き値	83.10%	83.34%	83.58%	83.82%	84.06%
		目 標 値	83.10%	83.34%	83.58%	83.82%	84.06%
B	99.20%	成り行き値	99.16%	99.12%	99.08%	99.04%	99.00%
		目 標 値	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%
C	0.50%	成り行き値	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%
		目 標 値	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%

◆成果指標の目標設定とその根拠

A : 「市街化区域内で、有効に市街化がなされている面積の割合」の成り行き値は、市街化区域は土地所有者の意向で宅地化されますので、過去4年間の平均伸び率、0.24%で今後も毎年推移すると考え、平成27年度の成り行き値の累計を84.06%と設定しました。

目標値も土地所有者の意向によるところが大きいため、成り行き値と同様としました。

B : 農業振興地域内で有効に農用地として活用されている面積の割合は、農業者の高齢化などによる離農が増加することを考えますと、成り行き値では毎年減少すると考えられますので、平成27年度には99.00%になると設定しました。目標値は、農業委員の働きかけを強化し、認定農家等への農地の集約を斡旋することで、農地の有効活用が図られると考え、平成21年度の水準をほぼ維持することができるとして、99.20%に設定しました。

C：「市街化調整区域で規制緩和を活用して開発が誘導された土地の割合」については、成り行き値では、地区計画による開発、集落内区域の開発、戸建て開発によるが、諸般の経済状況により、これまでの平均値で年間0.52%（12.9ha）としました。目標値としても地区計画等の開発が急激に増えることは考えにくいので同様としました。

◆施策の現状と今後の状況変化

- まちづくり3法が施行され、大型商業施設の進出が困難となりましたが、逆に地区計画制度等により、宅地開発が進むと予想されます。
- 都市計画法の許認可権が県から市へ移譲される可能性があります。
- 大型商業施設進出の話がありますが、都市計画法上は厳しい状況であります。
- 蓬原工業団地拡張事業の整備計画に基づいて、計画的な土地利用が求められます。
- 経済状況が好転すれば、宅地開発により市街地の拡大と人口増がしばらく続くと見込まれます。

◆施策の課題

- 計画的な土地利用を推進するため、土地利用基本計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画などの計画により、地域に合った開発とするための誘導方策。
- 宅地開発は人口増加につながり、上下水道施設、教育施設、福祉施設等の生活環境整備について早急な検討。
- 土地利用基本計画と都市計画マスタープランに基づく具体的なゾーン別土地利用計画の策定。
- 遊休農地の増加抑制のための具体的な対策。
- 国・県有地及び施設の利活用検討調整。
- 長期展望に立った都市計画の見直し。

◆施策の方針

- ①合志市土地利用計画の基本指針に基づいた土地利用計画を進めます。

協働によるまちづくりの具体策（市民と行政の役割分担）

ア)住民（事業所、地域、団体）の役割

- ①市民は、市が策定する計画に協力します。
- ②事業者は、関係法令に基づく、土地開発等を行なう場合、関係者に対して事前説明に努めます。

イ)行政の役割（市がやるべきこと）

- ①地域特性に合った土地利用計画を策定します。
- ②土地利用に合ったインフラの整備を行ないます。

施策の展開（基本事業）

16 基本事業名： **計画的な市街地の形成**

対象

◆市街化区域、市街化調整区域で
開発可能な区域

意図

◆適正な市街化が図られている

成 果 指 標	単 位
A：市街化区域内で、有効に市街化がなされている面積の割合	%
B：市街化調整区域で規制緩和を活用して開発が誘導された土地の割合	%

成果指標	平成21年度 現状値	数値区分	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
A	82.62%	成り行き値	83.10%	83.34%	83.58%	83.82%	84.06%
		目 標 値	83.10%	83.34%	83.58%	83.82%	84.06%
B	0.50%	成り行き値	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%
		目 標 値	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%

◆成果指標の目標設定とその根拠

A：「市街化区域内で、有効に市街化がなされている面積の割合」の成り行き値は、市街化区域は土地所有者の意向で宅地化されますので、過去4年間の平均伸び率、0.24%で今後も毎年推移すると考え、平成27年度の成り行き値の累計を84.06%と設定しました。

目標値も土地所有者の意向によるところが大きいため、成り行き値と同様としました。

B：「市街化調整区域で規制緩和を活用して開発が誘導された土地の割合」については、成り行き値では、地区計画による開発、集落内区域の開発、戸建て開発によるが、諸般の経済状況により、これまでの平均値で年間0.52%（12.9ha）としました。

目標値としても地区計画等の開発が急激に増えることは考えにくいので同様としました。



施策の展開（基本事業）

17 基本事業名：農業振興地域の形成

対象 ◆農業振興地域

意図 ◆農業の振興を図る地域となっている

成果指標		単位
A：農業振興地域内で有効に農用地として活用されている面積の割合		%

成果指標	平成21年度 現状値	数値区分	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
A	99.20%	成り行き値	99.16%	99.12%	99.08%	99.04%	99.00%
		目標値	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%	99.20%

◆成果指標の目標設定とその根拠

A：農業振興地域内で有効に農用地として活用されている面積の割合は、農業者の高齢化などによる離農が増加することを考えますと、成り行き値では毎年減少すると考えられますので、平成27年度には99.00%になると設定しました。目標値は、農業委員の働きかけを強化し、認定農家等へ農地集約を斡旋することで、農地の有効活用が図られると考え、平成21年度の水準をほぼ維持することができるとして、99.20%を設定しました。

