

日吉津村市街化調整区域の開発又は保全の方針

日 吉 津 村

平成 19 年 11 月

日吉津村市街化調整区域の開発又は保全の方針

1. 基本理念

日吉津村では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、村全域を都市計画区域とし、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分しており、市街化区域は市街地を計画的に整備・改善する一方、市街化調整区域においては、開発・建築行為を抑制してきた。しかし、昭和60年に市街化調整区域である本村の中央部を国道431号が開通して、交通アクセスが飛躍的に向上した。このため国道431号沿道は商業地としての需要が高まり、平成11年には郊外型の大型ショッピングセンターが開店した。さらに各種商業施設の開発が進み、沿道の農地が虫食いの的に開発されたため、秩序ある土地利用を図る必要性が高まった。

このような中、本村では、「次世代に誇れる住みよい村の姿を追求」、「自然と調和のとれた土地の有効利用」を目的に、村民、行政が協働して平成18年1月に「日吉津村土地利用計画」を策定した。そして本計画は、平成18年3月に見直しした日吉津村の最上位計画である「第5次日吉津村総合計画」に位置付けられた。

こうした背景や地方分権の進展、都市計画法の改正などにより、村民と行政が一体となって、地域特性に応じた個性豊かなまちづくりや自然環境の保全・創出など質の高い都市環境の確保が求められている。そこで、地域の特性にあった独自のまちづくりを支援するため、「日吉津村市街化調整区域の開発又は保全の方針」を定め、市街化調整区域における都市的土地利用については、市街化を抑制しつつ、一定の条件に適合する場合、開発を認め規制緩和していくものである。

2. 市街化調整区域の土地利用の方針

(1) 優良な農地として保存すべき区域

日吉津村の市街化調整区域内の田畑は、良好な農用地として農業生産の基盤となっている。このため、国道431号沿道区域、既存集落周辺区域を除く市街化調整区域内の農用地は、農業施策との調整を図りながら保全に努める。

(2) 災害防止上保全すべき区域

海岸に面する一体は、潮害防備保安林が帯状に形成されており、災害防止上、今後も保全を図る。

(3) 自然環境形成上保全すべき区域

海岸沿いの潮害防備保安林・緑地、日野川・美保湾の水辺は、都市景観を構成する貴重な自然環境として、今後も保全を図る。

(4) 計画的な都市的土地利用を実現する区域

幹線道路である国道431号沿道区域については、無秩序な開発を防止し、計画的な市街地形成を誘導するため、地区計画の導入により、沿道商業地として既存商業地と一体的に魅力的な賑わい空間の形成を図る。また、農業施策との調整を図りながら、将来的には市街化区域への編入について検討する。

今吉土地区画整理事業区域については、既存の集落地区計画を遵守し、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の保護、育成を図る。

本格的な少子・高齢社会が到来する中で、地域のコミュニティを維持・活性化するための住宅地施策として、既存集落周辺で計画的な土地利用に向けて熟度が高まった区域においては、地域環境との調和のもと、地区計画制度を有効に活用し、適切な宅地化や地区施設整備を誘導し、良好な生活環境の形成を図る。

3．開発行為を認めない区域の方針

開発行為を認めない区域は、以下に定めた区域とする。ただし、区域又は地域の指定が解除されると認められる場合にはこの限りではない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
- (3) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第3条に規定する集落地域(同法第4条第1項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)
- (4) 農地法(昭和27年法律第229号)による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地及び保安林整備臨時措置法(昭和29年法律第84号)に規定する保安林指定計画地

4．市街化調整区域における地区計画の方針

市街化調整区域は、開発を抑制すべき区域であり、許可しうる開発行為は都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条で規定されている。しかし、市街化調整区域内であっても、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じる恐れがない開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し、市街化調整区域の市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲内において、許可することが適当であると認められる開発行為については、個別・具体的に検討を行い、「日吉津村市街化調整区域の地区計画運用方針」に基づき、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成を図ることとする。

5．その他

- (1) 都市計画法第34条第11号に基づく鳥取県条例の制定については、実質的に市街化区域の拡大となることから、今後検討をおこなうものとする。
- (2) 市街化調整区域における建ぺい率、容積率等については周辺地域との調整を図りながら適切な指定を行うものとする。