

土地利用計画とは

計画の位置づけ

相生市土地利用計画は、市街化調整区域における豊かな自然環境の保全、田園環境や営農環境の維持・向上など、地域の実情にあった快適なまちづくりの実現に向け、地域の将来像を共有してまちづくりを進めていくこと、及び本計画に沿った開発行為等を認める特別指定区域の指定と運用を目的として策定するものです。

市街化調整区域全体の即地的な計画として土地利用の方向性を示すもので、個々の土地利用を拘束するものではありません。

改定の背景

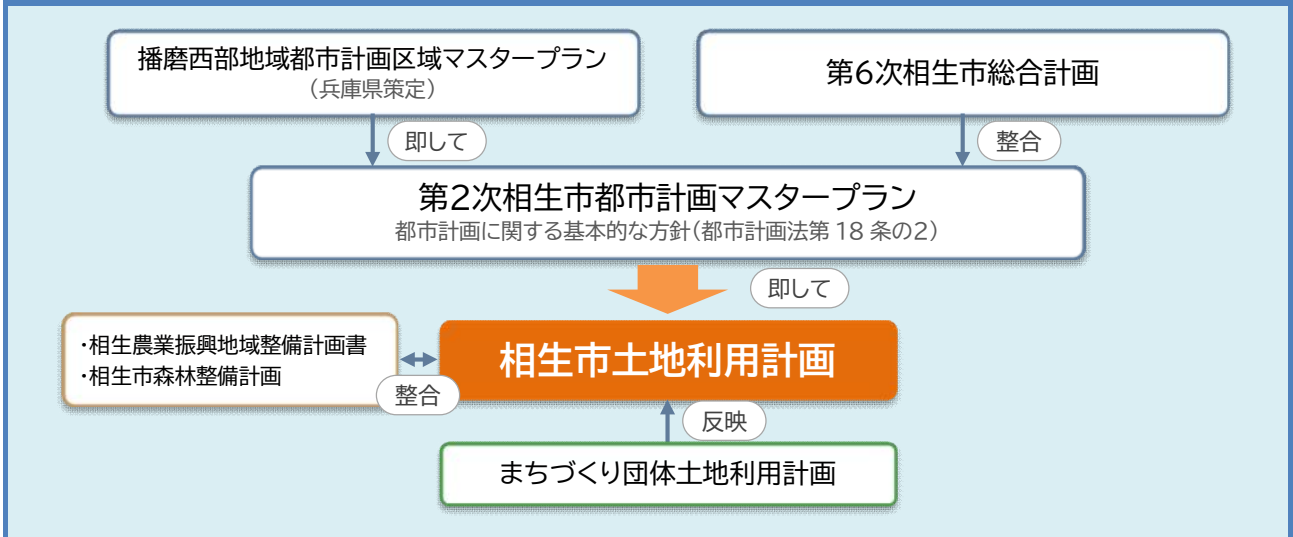
本市では、平成 20 年度(2008 年度)に市街化調整区域全域を対象とした市土地利用基本計画を策定し、令和 2 年(2020 年)には目的型特別指定区域制度にあわせた改定を行いました。

その後、人口減少や激甚化・頻発化する自然災害など社会経済情勢が大きく変化する一方、スマートインターチェンジ整備の動きなど、市街化調整区域をとりまく環境も変化しつつあります。こうした状況を踏まえ、第 2 次相生市都市計画マスタープランの中間見直しに併せて、本計画を改定するものです。

対象範囲と目標年次

計画範囲は市街化調整区域全体とし、目標年次は令和 18 年(2036 年)とします。

土地利用計画の位置づけ



市街化調整区域の課題

(1) 地域の持続性

(3) 災害ハザードを加味した土地利用の誘導

(2) 広域インフラの利便性

(4) 自然資源の保全と活用

土地利用の基本方針

地域づくりの目標

市街化調整区域の優良な田園環境を守りながら、地域活力の維持と向上に向け、次の目標を目指し、行政と地域住民が協力し合い地域づくりを進めます。

地域づくりの目標

- 1 安心・安全、快適に暮らし続けられる持続可能な地域づくり
- 2 豊かな自然環境や優良な田園環境の保全と活用、継承

土地利用の基本方針

地域づくりの目標に資する土地利用の実現のため、次の4つを土地利用の基本方針とします。

地域活力の維持と向上

- ・自然豊かな田園環境を保全し、地域の魅力向上を図るとともに、UIJ ターンの受け入れや集落景観の維持のための住民によるルールづくり、空き家情報の共有、空き家活用に向けたマッチングなど、新たな居住者の受け入れに向けた地域によるまちづくり活動の促進を目指します。
- ・生活利便施設や医療福祉施設の集積と活用、地域産業の活性化を図ることで、地域コミュニティの維持と活性化を目指します。

土地利用の整序と地域産業の活性化

- ・幹線道路沿道や既存集落への都市的土地利用の適切な規制誘導により、無秩序な農地転用を防ぐことで、営農環境を保全するとともに優良農地の継承を目指します。
- ・国道 2 号や主要地方道相生穴栗線、竜泉那波線沿道などの幹線道路沿道、山陽自動車道のインターチェンジ周辺においては、景観に配慮しながら、交通利便性の高い立地環境を活かした商業施設や工場等の誘導と集積維持を図り、地域産業の活性化を目指します。

安全な集落環境づくり

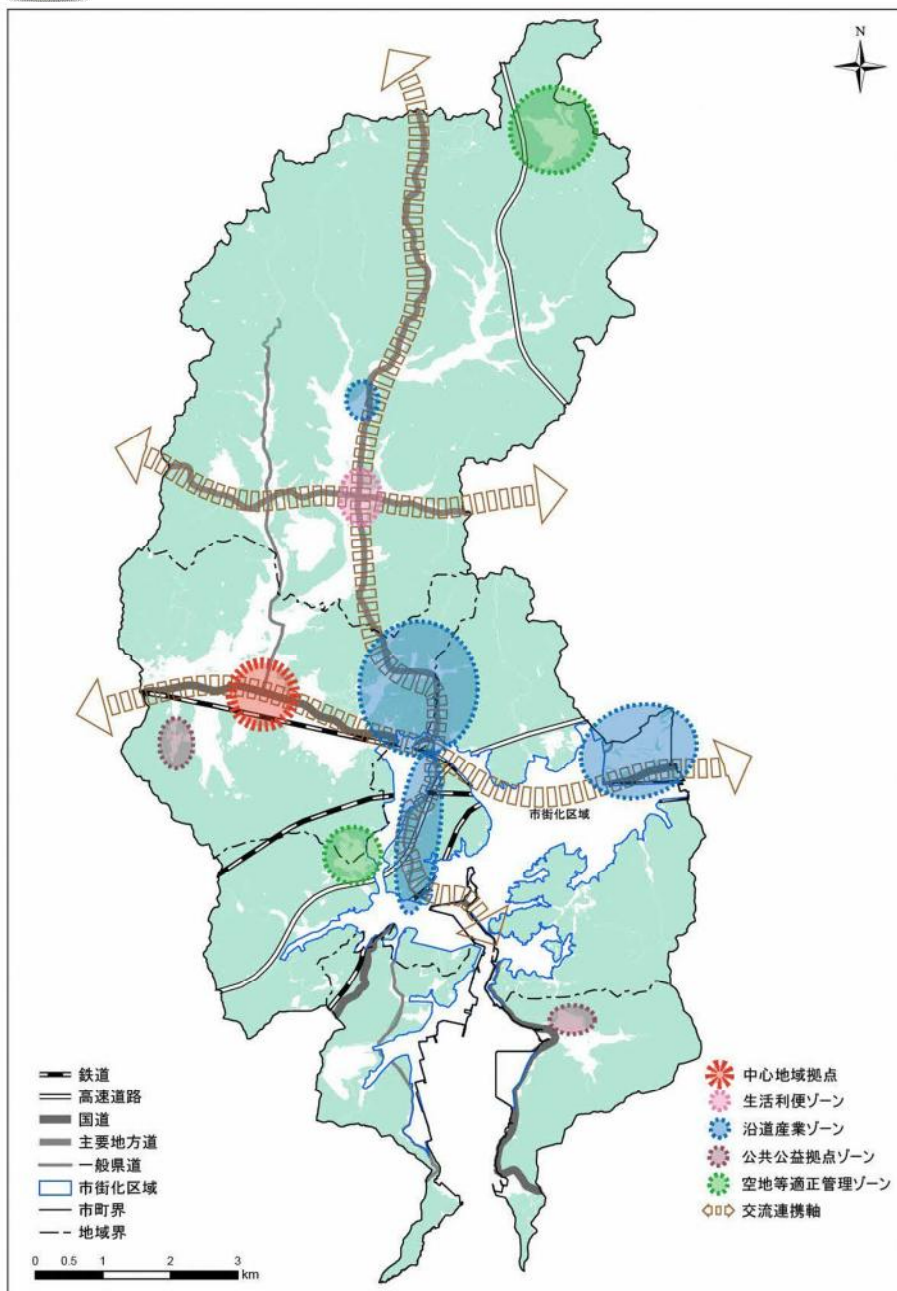
- ・土砂災害や河川氾濫による浸水など、災害危険性の高い集落では、自然災害の発生する危険性が低い土地への住宅等の誘導、土砂災害や洪水に対するハード整備、災害リスクの啓発、避難体制の構築など、安全で快適な集落環境の形成を目指します。
- ・山林やため池、優良農地については水源涵養機能、遊水機能を持つ貴重な環境として保全を目指します。

自然環境の保全・活用と集落景観の保全

- ・市北部の山林や西播丘陵県立自然公園、瀬戸内海国立公園などの良好な自然環境を保全するとともに、観光やレクリエーション、環境学習、健康づくりの場としての活用を目指します。
- ・周囲の自然環境と調和した、資材置場や太陽光発電施設などの適切な維持管理の促進を図り、良好な沿道景観の形成を目指します。
- ・田園環境と調和した集落景観の形成と保全を目指します。

土地利用のゾーニング

既存集落や都市基盤、施設の立地状況をみながら、次のゾーンを設定します。



中心地域拠点

【特定区域(商業系)、集落区域(生活利便ゾーン)】

若狭地域域の国道2号沿道で公益施設や生活利便施設が集積する区域は、施設の誘導や機能向上を促進し、生活の利便性や暮らしの安心に資する拠点を形成するゾーンとします。

想定する建築物

・店舗、事務所等の事業所 ・店舗や事務所の併用住宅 ・医療福祉施設 ・農産物直売所などの地域資源を活用した店舗 など

生活利便ゾーン

【集落区域(生活利便ゾーン)】

矢野地域の幹線道路結節点では、地域の生活利便性の向上のため、店舗等を誘導するゾーンとします。

想定する建築物

・店舗や事務所の併用住宅、戸建て住宅 ・小規模な店舗、飲食店 ・医療福祉施設 など

公共公益拠点ゾーン

【特定区域(公共公益系)】

既存の病院や福祉施設、学校などが立地する区域は、既存の施設の維持と機能向上を目指すゾーンとします。

想定する建築物

・医療施設 ・社会福祉施設 ・教育施設 など

沿道産業ゾーン

【特定区域(商業系、工業系、流通業務系)】

幹線道路の結節点などの交通利便性が高い区域や、店舗や工場、流通業務施設等の立地がみられる幹線道路沿道は、沿道景観を保全しつつ、交通利便性を活かした沿道サービス施設等の店舗や工場、流通業務施設の立地を誘導するゾーンとします。

想定する建築物

・沿道サービス施設(ガソリンスタンド、コンビニエンスストアなど)等の店舗、飲食店 ・事務所 ・医療福祉施設 ・工場及び研究所 ・流通業務施設 など

空地等適正管理ゾーン

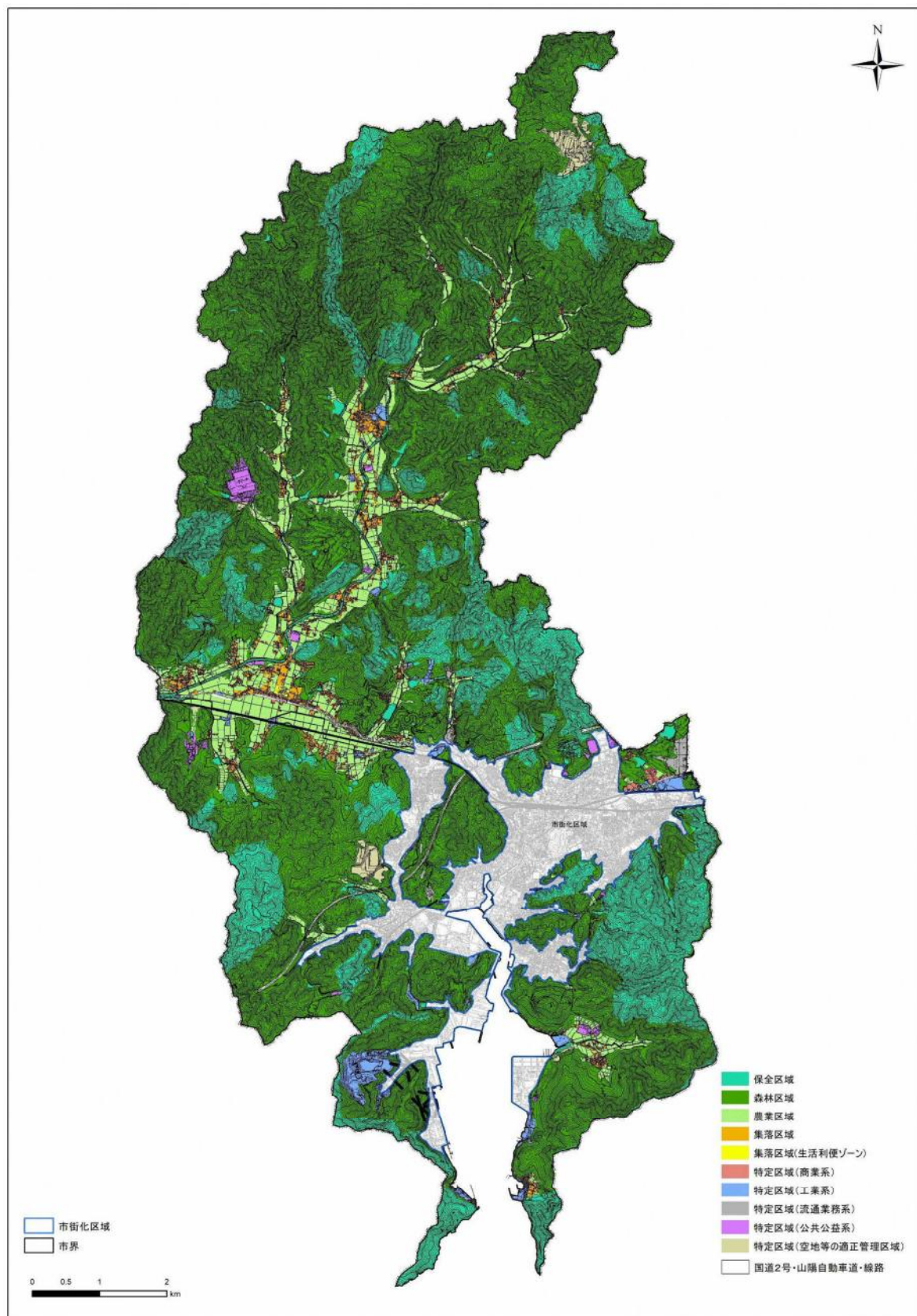
【特定区域(その他)】

資材置場や駐車場、太陽光発電施設用地として利用されている土地で、周辺の住環境や営農環境への影響が懸念される区域は、景観に配慮した適切な管理を誘導するゾーンとします。

想定する建築物

・露天駐車場の管理施設 ・中古車販売店 ・資材置場、重機置場の管理施設 ・太陽光発電設備の管理施設 など

土地利用計画図



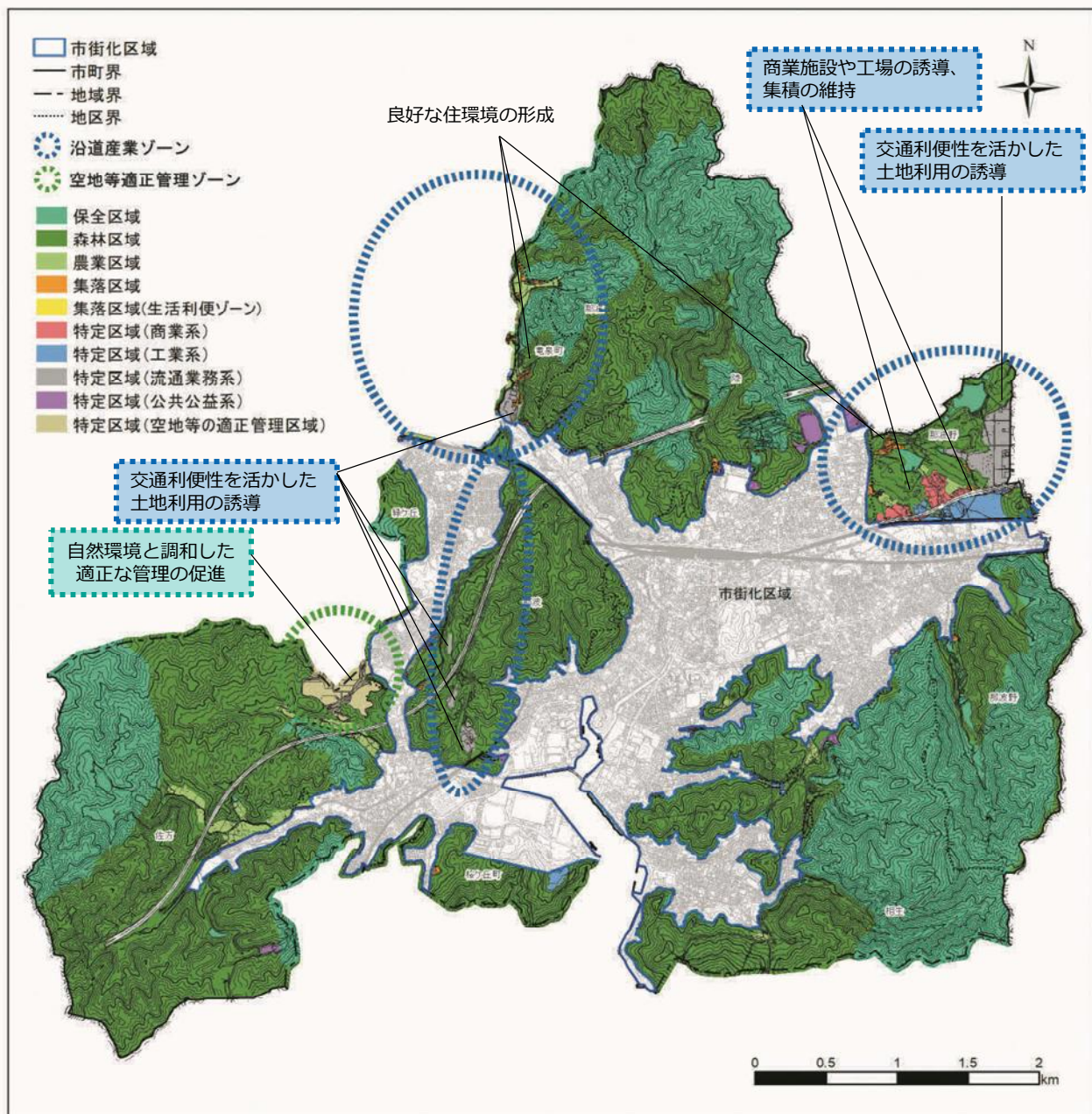
地域別土地利用計画

(1)中央部地域

基本的な土地利用方針

市街地背後の山林や農地を保全するとともに、山間部の公共空地や公益施設、太陽光発電施設用地等の適切な管理促進を目指します。また、国道2号及び主要地方道相生穴栗線、竜泉那波線沿道、山陽自動車道のインターチェンジ周辺では景観に配慮しながら商業施設や工場などの事業所を誘導し、近隣他市と本市の中心市街地を結ぶ地域として生活利便性の向上と産業振興を目指します。

土地利用計画図(中央部地域)

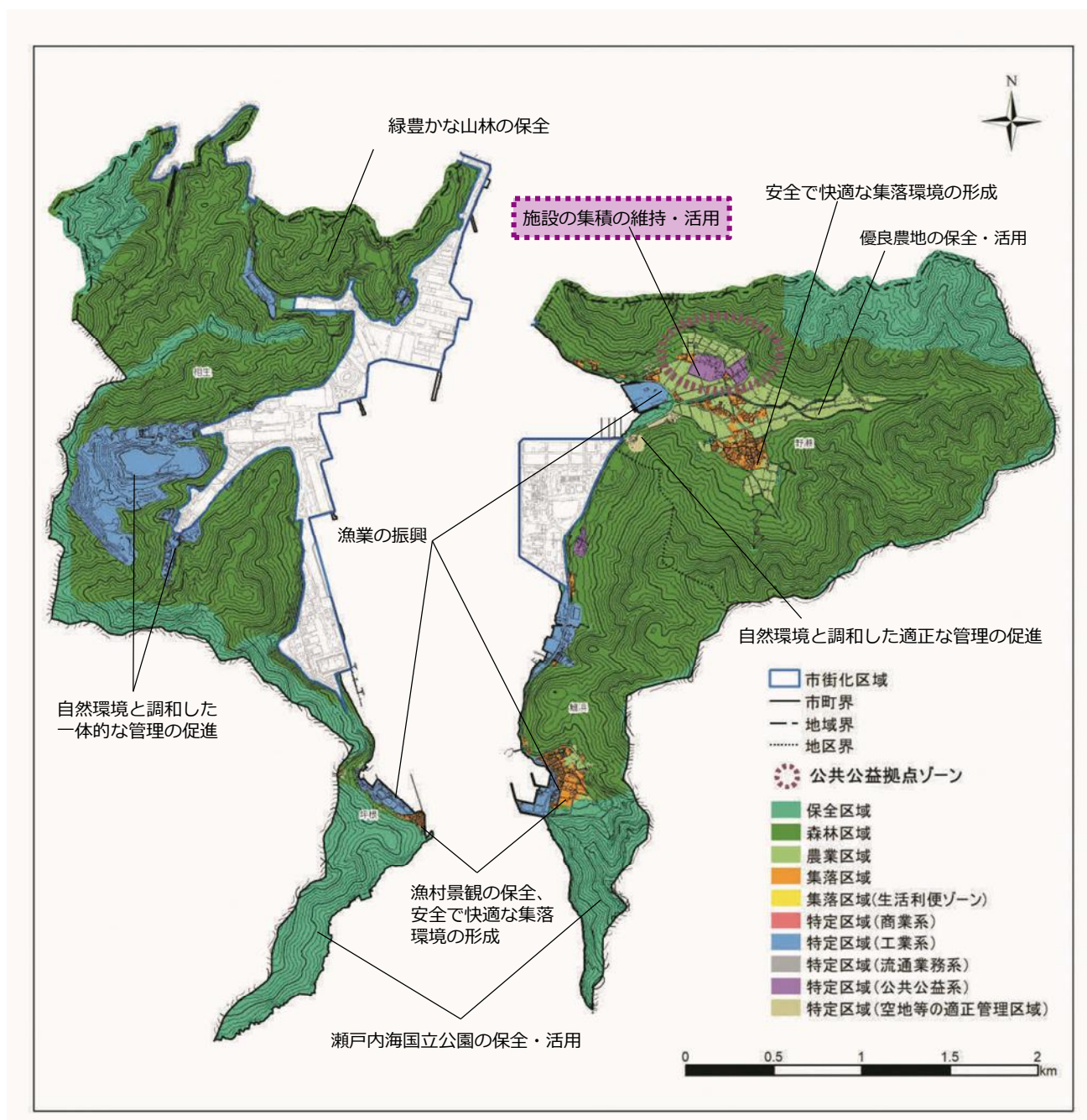


(2)南部地域

基本的な土地利用方針

瀬戸内海国立公園及び万葉の岬とその周囲の自然環境や優良農地の保全、活用を目指します。また、漁業施設や公共公益施設の集積を維持するとともに、田園景観や漁村景観を保全し、安心して住み続けられる集落の形成を目指します。

土地利用計画図(南部地域)

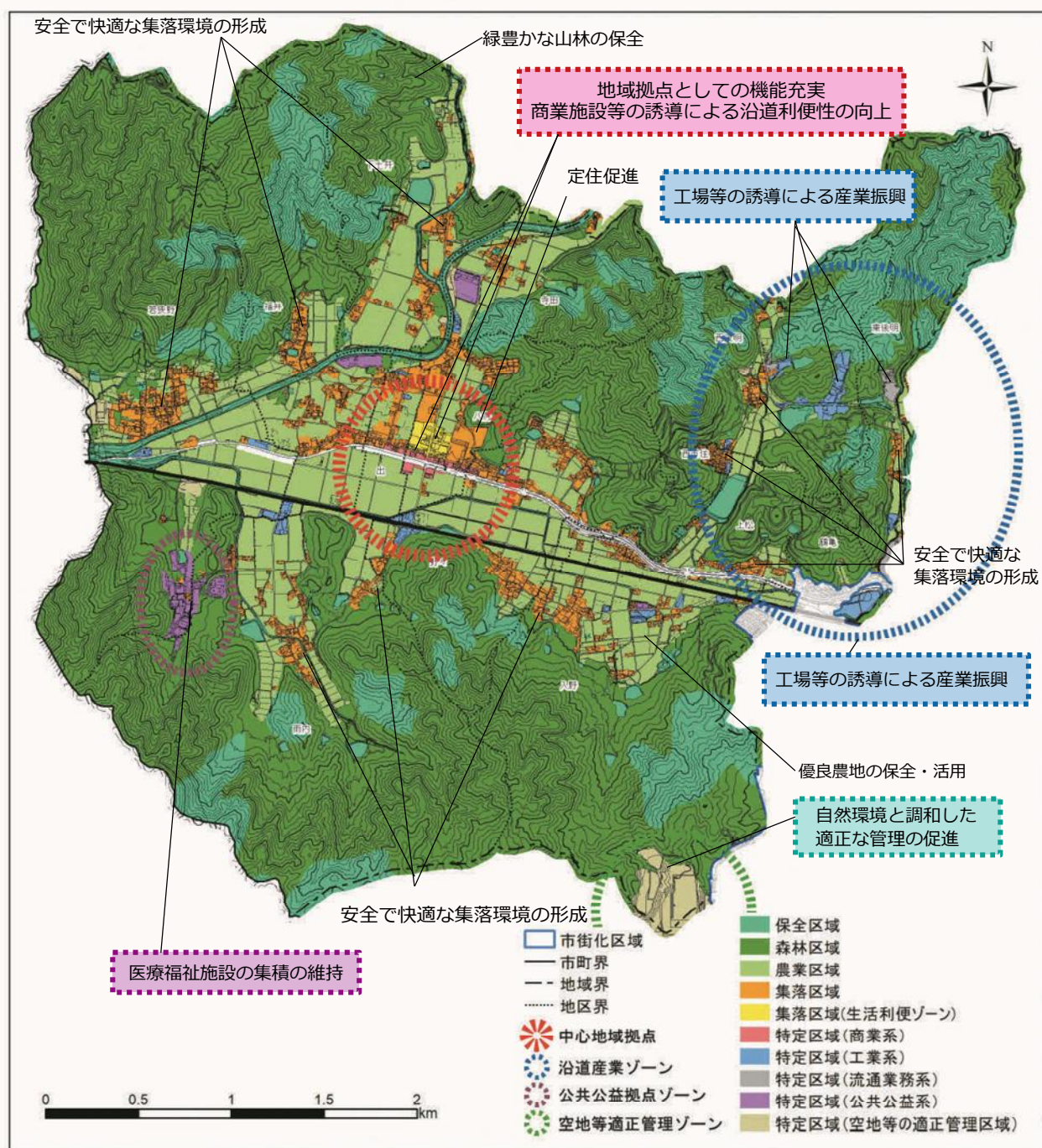


(3)西部地域

基本的な土地利用方針

山林などの自然環境を保全し、優良農地の保全と活用を促進しながら、田園環境と調和した賑わいある集落環境の形成を目指します。また、中心地域拠点として、国道2号沿道の生活利便性の向上と交流の場の創出を図るとともに、主要地方道相生穴栗線沿道や竜泉交差点周辺では工場等の集積による産業拠点の形成を目指します。

土地利用計画図(西部地域)



(4)北部地域

基本的な土地利用方針

西播丘陵県立自然公園とその周囲の自然環境と優良農地の保全、活用を図ります。また、公共公益施設や商業施設、工場などの誘導による生活利便性の向上と地域産業の活性化を図るとともに、田園環境と調和した集落環境の形成により、地域コミュニティの維持を目指します。

土地利用計画図(北部地域)



実現に向けた取り組み

まちづくりの主体別の取り組み

住民、農林漁業関連団体及び事業者、行政が土地利用方針を共有しながら、連携、協力、役割分担することで土地利用計画の実現を目指します。

住 民 (自治会やまちづくり協議会、地域運営組織)	農林漁業関連団体や事業者	行 政
<ul style="list-style-type: none">・まちづくり活動(観光や移住に関する PR・受け入れ体制づくり、住民同士の声掛け、買物代行の仕組みづくりなど)・地区土地利用計画の作成、特別指定区域(案)の作成・地域デザインの策定、地域運営組織(取組体制)の形成・地域再生計画(素案)の作成(市への地域再生計画作成の提案)	<ul style="list-style-type: none">・地域のまちづくりへの参画・事業者による社会貢献活動・地域特産品の開発、販売・地域再生計画(素案)の作成(市への地域再生計画作成の提案)	<ul style="list-style-type: none">・市土地利用計画の策定、周知・特別指定区域の申請(県指定)・まちづくりに関する情報提供や住民活動への支援・住民や事業者と協力し地域再生計画、地域再生土地利用計画の策定
連携・協力・役割分担		

計画の見直し

土地利用計画は、概ね 10 年後を目標として定める計画ですが、社会経済情勢の変化や、地域の状況、地域からの要望などによって、策定時に想定しなかった状況に至ることも考えられます。また、相生市土地利用計画は、上位・関連計画である相生市総合計画や、相生市都市計画マスタープラン、まちづくり団体土地利用計画等との整合が必要です。こうした上位・関連計画の見直しや、地域のまちづくり活動の状況、事業の進捗等に合わせ、必要があれば相生市土地利用計画を見直すこととします。

土地利用の規制誘導手法

土地利用計画の区分に合わせた関係法令等の規制誘導手法を用いることで、土地利用計画の実現を目指します。特に、集落区域と特定区域については特別指定区域制度の活用を基本としますが、地区施設を定め基盤整備を行う場合や、建築物の用途や形態意匠を詳細に定める場合、住宅以外の建築物を制限したい場合など、街区単位できめ細やかな集落環境の形成を目指す際は、必要に応じて法 34 条第 1 項第 10 号地区計画に即した開発許可による規制誘導を行います。

さらに、持続可能な地域づくりに資する中心地域拠点の形成には、日常生活に必要な機能とサービスの集約、確保及び周辺集落との交通ネットワークの確保、コミュニティビジネスの振興等を図る必要があるため、住民、農林漁業関連団体及び民間事業者のニーズに応じて地域再生計画及び地域再生土地利用計画の策定も検討します。

1 特別指定区域制度の活用

2 地区計画制度の活用

3 地域再生土地利用計画の策定検討

