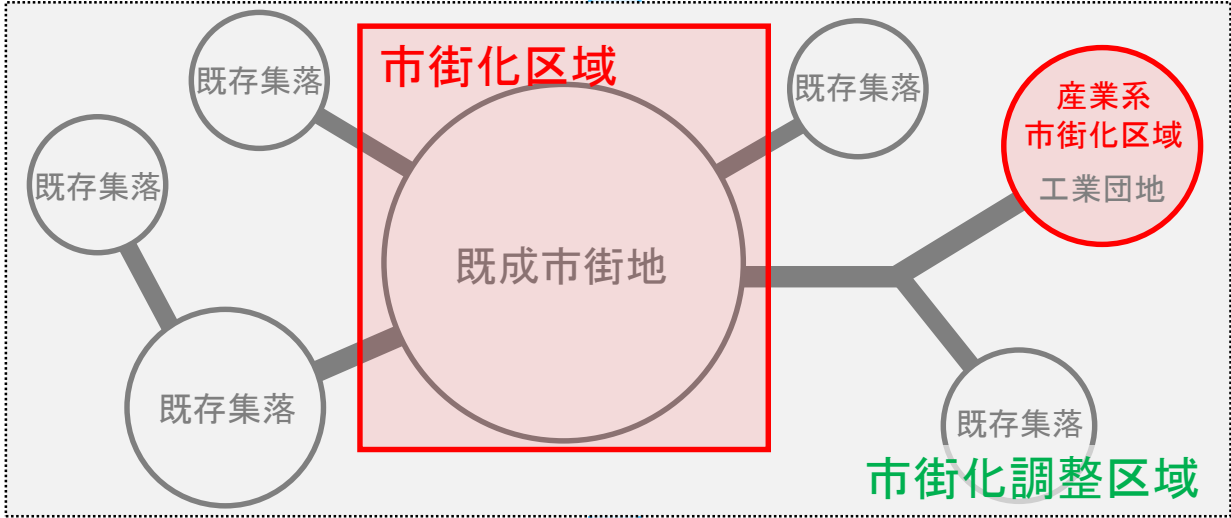


現行制度

〈イメージ図〉



【都市計画区域】

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき区域。桜川市では、市の全域が都市計画区域の指定を受けている。

【市街化区域】

既に市街地を形成している区域（既成市街地）及びおおむね10年以内に市街化すべき区域（新市街地）。桜川市では、市域の約5%が市街化区域の指定を受けている。

【市街化調整区域】

市街化を抑制すべき区域。桜川市では、市域の約95%が市街化調整区域の指定を受けている。

課題

高度経済成長期に設定された市街化区域及び市街化調整区域の2層構造は、拡大指向の新市街地整備を前提としており、人口減少・少子高齢社会にある桜川市の実態に即さず、身の丈に合っていない。また、人口減少・少子高齢社会にある桜川市においては、まちづくりに関する住民の自主性及び自立性を高め、地域活力の“掘り起し”を行っていくことが重要であるが、市街化調整区域は、大規模な都市化現象の発生を前提として開発行為等を抑制する制度であるため、本市において過度に抑制的に作用し、まちづくりに関する住民の自主性及び自立性を奪い、創造的で多様性豊かな土地利用の推進を図る上で障害となっている。

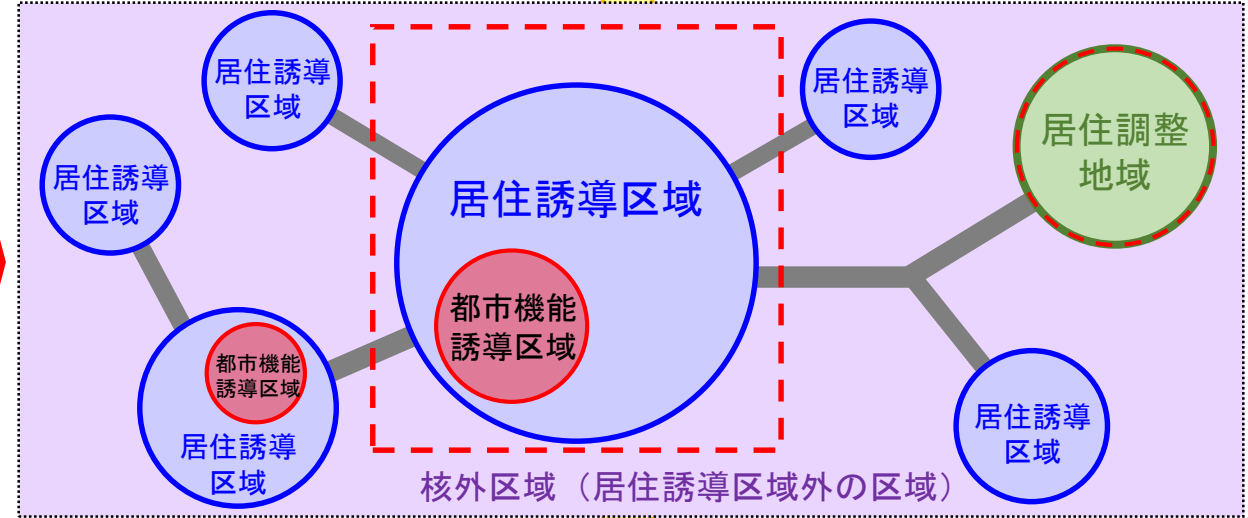
※ 市街化調整区域の柔軟運用を図るための制度としては、地区計画、区域指定等があるが、いずれも適用範囲が一定規模以上の集落等に限られるほか、農地等を一体的に指定することができないため、都市的土地利用と農的土地利用とが共生する桜川市の土地利用を規律付ける制度としては馴染まない。

身の丈にあった持続可能な都市構造への転換の必要

まちづくりに関する住民の自主性及び自立性を高め、創意工夫と多様性に富んだ土地利用を柔軟に認めていくことができる仕組みを構築する必要

新制度の基本方向

〈イメージ図〉



【立地適正化計画区域】

線引きの廃止後、市の全域を対象として、立地適正化計画を定める。

【居住誘導区域】

市街地ゾーン及び田園集落ゾーンについて、立地適正化計画に居住誘導区域を定める。また、田園集落ゾーンについては、特定用途制限地域を定め、必要最小限の土地利用規制を措置する。

【都市機能誘導区域】

各ゾーンについて、それぞれ必要な都市機能の誘導を図るべき区域として、立地適正化計画に都市機能誘導区域を定める。

【居住調整区域】

工業団地等で住宅地化を抑制する必要があるときは、都市計画に居住調整地域を定める。

【核外区域】

特定用途制限地域による必要最小限の土地利用規制とは別に、都市再生特別措置法に基づく届出勧告制と独自条例に基づく協議調整制による“柔軟い立地コントロール”の仕組みを創設する。

【土地利用調整委員会】

特定用途制限地域に適合しない建築行為の可否を協議するために、有識者と住民代表者を交えた土地利用調整委員会を設置する。

市の実態に即した市街地及び田園集落群を“核”とする多核連携型都市構造への転換を図る。

“核”に公共投資を集約する一方、核外区域については、必要最小限の土地利用規制を措置し、地域にとって望ましくない施設の立地を確実に排除しつつ、行政の関与は、公共投資の持続性の観点による協議・調整に限定し、まちづくりに関する住民の自主性及び自立性を高め、創意工夫と多様性に富んだ土地利用を積極的に推進する。

転換

区域区分の廃止及び新制度の構築

転換