

1. 土地利用基本方針

(1) 桜川市における土地利用の基本方向

桜川市における土地利用の基本方向は、土地利用の基本理念に則り、かつ、市議会の議決を経て定められた基本構想に即して、再生循環（リノベーション）と技術革新（イノベーション）の視点から、創意工夫と多様性に富んだ質の高い土地利用を計画的に誘導し、それらが調和した魅力ある生活空間（まち）の醸成を目指すこととします。

補足

- 土地利用基本方針は、桜川市土地利用基本条例第6条第3項第1号に規定する市域の土地利用に関する基本的な方針として定めるものです。
- 土地利用の基本理念とは、桜川市土地利用基本条例第2章に定める基本理念のことです。
- 市議会の議決を経て定められた基本構想としては、桜川市第2次総合計画における土地利用基本構想があります。
- 生活空間とは、広義には人が日常生活を営む領域のことを意味しますが、狭義には心理学で用いられる概念で、人の行動を規律する事実の総体（人と環境の諸条件）とこれに対応してその人の内面に成立する世界のことをいいます。特に、都市的サービスの提供に限りがある地域では、必ずしも経済的価値によらない地域の物語性や内面的な面白さなどによって生活空間を豊かにしていく試みが必要です。

【土地利用の基本理念】

- 計画的な土地利用の原理
- 環境と調和した土地利用の原理
- 防災に配慮した土地利用の原理
- 土地利用への市民参画の原則

【土地利用基本構想】

- 付加価値を伴う次世代への継承
- 量的拡大から質的向上への転換
- 都市的土地利用の拠点への集約
- 集落的土地利用の計画的な誘導

【視点】

再生循環
（リノベーション）
と
技術革新
（イノベーション）



質の高い土地利用が調和した
魅力ある生活空間（まち）

参考

【桜川市土地利用基本条例(抜粋)】

第2章 土地利用の基本理念

(基本原理)

第3条 土地は、現在及び次世代の市民のための限られた資源であり、本市固有の豊穡な風土とその恵沢の下にもたらされたかけがえない風景は、先人達から継承した市民共有の資産であるから、土地利用に当たっては、公共の福祉を優先し、本市固有の地域的な特性を反映した適正かつ合理的な計画に従ってこれを行わなければならない。

2 土地は、次世代の市民に継承すべき限られた資源であるから、土地利用に当たっては、環境への負荷をできる限り低減し、本市固有の豊穡な風土とその恵沢を将来にわたって持続的に享受することができるようにこれを行わなければならない。

3 土地は、市民が現に生活を営むための限られた資源であるから、土地利用に当たっては、山々が織り成す本市固有の地形その他の自然的な特性に適切に配慮し、市民の生活の安全を確保することができるようにこれを行わなければならない。

(基本原則)

第4条 土地利用は、市民の適切な関与を経てこれを行わなければならない。

2 市長は、市民の意見の相互調整を図り、その合意形成の下に土地利用に関する公の権限を行使する。

(解釈)

第5条 前2条に定める基本原理及び基本原則(以下「基本理念」と総称する。)は、市民及び事業者(営利その他の目的をもって事業を営む者をいう。以下同じ。)に対して直接に義務を課し、又は権利を制限し、若しくは賦与するものと解してはならない。

2 基本理念は、法令及びこの条例その他の条例並びにこれらに基づく規則その他の規程による具体的な手続によって実現する。

【桜川市第2次総合計画(土地利用基本構想)】

○ 桜川市は、先人たちから受け継いだ“まち”とそれを包む豊かな自然とが織り成すこの原風景が、かけがえない市民共有の財産であることを自覚し、これを守り、はぐくみ、その価値を一層高め、次世代へと住み継いでいくことを目指します。

○ そのために、土地利用に当たっては公共の福祉を優先させ、土地利用のあり方を「量の拡大」から「質の向上」へと転換します。

○ 都市的土地利用は、拠点に集約しつつ、拠点以外の地域では原則抑制し、集落的土地利用は、自然的土地利用との調和を図りつつ、地域の合意形成のもと、計画的な誘導に努めます。

(2) 再生循環（リノベーション）の視点

—付加価値の集積による土地利用の質的向上—

土地利用の質的向上を実現させるためには、**地域固有の資源を発見し、その価値を再評価し、用途を転換したり、機能を向上させるなどして付加価値を与える再生循環（リノベーション）の試みが必要**です。

創意工夫と多様性に富んだ質の高い土地利用によってもたらされる付加価値の集積が、やがて生活空間（まち）の魅力を高め、次世代へと継承するのに相応しい価値を創出します。

補足

- 例えば、空き地や空き家の再生利用によって賑わいが生まれ、地域に好循環をもたらせば、それは市街地全体の再生循環（リノベーション）の流れに繋がります。一つひとつの付加価値の集積が、より大きな価値を創出するという再生循環（リノベーション）の考え方は、それが住宅であれ、店舗であれ、工場であれ、あるいは農地であれ、森林であれ、同じであるといえます。
- 再生循環（リノベーション）の試みについては、様々な可能性を模索していく必要があります。地域固有の資源に直接手を加えるものでなくても、地域の好循環に繋がる可能性があるならば、市としても適切にサポートしていくことが不可欠です。

(3) 技術革新（イノベーション）の視点

—現代的価値観との融和による新たな価値の創出—

かつて先人達は、今よりも少ない人口規模のなかで、稔り豊かな生活を享受してきました。しかしながら、モータリゼーションの進展や商業資本の大規模・合理化などによって社会構造が不可逆的に変容した今日、旧来のモノをそのまま再生しても社会にいきづかせることはできません。

生活空間（まち）の魅力を高める再生循環（リノベーション）を実現させるためには、**現代的価値観に即した技術革新（イノベーション）の要素を加えることで、そこに新たな価値を創出する試みが必要**です。

補足

- 例えば、かつて人々の生活は地域の個人商店が支えてきましたが、モータリゼーションの進展と広域交通ネットワークの整備進捗に伴って商圈が拡大すると、それに対応するように商業資本は大規模・合理化されてきました。結果として今日、採算性のない店舗は廃止され、地域から個人商店が失われつつあります。
- このような課題に対処するための政策手段のひとつとして、居住地をも含めた都市構造の集約・合理化（コンパクトシティ化）がありますが、一方で、現在研究が進められているドローン（無人小型飛行機）や自家用車の自動運転技術などの進展は、近い将来、都市政策のあり方に大きな変革をもたらす可能性を秘めています。
- 技術革新（イノベーション）を実現させるためには、これに寄与する先駆的な試みについて、地域コミュニティや企業、研究機関などと連携しつつ、市としても適切にサポートしていくことが不可欠です。

2. 土地利用調整方針

(1) 土地利用の基本的性質

土地利用は、基本的に都市的土地利用と自然的土地利用の2つの属性に分けられます。

建築的土地利用とその基盤となる公共用地は都市的土地利用の性質を有し、農業上の土地利用をはじめ、山林や原野、湖沼などは自然的土地利用の性質を有すると考えられています。また、都市的土地利用と自然的土地利用は、従来、相反する性質を有すると考えられており、その転換に当たっては、個別法による許可制度や協議・調整の仕組みが設けられています。

補足

- 土地利用調整方針は、桜川市土地利用基本条例第6条第3項第2号に規定する市域の土地利用の調整に関する方針として定めるものです。
- 個別法とは、都市計画法や農地法、自然公園法などのように、分野別の法規制を司る個々の法律のことです。
- 土地利用の基本的性質の例外としては、郊外型の公園やゴルフ場、メガソーラー施設用地などがあります。これらの土地利用は、非建築的土地利用でありながら都市的土地利用に属する特異な土地利用であるといえます。特に、近年急増しているメガソーラー施設用地については、比較的新しい土地利用であるため、都市的土地利用に属しながら既存の法規制では必ずしも十分に対処されていないという課題があります。

都市的土地利用と自然的土地利用の分類

(単位：ha)

区域区分 (線引き)	合計	都市的土地利用														自然的土地利用							
		住宅用地	併用住宅用地	商業用地	工業用地		運輸施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・緑地・公共空地	ゴルフ場	太陽光発電施設	その他の空地	道路用地	鉄道用地	駐車場用地	計	農地		山林	原野・荒地	水面	計
					工業専用	工業以外												田	畑				
行政区域 (都市計画区域)	面積 18,006	1,149	114	128	66	201	9	24	159	71	319	131	331	522	13	10	3,246	3,268	2,230	8,019	1,085	159	14,760
	構成比 100.0%	6.4%	0.6%	0.7%	0.3%	1.2%	0.0%	0.1%	0.9%	0.4%	1.8%	0.7%	1.8%	2.9%	0.1%	0.1%	18.0%	18.1%	12.3%	44.3%	6.0%	0.9%	82.0%
市街化区域	面積 851	181	29	41	66	24	6	5	44	10	0	19	56	77	2	2	560	37	66	94	90	5	291
	構成比 100.0%	21.3%	3.5%	4.9%	6.0%	4.5%	0.7%	0.7%	5.0%	1.2%	0.0%	2.2%	6.6%	9.1%	0.2%	0.3%	65.8%	4.3%	7.7%	11.1%	10.6%	0.6%	34.2%
市街化調整区域	面積 17,155	968	85	86	0	177	3	20	116	61	319	112	275	445	12	8	2,686	3,231	2,164	7,925	995	153	14,469
	構成比 100.0%	5.6%	0.5%	0.5%	0.0%	1.0%	0.0%	0.1%	0.7%	0.4%	1.8%	0.6%	1.6%	2.6%	0.1%	0.0%	15.7%	18.7%	12.5%	46.0%	5.8%	0.9%	84.3%

出典：2017年(平成29年)都市計画基礎調査



都市的土地利用



自然的土地利用

(2) 都市的土地利用の集積による都市機能の創出

都市的土地利用は、相当の規模を計画的に集積させることで、都市機能の創出に寄与します。

したがって、市の目指す《集約連携型コンパクトシティ》を実現させるためには、都市的土地利用を拠点となるべき市街地に計画的に集積させていくことが不可欠です。また、自然的土地利用から都市的土地利用への転換が相当の規模で行われる場合、都市構造の形成にも大きな影響を与えることから、目指すべき将来都市像とリンクした土地利用の総合調整の仕組みが必要です。

補足

- 例えば、住宅、店舗、病院等の建築的土地利用に道路、公園等の公共用地を組み合わせることで市街地が形成され、生活支援機能の創出に寄与します。店舗や病院をさらに大規模な商業施設や医療施設とすることで専門性とレジャー性が高まり、それは高次都市機能へと昇華します。一方、住宅と工場を無秩序に組み合わせた場合、職住近接のメリットよりも生活環境の悪化によるデメリットのほうが大きくなってしまふおそれがあります。
- 都市的土地利用を集積させるべき規模については、次のような考え方が参考となります。
 - (i) 国の技術的助言である都市計画運用指針では、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模をおおむね50haとする一方、IC周辺等で計画的な市街地整備が行われる場合や工場適地の形成に資する場合などに限り、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として、独立した市街化区域を設定することができるとしています。
 - (ii) 市街化調整区域における旧大規模開発許可基準（都市計画法第34条旧第10号イの許可基準）では、規模要件を原則20ha以上とする一方、都市機能の維持・増進に著しく寄与する場合に限り、都道府県の規則で規模要件を5haまで緩和することができるとしていました。
 - (iii) 茨城県の定める『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針』では、計画開発適正誘導型及び大規模集客施設立地型の地区計画の規模要件を5ha以上、既存工業等維持活性型の地区計画の規模要件をおおむね5ha以上としています。
- なお、郊外型の公園やゴルフ場、メガソーラー施設などは一般的に単発型の土地利用であり、都市的土地利用でありながら計画的な集積が困難であるという土地利用特性があります。これらの土地利用については、少なくとも、本マスタープランで取り扱う狭義の都市機能（高次都市機能・生活支援機能・行政機能・工業生産機能）の創出には寄与しないと考えられます。

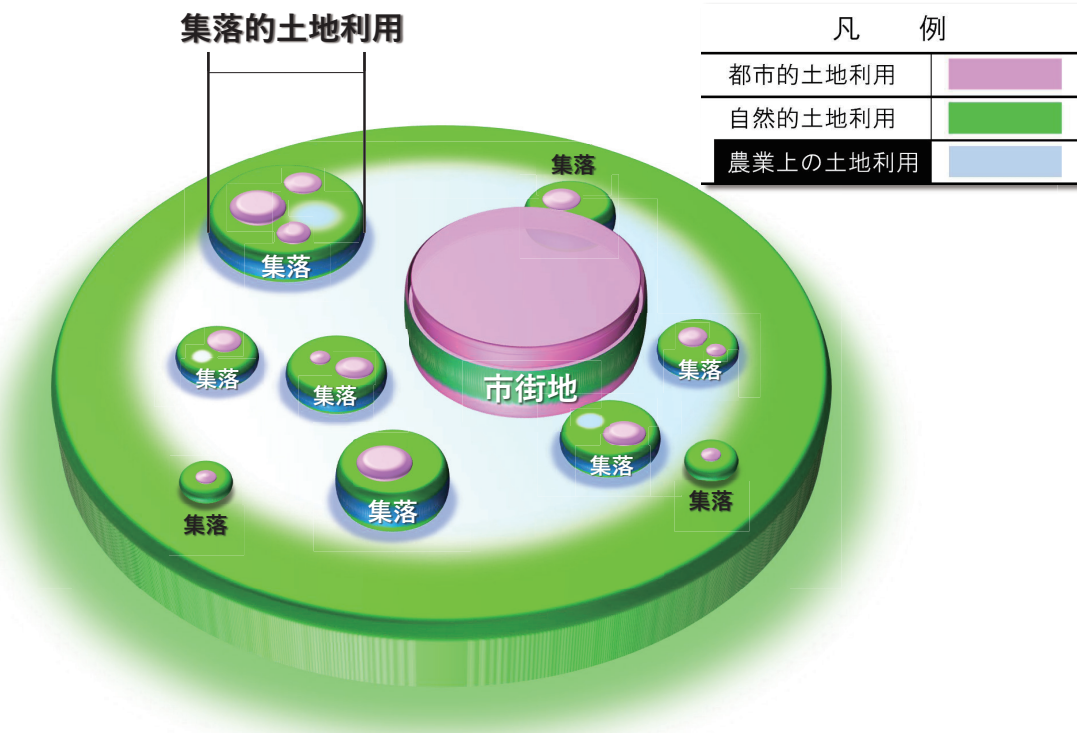
(3) 集落的土地利用の形成による集落機能の発揮

集落に本来内在する都市機能以外の多面的機能(=集落機能)の存在に目を向けたとき、都市的土地利用と自然的土地利用とのゆとりある調和のなかに、集落的土地利用の存在を見付けることができます。従来の都市計画において集落的土地利用の存在は積極的に認識されてきませんでした。市の目指す《集約連携型コンパクトシティ》を実現させるためには、その計画的な形成が必要です。

補足

- 集落的土地利用は、都市的土地利用と自然的土地利用とが密接に関わり合うなかで形成されることから、その在り方は有機的であり、定型的な捕捉が困難です。したがって、集落的土地利用の計画的な形成に当たっては、市民の適切な関与を経て地域の合意形成に係らしめることが不可欠です。
- また、個々の土地利用調整の仕組みについては、集落の強みである多様性を活かす視点から、市民の適切な関与を経て行うしなやかな計画補完措置を講ずることが望まれます。

集落的土地利用の概念



集落的土地利用①



集落的土地利用②

(4) 都市的土地利用と自然的土地利用の調整の考え方

都市的土地利用は、拠点となるべき市街地に相当の規模を計画的に集積させるとともに、拠点以外の地域では原則として抑制することとします。ただし、農業上の土地利用その他の自然的土地利用と調和して集落的土地利用の形成に寄与するものについては、地域の合意形成を経て、拠点以外の地域への計画的な誘導に努めることとします。

補足

- 都市的土地利用を集積させるべき相当の規模は、次のとおりとします。
 - (i) 複合都市拠点又は都市拠点となるべき市街地にあつては、50ha以上を標準とします。ただし、IC周辺等の都市的ポテンシャルが高い地域に限り、20haまで緩和することができることとします。
 - (ii) 工業拠点となるべき市街地にあつては、20ha以上を標準とします。ただし、真壁・大和方面で必ずしも十分な工業用地が確保されていないという実情を考慮し、当分の間、5haまで緩和することができることとします。
- 都市的土地利用の抑制の原則に沿わない例外的な土地利用としては、都市機能の創出に寄与する可能性が小さく、なおかつ拠点となるべき市街地への集約が困難又は著しく不適当なものが挙げられます。郊外型の公園やゴルフ場、メガソーラー施設用地などはこれに該当すると考えられますが、これらの土地利用については、それぞれの土地利用特性や取り巻く状況などが大きく異なることから、それぞれに土地利用方針を示し、適切なマネジメントに努めることとします。
- 都市的土地利用の抑制の原則に沿わない例外的な地域としては、計画的に開発・造成された5ha以上の郊外型住宅団地が挙げられます。例えば、財団法人茨城県開発公社によって区域区分の決定前に分譲された高久団地や旧茨城県住宅供給公社によって開発許可の適用除外を受けて分譲された紫尾団地などがこれに該当します。
- 都市的土地利用と農業上の土地利用その他の自然的土地利用との調和については、「都市計画と農林漁業との調整措置について」（2002年（平成14年）農林水産省農村振興局長通知）に基づく調整措置をはじめ、都市計画部局と関係部局との適切な協議・調整によって担保することとします。
- 地域の合意形成については、個々の都市計画決定又は変更の手続によって担保することとします。

(5) 目指すべき将来都市像とリンクした土地利用の総合調整

目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から個別法のゾーニングを超えて行われる相当の規模の土地利用転換に当たっては、個別法の手続に先立って、市域レベルで土地利用転換を検討すべきエリアを可視化し、土地利用計画体系の均衡に配慮した秩序ある土地利用転換を図ることとします。

補足

- 個別法のゾーニングとは、分野別の土地利用計画を司る個々の法律に基づくゾーニング(特定の地域を指定する行政行為)のことです。
- 目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から個別法のゾーニングを超えて行われる相当の規模の土地利用転換としては、市街化調整区域内の農用地区域を市街化区域に編入すること(=線引き)や、逆に市街化区域内の農地や山林などを市街化調整区域に編入すること(=逆線引き)などが挙げられます。
- したがって、上記土地利用調整方針は、行政主体(=市)が政策目的(=目指すべき将来都市像の実現)をもって相当の規模の土地利用転換を行う際に適用することを想定したものであり、その意味で、能動的な土地利用調整の仕組みであるといえます。このような土地利用調整の仕組みは他に例がなく、先駆的な試みであるといえます。
- その意義は、市域レベルで土地利用転換を検討すべきエリアを可視化し、土地利用計画体系の均衡に配慮した秩序ある土地利用転換のプロセスを示すことで、目指すべき市域利用の展望を明らかにし、市民、事業者及び行政共通の指針となることです。
- なお、非行政主体(=民間事業者)によって相当の規模の土地利用転換が行われることについては、開発圧力が著しく低いとみられるなかでそもそも想定しづらく、また、市域の95%超を市街化調整区域が占めるという市の都市計画上も、このような受動的転換が“抜け穴”となるおそれは小さいと考えられます。
- ゴルフ場やメガソーラー施設用地などの非建築的土地利用については市街化調整区域に係る立地規制の適用を受けませんが、ゴルフ場にあっては茨城県の定める県土レベルの法定土地利用基本計画(国土利用計画法第9条に定める土地利用基本計画)とリンクした「茨城県県土利用の調整に関する基本要綱」の適用を受けるほか、メガソーラー施設用地にあっては必ずしも都市機能の創出に寄与せず、都市構造の形成に与える影響が限定的であることから、一定規模以上の行為につき建築的土地利用の技術的基準を参酌して定める基準を適用し、かつ、防災上必要な措置を講じさせることで足りると考えられます。
- 市街化調整区域に係る立地規制とは、都市計画法第34条に定める開発許可の立地基準のことです。

例えば、農用地区域を市街化区域に編入するまでには相応の期間を要しますが、その期間中、土地利用計画体系に少なからず混乱(具体的には、農業振興地域整備計画と都市計画との矛盾抵触等)をもたらすおそれがあります。個別法の手続に先立って土地利用転換を検討すべきエリアを可視化し、土地利用転換のプロセスを示すことで、そうした混乱を未然に防止し、秩序ある土地利用転換を実現することができます。

それは、概念的な都市構造レベルの《拠点》を具体的な土地利用計画体系上に〈着地〉させるための市域レベルの土地利用調整の仕組みであると捉えることもできます。

(6) 属性別の土地利用の適切なマネジメント

都市的土地利用の集積に当たっては、都市機能の創出に寄与する土地利用の高度化に努めるとともに、街区単位を基本とする計画的な用途の純化を図り、市街地環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除することとします。集落的土地利用の形成に当たっては、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除しつつ、集落の強みである多様性を活かすためのしなやかな計画補完措置を講じ、多様な主体が活躍することのできる環境の整備に努めることとします。

補足

- 都市的土地利用のなかに建築的土地利用と非建築的土地利用とがあるように、建築的土地利用のなかにも住居系、商業系、工業系等の用途の類型があります。都市機能の創出に寄与する土地利用の高度化を実現させるためには、これらの用途の純化を図り、都市的土地利用の無秩序な混在による外部不経済の発生を極力抑制した合理的な市街地環境の形成を図る必要があります。
- 特に、拠点となるべき市街地については、開発圧力が他の地域よりも高く、人口が密集していることから、用途地域制度をはじめとする法定土地利用計画による堅固なコントロールの仕組みが不可欠です。したがって、拠点となるべき市街地における土地利用のマネジメントは、用途地域制度をはじめとする法定土地利用計画の適切な運用と適正かつ合理的な見直しによって行うことを基本とします。
- 近年、管理不全地を巡る課題が深刻化しています。管理不全地は、都市的土地利用の領域では空き地、空き家等として、自然的土地利用の領域では耕作放棄地等としてそれぞれ顕在化しています。特に、市内の集落では、石材業が隆盛を誇った歴史的経緯から中・小規模の工場が相当 数立地していますが、これらの工場群は、地域活力の創出に大きく寄与してきた一方、廃棄物処理施設等の必ずしも望まれない施設への用途転換が比較的容易であるという施設特性があります。産業構造の転換が進むなかで、このような工業施設ストックの土地利用転換をきめ細かくマネジメントし、地域活力の創出に寄与させていく必要があります。

なお、自然的土地利用が異なる類型相互間で転換し、又は重複するときは、それぞれの土地利用特性を考慮し、それらの特長を活かしつつ、欠点を補完することができるような土地利用の形成に努めることとします。

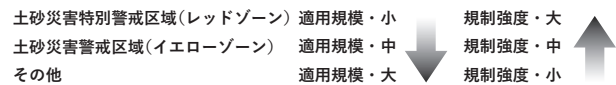
- そのための計画補完措置は、地区計画制度を主軸として、〈遵守すべき最低の基準〉+〈協議・調整の手続〉による特例措置を講ずることとし、なおかつ〈協議・調整の手続〉には、地域住民やコミュニティの代表者などの適切な関与を位置付けることとします。
- 管理不全地のうち耕作放棄地への対応については、人口減少の加速に伴って必要となる都市的土地利用の絶対数が減少していることから、農業上の土地利用の範囲内での再生利用を基本とすべきですが、例えば、IC周辺等の都市的ポテンシャルが高い地域に存在するものや、集落部の介在農地にあっては、大胆な土地利用転換の可能性を排除すべきでないと考えられます。
- 管理不全地のうち空き地、空き家等への対応については、一般的な流通支援・除却促進施策を講ずるほか、古民家ストックや工業施設ストックなどに付加価値を与える試みについて市としても適切にサポートしていく必要があります。
- 都市的土地利用のなかに建築的土地利用と非建築的土地利用、建築的土地利用のなかにも住居系、工業系等の類型があるように、自然的土地利用のなかにも農業系、森林（自然環境）系等の類型があり、農用地域や自然公園地域、自然環境保全地域などのような個別法のゾーニングと密接に関わっています。一方、自然的土地利用については、都市的土地利用の場合と異なり、類型相互間の反発が小さく、融和が比較的容易であるという土地利用特性があります。そこで、自然的土地利用の類型相互間の転換又は重複に関しては、上記のような包括的な土地利用調整方針を示すのに留めることとします。

(7) 従来の法規制が及ばない非建築的土地利用の適正な
コントロール

従来の法規制が及ばない非建築的土地利用については、周辺の土地利用環境に与える影響の大きさを勘案して定める規模の区分に応じて、建築的土地利用の技術的基準を参酌して定める基準に係らしめるとともに、原因者をして地域住民への周知と防災上必要な措置を講じさせ、市民生活の安全確保を図ることとします。

補足

- 再生可能エネルギー固定価格買取制度の創設に伴うメガソーラー施設用地の急増は、市域の土地利用に少なからず混乱をもたらしました。メガソーラー施設用地については、固定価格買取制度の収束を経て沈静化すると予測されますが、今般の土地利用の混乱が示したのは、想定外の土地需要によって容易く土地利用転換が行われ得る現状と、それに対して既存の法規制が必ずしも十分に対処し切れなかったという事実です。特に、山々と丘陵に面し、土砂災害警戒区域等の指定箇所が計156箇所に及ぶ桜川市では、こうした従来の法規制が及ばない非建築的土地利用を適正にコントロールするための実行力のある制度の創設が不可欠です。
- このような考え方に基づく上記土地利用調整方針は、非行政主体（＝民間事業者）が従来の法規制が及ばない非建築的土地利用を行う際に適用することを想定したものであり、その意味で、受動的な土地利用調整の仕組みであるといえます。
- 周辺の土地利用環境に与える影響の大きさは、地形その他の自然特性の状況によって異なると考えられます。その客観的指標としては、土砂災害警戒区域等があります。

















- 建築的土地利用の技術的基準としては、都市計画法第33条に定める開発許可の技術基準があります。

3. 計画区分

(1) 計画区分の設定方針

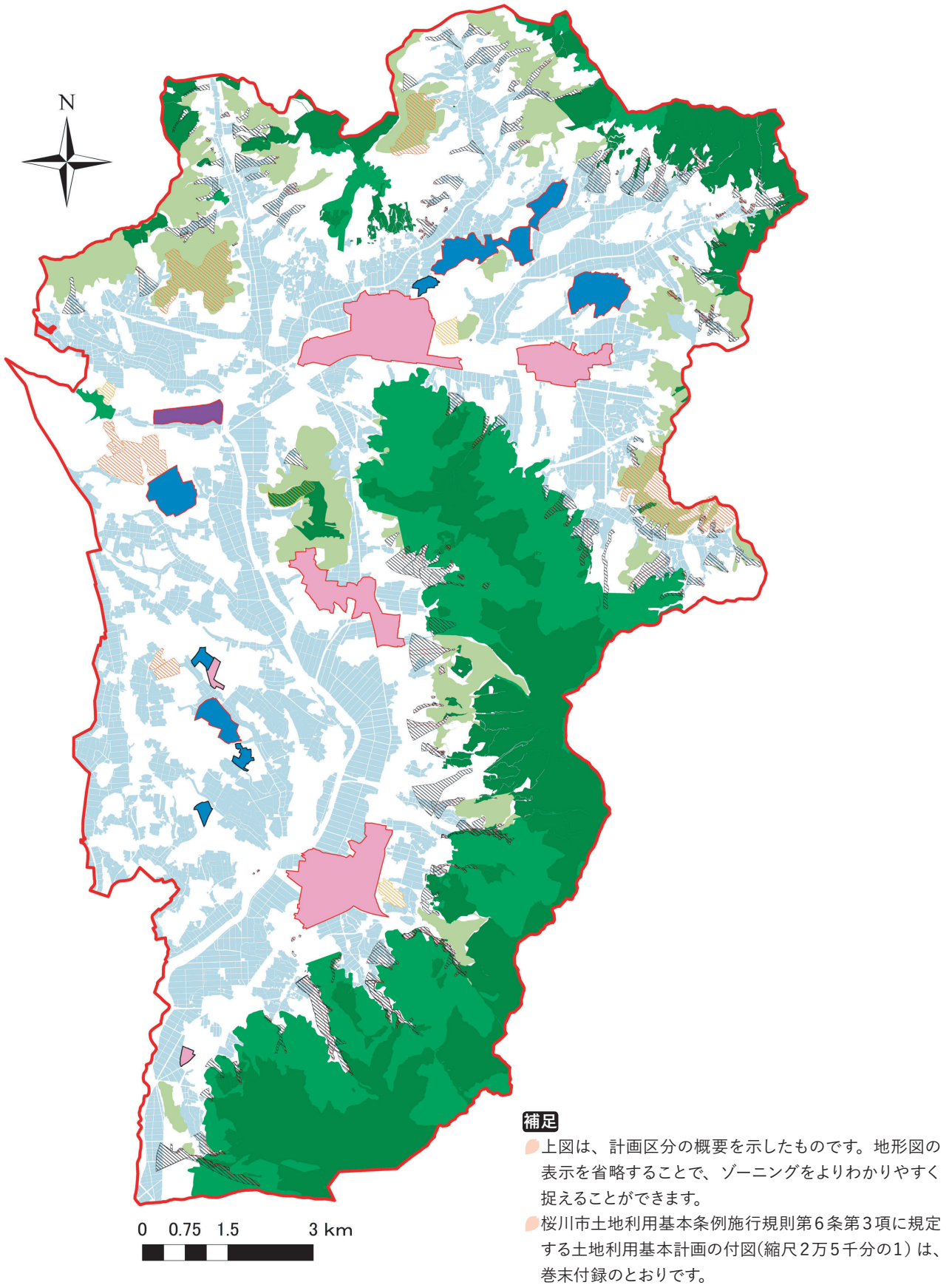
市域の適正かつ合理的な利用を図るための基本とする地域の区分（＝計画区分）は、市議会の議決を経て定められた基本構想に即し、市域レベルで個別法のゾーニングとリンクした土地利用の総合調整を図る視点から、次のとおりとします。

No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	区域区分		図上記号	
			市区	調区		
1	複合産業誘導ゾーン	20ha 以上の複合産業系市街化区域	○			
2	市街地ゾーン	50ha 以上の住居・商業・業務系市街化区域	○			
		5 ha 以上の郊外型住宅団地		○		
3	工業生産ゾーン	20ha 以上の工業系市街化区域	○			
		5 ha 以上の工業施設集積地		○		
4	農業生産ゾーン	農用地区域		○		
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域		○		
		保安林・国有林		○		
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域		○		
		土砂災害特別警戒区域		○		
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域		○		
		参考表示	4 ha 以上の公園・レクリエーション施設		○	
			5 ha 以上のゴルフ場・メガソーラー施設		○	
			山林斜面その他の傾斜地		○	

補足

- 計画区分は、桜川市土地利用基本条例第6条第3項第3号に規定する市域の適正かつ合理的な利用を図るための基本とする地域の区分として定めるものです。
- 計画区分は、いわゆる国土利用計画法の5区分（都市・農業・森林・自然公園・自然保全）に依拠した個別法のゾーニングを基本としていますが、その理由を紐解くためには、桜川市における土地利用基本計画制度の役割を考える必要があります。
- そもそも、土地利用基本計画制度を創設し、都市計画マスタープランとパッケージングする趣旨は、都市政策と土地利用が一体不可分の関係であるにもかかわらず、分野別の土地利用計画を個々の法律がコントロールするという我が国特有の制度体系を考慮し、市域レベルでそれらを適正かつ合理的にマネジメントするための総合調整の仕組みを実現させることです。それは、言い換えれば、分野別の土地利用計画を司る個々の法律の相互間における調整を図ることに他なりません。
- したがって、計画区分が個別法のゾーニングを基本とすることは制度上の必然であり、それらのゾーニング（＝計画区分）を土地利用基本計画として一体的かつ総合的に捉えることは、市域の適正かつ合理的な利用を図る上で重要な意義をもつといえます。
- 桜川市における土地利用基本計画では、いわゆる国土利用計画法の5区分に依拠した5つのゾーニング（複合産業誘導ゾーン・市街地ゾーン・工業生産ゾーン・農業生産ゾーン・自然共生ゾーン）に土砂災害警戒ゾーンと集落共生ゾーンを加えた7つの計画区分を設定しています。なお、郊外型の公園やゴルフ場、メガソーラー施設用地などは、一般的に単発型の非建築的土地利用であり、都市的土地利用に属するものの、ゾーニングによる整序が困難であることから、集落共生ゾーンに包括しています。

(2) 計画区分のゾーニングイメージ



4. 計画区分別土地利用方針

(1) 複合産業誘導ゾーン

計画区分の 設定方針	複合産業誘導ゾーンは、市街化区域であって、商業、業務、工業その他の用途によって構成される複合的な産業の用途に供されることを想定する 20ha 以上の規模の一団の土地の区域（＝複合産業系市街化区域）とします。	土地利用の基本的性格	都市的土地利用
		計画区分の面積	35ha
		市域に占める比率	0.2%
		他の計画区分との重複	なし

土地利用方針	複合産業誘導ゾーンは、長方・中泉地内における複合産業系市街化区域（工業地域＋準工業地域）が対象となります。
	同市街化区域内の現況は、大部分が山林や原野ですが、桜川・筑西に近接していることから、都市的ポテンシャルが高く、産業系の用途が集積しやすい環境にあります。 したがって、複合産業誘導ゾーンについては、商業、業務、工業その他の用途の集積によって構成される複合的な産業の用途を形成し、高次都市機能の誘導に寄与すべきことを土地利用方針とします。

補足

- 計画区分別土地利用方針は、桜川市土地利用基本条例第6条第4項第4号に規定する計画区分別の土地利用に関する方針として定めるものです。
- 計画区分における土地利用の基本的性格とは、当該計画区分の主眼となる土地利用の基本的性質に応じて、「自然的土地利用」、「都市的土地利用」又は「集落的土地利用」の別を示したものです。例えば、市街化区域内であっても、農地や山林などの自然的土地利用が残っているケースがありますが、計画区分単位で捉える土地利用の基本的性格は、あくまで都市的土地利用となります。
- 長方・中泉地内における複合産業系市街化区域のうち準工業地域内では、その都市的ポテンシャルの高さを活かして、現在、大規模集客施設の開発計画の検討が進められています。



長方・中泉地内の商業施設



整備中の基軸道路（市道 0141 号線）



長方・中泉地内の工場 (1)



長方・中泉地内の工場 (2)



長方・中泉地内の工場 (3)

(2) 市街地ゾーン

計画区分の
設定方針

市街地ゾーンは、次のいずれかに該当する土地の区域とします。

ア 市街化区域であって、現に住居、商業、業務その他の用途に供され、又は将来供されることを想定する50ha以上の規模の一団の土地の区域（＝住居・商業・業務系市街化区域）

イ 市街化調整区域であって、現に住宅団地（計画的に開発・造成され、住宅又はこれに附帯する施設が分譲されたものをいう。）の用途に供されている5ha以上の規模の一団の土地の区域（＝郊外型住宅団地）

土地利用の基本的性格

都市的土地利用

計画区分の面積

597ha

市域に占める比率

3.3%

他の計画区分との重複

なし

土地利用方針

市街地ゾーンは、50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域4ヶ所（岩瀬市街地+真壁市街地+羽黒市街地+大和市街地）と郊外型住宅団地2ヶ所（高久団地（住宅地部分）+紫尾団地）が対象となります。

市街化区域に属する市街地ゾーンのうち市街地開発事業による計画的な整備が行われたエリアについては、現に良好な市街地環境が形成されていることから、引き続き、これを保持していく必要があります。

市街化区域に属する市街地ゾーンのうち市街地開発事業による計画的な整備が行われていないエリアについては、集落部と同様に住工混在型の市街地環境が形成されていますが、近年、建築物の用途の混在に起因する紛争や建築基準法第48条ただし書の許可の事例はほとんどなく、土地利用環境が安定的に推移しているといえます。一方で、現在喫緊の課題となっている公共施設ストックの跡地利用や市街地整備手法の見直しを検討するに当たっては、将来都市像の範囲内に限り、あわせて土地利用計画の見直しを検討する必要があります。

市街化調整区域に属する市街地ゾーンは、相当の規模で計画的に開発・造成された郊外型住宅団地であり、現に低層住居系に純化した土地利用環境が形成されていることから、引き続き、これを保持していく必要があります。

以上から、市街地ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。

- ① 市街化区域に属する市街地ゾーンについては、現に形成されている住居、商業、業務その他の用途の環境を保護しつつ、工業の用途を抑制し、良好な住環境の形成又は保持を図るべきこと。
- ② ①の場合において、公共施設ストックの跡地利用、市街地整備手法の見直しその他の都市的な課題に対処しつつ、生活支援機能又は行政機能の維持・増進のために必要があるときは、用途地域の変更及びこれを補完するための地区計画の決定を検討すること。
- ③ 市街化調整区域に属する市街地ゾーンについては、低層住居の用途の環境を保護しつつ、工業の用途を抑制し、良好な住環境の形成又は保持を図るべきこと。この場合において、市街化調整区域における秩序ある土地利用の誘導を図る必要があるときは、地区計画の決定を検討すること。



岩瀬市街地(1)



岩瀬市街地(2)



羽黒市街地

補足

- 市街化区域に属する市街地ゾーンのうち市街地開発事業による計画的な整備が行われていないエリアには、《既存市街地として計画的な市街地整備が行われずに市街化区域に編入されたエリア》と《新市街地として計画的な市街地整備を予定して市街化区域に編入されたもののこれが行わずに今日に至っているエリア》の2パターンがあります。
- いずれのパターンも、エリア内では、集落部と同様、石材業が隆盛を誇った歴史的経緯から中・小規模の工場が相当数立地し、住工混在型の市街地環境が形成されていますが、このような傾向は、前者のパターンで特に顕著です。そうしたエリアでは、現況に即して住居系用途地域の合間に工業系用途地域が混在していますが、これらはあくまで既存の工場への配慮によるものであり、新たな工場を誘導しようとする政策意図はありません。
- 市街地ゾーンに係る建築基準法第48条ただし書の許可の事例は、1996年（平成8年）の新用途移行後で計2件のみです。
- 市街化区域に属する市街地ゾーンにおける土地利用調整は、土地利用調整方針（6）「属性別の土地利用の適切なマネジメント」補足の考え方にに基づき、建築基準法第48条ただし書の許可と用途地域の変更及び地区計画の決定を適宜組み合わせることによって行うことを基本とします。
- 郊外型住宅団地は、都市的土地利用の抑制の原則に沿わない例外的な地域であるものの、都市機能を集約・確保すべき拠点ではありません。③に掲げる土地利用方針が市街化調整区域に属する市街地ゾーン（＝郊外型住宅団地）に誘導する用途を低層住居系に限定しているのは、そのような考え方に基づくものです。
- 郊外型住宅団地への導入を検討する地区計画の類型（＝茨城県の定める「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針」上の類型）としては、現時点で、計画開発適正誘導型（規模要件：5ha以上）の適用が想定されます。
- 現時点で、市の保有する公共施設ストックのうち利用目的が定められていないものとしては、旧県西総合病院、旧真壁小学校、旧紫尾小学校、旧やまと保育所、旧岩瀬北部保育所等が存在します。これらの公共施設ストックの跡地利用については、現在、まちづくりの視点を交えた検討が行われています。



真壁市街地(1)



真壁市街地(2)



紫尾団地



大和市街地



高久団地

(3)工業生産ゾーン

計画区分の
設定方針

工業生産ゾーンは、次のいずれかに該当する土地の区域とします。

ア 市街化区域であって、現に工業の用途に供され、又は将来供されることを想定する 20ha 以上の規模の一団の土地の区域（=工業系市街化区域）

イ 市街化調整区域であって、現に工業の用途に供されている 5ha 以上の規模の一団の土地の区域（=工業施設集積地）

土地利用の基本的性格

都市的土地利用

計画区分の面積

265ha

市域に占める比率

1.5%

他の計画区分との重複

なし

土地利用方針

工業生産ゾーンは、20ha以上の工業系市街化区域5ヶ所(つくば真壁工業団地+台山高森工業団地+南飯田工業地区+間中工業地区+稲工業地区)と5ha以上の工業施設集積地4ヶ所(真壁石材塙世団地+真壁石材谷貝団地+長辺寺山北地区+高久団地(工業地部分))が対象となります。

市街化区域に属する工業生産ゾーンのうちつくば真壁工業団地及び台山高森工業団地については、工業団地としての計画的な開発・造成が行われたエリアであり、現に数多くの企業が立地し、工業系に純化した土地利用環境が形成されていることから、引き続き、これを保持していく必要があります。

市街化区域に属する工業生産ゾーンのうち南飯田工業地区、間中工業地区及び稲工業地区については、工業団地としての計画的な開発・造成が必ずしも十分に行われていないエリアであり、地区内に山林や雑種地が数多く残存しているほか、一部には集落が併存しています。このため、これらの地区については、住宅の建築に対する建築基準法第48条ただし書の許可の事例が累積しており、土地利用計画の見直しが喫緊の課題となっています。

市街化調整区域に属する工業生産ゾーンのうち真壁石材塙世団地及び真壁石材谷貝団地については、現に石材業に特化した土地利用環境が形成されていることから、引き続き、これを保持するとともに、産業構造の転換に対応し、石材業と親和性をもった新たな工業施設の誘致を図る必要があります。

市街化調整区域に属する工業生産ゾーンのうち長辺寺山北地区及び高久団地(工業地部分)については、いずれも単一企業の工業施設集積地をベースとしたエリアですが、工業系市街化区域に匹敵する貴重な工業施設ストックであることから、引き続き、これを保持していく必要があります。

以上から、工業生産ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。

- ① 工業生産ゾーンのうちつくば真壁工業団地、台山高森工業団地、真壁石材塙世団地、真壁石材谷貝団地及び長辺寺山北地区については、現に形成されている工業の用途の環境を保護しつつ、住居の用途を抑制し、工場その他の工業施設の操業環境の維持・増進に努めること。
- ② ①の場合において、工業生産機能の維持・増進のために用途地域の補完又は市街化調整区域における秩序ある土地利用の誘導を図る必要があるときは、地区計画の決定を検討すること。
- ③ 工業生産ゾーンのうち南飯田工業地区、間中工業地区、稲工業地区及び高久団地(工業地部分)については、その内外に併存する集落環境との調和に配慮しつつ、軽工業を主軸とする工業生産機能の誘導を図るため、用途地域の変更及びこれを補完するための地区計画の決定を検討すること。

補足

- 工業生産ゾーンに係る建築基準法第48条ただし書の許可の事例は、1996年（平成8年）の新用途移行後で計5件あり、いずれも住宅の建築に対するものであることから、地域住民の負担軽減を図るためにも、土地利用計画の見直しが喫緊の課題となっています。
 - このような課題に対処しつつ、軽工業を主軸とする工業生産機能の誘導を図るためには、きめ細かな用途規制が必要であることから、工業系用途地域の緩和とこれを補完するための地区計画の決定を積極的に検討すべきであると考えられます。
- なお、市街化調整区域に属する工業生産ゾーン（真壁石材塙世団地+真壁石材谷貝団地+長辺寺山北地区+高久団地（工業地部分）への導入を検討する地区計画の類型（=茨城県の定める「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針」上の類型）としては、現時点で、既存工業等維持活性型（規模要件：おおむね5ha以上）の適用が想定されます。



つくば真壁工業団地



台山高森工業団地



南飯田工業地区



間中工業地区



稲工業地区



真壁石材塙世団地



真壁石材谷貝団地



長辺寺山北地区



高久団地（工業地部分）

(4) 農業生産ゾーン

計画区分の
設定方針

農業生産ゾーンは、農用地区域（＝農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域）に係る土地の区域とします。

土地利用の基本的性格 自然的土地利用

計画区分の面積 4,019ha

市域に占める比率 22.3%

自然共生ゾーンとの重複 15ha

市域に占める比率 0.1%

土砂災害警戒ゾーンとの重複 160ha

市域に占める比率 0.9%

土地利用方針

農業生産ゾーンは、市域の約22.3%(約4,019ha)を占める農用地区域に係る土地の区域が対象となります。

桜川市では、市域のほぼ中央を南流する一級河川・桜川の沿岸に水田群が拓かれ、水稻栽培を主軸とする土地利用型農業の経営基盤となっています。また、市域の南西部の関東ローム層に覆われた台地では、施設園芸を主軸とする非土地利用型農業が盛んです。これらの農地のうち10ha以上の集团的農地や土地改良事業等の施行に係る農地などが農用地区域の指定を受けています。

このようななかで、近年、国の農業政策として競争力強化のための農業経営のさらなる大規模・合理化が進展し、営農条件の優れた農地が担い手に集積する一方、営農条件が不利な農地にあっては、深刻な担い手不足と相まって農用地区域であったとしても耕作放棄地化が進んでいる状況にあります。こうした課題に対処するためには、担い手の育成と農用地区域のさらなる基盤整備を図り、営農環境の一層の効率化を図る必要があります。

さらに、農用地区域内の農地は、集落の情景と相まって美しい農村の風景を織り成す景観形成機能や、日射しによる高温を和らげる気温調節機能、降雨時における自然の調整池としての防災・減災機能をも備えていることから、潤いと安らぎのある良好な都市環境の形成を図る上でも、その維持・保全が不可欠です。

以上から、農業生産ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。

- ① 農業上の土地利用を保護し、都市的土地利用を抑制すべきこと。ただし、農業上の土地利用の維持・増進に寄与し、又は、公益上必要であるときは、この限りでない。
- ② ①にかかわらず、集落的土地利用の形成に寄与する都市的土地利用であって、かつ、農業上の土地利用との適切な調整を経たものについては、当該都市的土地利用を誘導すべきエリアをあらかじめ農業生産ゾーンから除外すべきこと。
- ③ ①ただし書及び②の場合において、これらの方針に掲げる都市的土地利用の誘導による農地の改変が、防災上の視点から支障があるときは、これらの方針にかかわらず、当該都市的土地利用を抑制すべきこと。

補足

- ①に掲げる土地利用方針は、基本的に農業振興地域整備計画における用途区分の変更の手続によって担保することとします。
- ②に掲げる土地利用方針は、基本的に農業振興地域整備計画の個別見直しの手続（＝いわゆる農振除外の5要件に該当するかどうかの審査等）によって担保することとします。
- ③に掲げる土地利用方針のうち“防災上の観点から支障があるとき”とは、農地の改変によって、土砂流出や出水などの災害が発生するおそれがあったり、河川、水路等の公共用水域に過度な負担をもたらすおそれがあったりすることが容易に予見することのできる場合とします。
- 規制を伴う土地利用計画には、《計画補完型》（計画内に比較的寛容な許認可制度が内在するタイプ）と《計画変更型》（計画内の基準が厳格である代わりにゾーニングの逐次変更が比較的容易なタイプ）の2パターンがあります。一般的な土地利用計画では前者（計画補完型）のパターンが用いられますが、後者の数少ない例が農用地区域制度です。農用地区域制度では、いわゆる農振除外の5要件に該当する事案が生じた場合、その都度、農業振興地域整備計画の個別見直し（農用地区域からの逐次除外）で対処することが通例となっています。

- 農業生産ゾーンから除外されたエリアは、ほとんどの場合、自動的に集落共生ゾーンに編入されることとなります。これは、紛れもなく“個別法のゾーニングを超えて行われる土地利用転換”ですが、農用地区域からの逐次除外の対象は、通常、集落的土地利用の範囲内に限られており、大規模な土地利用転換が行われないことから、都市構造の形成に与える影響は限定的であるといえます。したがって、これらの逐次除外については、基本的に土地利用調整方針（5）「目指すべき将来都市像とリンクした土地利用の総合調整」に掲げる『目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から個別法のゾーニングを超えて行われる相当の規模の土地利用転換』には該当しないと考えられます。ただし、それらが、総体として『目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る』という政策目的に沿って行われるものであるならば、当然に該当することとなります。



雨引山より



桜川沿岸に拓かれた水田群(初夏)



桜川沿岸に拓かれた水田群(秋)



足尾山より



水田と農業機械(1)



畑作と施設園芸



そばの作付



水田と農業機械(2)

(5) 自然共生ゾーン

計画区分の 設定方針	自然共生ゾーンは、次のいずれかに該当する土地の区域とします。	土地利用の基本的性格	自然的土地利用
	ア 自然公園地域（=自然公園法第20条第1項に規定する特別地域及び茨城県立自然公園条例第19条第1項に規定する特別地域）に係る土地の区域	計画区分の面積	4,877ha
	イ 自然環境保全地域（=茨城県自然環境保全条例第3条に規定する自然環境保全地域）に係る土地の区域	市域に占める比率	27.1%
	ウ 保安林（=森林法第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林）に係る土地の区域	農業生産ゾーンとの重複	15ha
	エ 国有林（=国の所有に属する森林）に係る土地の区域	市域に占める比率	0.1%
		土砂災害警戒ゾーンとの重複	160ha
		市域に占める比率	0.9%

土地利用方針	<p>自然共生ゾーンは、市域の約27.1%（約4,877ha）を占める自然公園地域、自然環境保全地域、保安林及び国有林に係る土地の区域が対象となります。</p> <p>桜川市では、古来、市域を囲む山々が山岳信仰と結びつき、加波山神社をはじめ、数多くの神社が置かれました。また、雨引山楽法寺（雨引観音）や施無畏山小山寺（富谷観音）、椎尾山薬王院など、数多くの寺院が開かれています。桜川市における自然公園地域は、これらの社寺を中核として、山々の大部分がその指定を受けており、ヤマザクラの眺望をはじめ、山々が魅せる彩に富んだ四季折々の景色は、市を代表する景観資源として近年その価値が再評価されています。</p> <p>一方、自然環境保全地域は、鴨鳥五所神社周辺と上野沼がそれぞれ指定を受けています。また、保安林及び国有林は、山々と丘陵に面し、溪流が多い桜川市にあって、主に水源の涵養と土砂流出の防備に大きな役割を果たしています。</p> <p>これらの山々と多彩な自然環境は、桜川市の象徴（シンボル）ともいべき市民共有の資産であり、潤いと安らぎのある良好な都市環境の形成を図る上でも、その維持・保全が不可欠です。</p> <p>以上から、自然共生ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。</p>
	<p>① 自然的土地利用を保護し、都市的土地利用を抑制すべきこと。ただし、自然的土地利用の維持・増進に寄与し、又は、公益上必要であるときは、この限りでない。</p>
	<p>② ①ただし書の場合において、当該方針に掲げる都市的土地利用の誘導による土地の改変が、防災上の視点から支障があるときは、当該方針にかかわらず、当該都市的土地利用を抑制すべきこと。</p>

補足

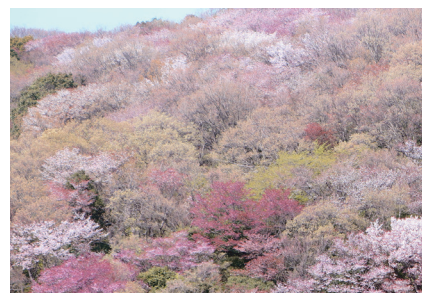
- ①に掲げる土地利用方針は、基本的に自然公園法、森林法、茨城県立自然公園条例及び茨城県自然環境保全条例に定める手続（＝これらの法令に基づく許可基準に該当するかどうかの審査等）によって担保することとします。なお、同方針に掲げる“自然的土地利用の維持・増進に寄与する施設”には、農林業を営む者のための住宅等里地里山の適切な管理に寄与する施設を含むこととし、具体的には、都市計画法第29条第1項第2号の施設に該当するかどうかで判断することとします。
- ②に掲げる土地利用方針のうち“防災上の視点から支障があるとき”とは、土地の改変によって、土砂流出や出水などの災害が発生するおそれがあったり、河川、水路等の公共用水域に過度な負担をもたらすおそれがあったりすることが容易に予見することのできる場合とします。



上野沼



富谷山ふれあい公園



高峯の山桜



鴨鳥五所神社



施無畏山小山寺(富谷観音)



雨引山楽法寺(雨引観音)



加波山三枝祇神社



椎尾山薬王院

(6)土砂災害警戒ゾーン

計画区分の
設定方針

土砂災害警戒ゾーンは、土砂災害警戒区域（＝土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域）及び土砂災害特別警戒区域（＝同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域）に係る土地の区域とします。

土地利用の基本的性格 自然的土地利用

計画区分の面積 722ha

市域に占める比率 4.0%

農業生産ゾーンとの重複 160ha

市域に占める比率 0.9%

自然共生ゾーンとの重複 105ha

市域に占める比率 0.6%

土地利用方針

土砂災害警戒ゾーンは、市域の約4.5%（約722ha）を占める土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（＝土砂災害警戒区域等）に係る土地の区域が対象となります。

桜川市では、市域が山々と丘陵に面し、溪流が起伏のある地形をかたち作ってきました。利水に優れた沢沿いの緩斜面には数多くの集落が形成されており、市内には山裾を中心に計156箇所もの土砂災害警戒区域等が存在しています。これらの集落は、先人達が地形を巧みに理解し、水の流れや災害にも配慮して築いてきた暮らしの場であり、一定の防災性能を備えています。近年においては、いわゆるゲリラ豪雨をはじめ、気象条件に大きな変動がみられることから、最新の知見に基づく警戒が必要です。

近年における土砂災害対策では、行政リソースに限りがあるなかで、ハード面での防災対策を行政が一挙に推進することは不可能であることから、ソフト面での減災対策として、コミュニティ単位でのきめ細かな避難体制の構築が不可欠ですが、一方で、2014年（平成26年）に広島県広島市で発生した土砂災害では、賃貸住宅に居住する人達（＝一般的に地域住民のコミュニティに属さない人達）の多くが犠牲となっており、災害を警戒すべき区域に居住を誘導することの危険性が浮き彫りになりました。

また、再生可能エネルギー固定価格買取制度の創設に伴ってメガソーラー施設用地が急増するなかで、これらの非建築的土地利用に対して既存の法規制が必ずしも十分に対処し切れなかったことが大きな課題となっています。

以上から、土砂災害警戒ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。

- ① 第三者（＝当該地域に地縁・血縁のない者）の住居の用途を抑制するとともに、コミュニティ単位でのきめ細かな避難体制の構築に努めるべきこと。
- ② ①に掲げるもののほか、土砂災害特別警戒区域に属する土砂災害警戒ゾーンにおける住居その他防災上の配慮が必要な者が利用する施設の用途については、その利用者の生命及び身体を守るために必要な技術的基準に係らしめるべきこと。
- ③ その他従来の法規制が及ばない非建築的土地利用については、周辺の土地利用環境に与える影響の大きさを勘案して定める規模の区分に応じて、適切な技術的基準に係らしめるとともに、原因者をして地域住民への周知及び防災上必要な措置を講じさせるべきこと。

補足

- 土砂災害警戒ゾーンは、土砂災害警戒区域等の指定箇所が計156箇所及び桜川市の自然特性を考慮して設定された計画区分であり、いわゆる国土利用計画法の5区分にはこれに相当するものは存在しません。
- ①に掲げる土地利用方針のうち「第三者」とは、当該地域に地縁・血縁のない者を指し、具体的には、都市計画法第29条又は第43条の許可基準に定める属人性をもった要件（＝出身要件）に該当するかどうかで判断することとします。したがって、①に掲げる土地利用方針については、基本的に都市計画法第29条又は第43条の許可の手続（＝市街化調整区域に係る立地規制に適合するかどうかの審査等）によって担保することとします。
- ②に掲げる土地利用方針については、基本的に土砂災害防止法※及び建築基準法に定める手続（＝これらの法令に基づく構造規制に適合するかどうかの審査等）によって担保することとします。

※正式名称：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

- ③に掲げる土地利用方針については、基本的に桜川市土地利用基本条例第6章に定める特定土地利用行為の適正化の手続（同条例に基づく設計基準に適合するかどうかの審査等）によって担保することとします。なお、設計基準は、都市計画法第33条に定める開発許可の技術基準を参酌して定めることとします。

- なお、土砂災害警戒ゾーンは、その性格上、自然的土地利用を基本的性格とする他の計画区分（農業生産ゾーン＋自然共生ゾーン）とそれぞれ相当の規模で重複する特異な計画区分であるといえます。計画区分が重複する場合は、土地利用調整方針（6）「属性別の土地利用の適切なマネジメント」本文の考え方にに基づき、それぞれの特長を活かした土地利用の形成に努めることとします。



平成28年熊本地震による斜面崩壊



平成26年8月豪雨による広島県広島市の土砂災害



平成28年熊本地震による大規模崩落

(7) 集落共生ゾーン

計画区分の 設定方針	他の計画区分以外の土地の区域とします。	土地利用の基本的性格	集落的土地利用
		計画区分の面積	7,771ha
		市域に占める比率	43.2%
		他の計画区分との重複	なし

集落共生ゾーンは、市街化調整区域における包括的な土地利用領域から、他の類型に特化した土地利用領域を差し引いた特異な計画区分であるといえます。その性格上、集落共生ゾーンでは多彩な土地利用が共生していますが、そのなかになら、先人達は、自然地形を尊重しつつ、街道沿いや山裾、河川沿いの微高地に居住し、数多くの集落をかたち作ってきました。

桜川市では、その成り立ちから集落を起源(ルーツ)とする都市構造が形成されています。そして、これらの集落は、今なお人口の7割超を占める人々にとっての主要な暮らしの場として機能するとともに、それらの人々が構成するコミュニティの働きを通して里地里山の保全その他の多面的機能(=集落機能)を発揮し、自然的土地利用が市域の8割超を占める桜川市にとって極めて重要な役割を果たしています。

一方、集落機能は、人の営みを起点とする都市的土地利用と自然的土地利用との有機的な関わり合い(=集落的土地利用)のなかで発揮されることから、近年における人口減少の加速度的進展に伴ってその著しい低下がみられます。また、産業構造の転換を経てもなお、集落部に立地する工場の土地利用転換が必ずしも適正かつ合理的に行われず、集落的土地利用の形成に悪影響を及ぼす事例も発生しています。

したがって、市の目指す《集約連携型コンパクトシティ》を実現させるためには、集落的土地利用の存在を積極的に認識し、その計画的な形成を図るとともに、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除しつつ、地域活力の創出に寄与する土地利用をきめ細かく誘導していく必要があります。

以上から、集落共生ゾーンの土地利用方針については、次のとおりとします。

- ① 集落共生ゾーンのうち現に集落が形成されているエリアについては、農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整を経て地区計画を決定し、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除しつつ、地域活力の創出に寄与する土地利用をきめ細かく誘導していくためのしなやかな計画補完措置を講ずべきこと。
- ② ①に掲げるエリア以外のエリアについては、農業上の土地利用その他の自然的土地利用を保護し、都市的土地利用を抑制すべきこと。この場合において、市域の適正かつ合理的な利用を図るために必要があるときは、農業生産ゾーン又は自然共生ゾーンへの転換を積極的に検討すべきこと。
- ③ ②にかかわらず、①に掲げるエリア以外のエリアのうち4ha以上の公園・レクリエーション施設、20ha以上のゴルフ場その他従来の法規制が及ばない相当規模の非建築的土地利用に関する土地利用方針は、次のとおりとすべきこと。
 - (ア) 4ha以上の公園・レクリエーション施設にあつては、市民のレクリエーションの場としてだけでなく、災害発生時の拠点的な役割をも期待されることから、その重要性を考慮し、現状の維持に努めるべきこと。
 - (イ) 20ha以上のゴルフ場にあつては、自然的土地利用の保護の観点から新規立地を抑制するとともに、既存の施設における土地利用転換の可能性に注視し、適時・適切な措置を講ずべきこと。
 - (ウ) その他従来の法規制が及ばない相当規模の非建築的土地利用にあつては、適切な技術的基準に係らしめるとともに、原因者をして地域住民への周知及び防災上必要な措置を講じさせるべきこと。

土地利用方針

補足

- 集落機能の著しい低下は、管理不全地の増大やこれに伴う景観の悪化、地域の伝統的な祭事の途絶などとして顕在化しています。
- 集落的土地利用の形成に悪影響を及ぼす事例としては、集落部に立地する工業施設ストックが地域住民にとって必ずしも望ましくない施設へと用途転換し、地域住民とのトラブルや集落環境を阻害するリスクをもたらしたものがあります。これらの施設は、そもそも適法性に疑いがあったり、適法であっても周辺の土地利用環境との不和や立地調整の欠乏に起因して集落的土地利用に混乱をもたらしており、必ずしも適正かつ合理的な土地利用転換が行われなかった事例であるといえます。
- 集落の形態は大きく線状型、山麓型及び島状型の3つの形態とその複合型に分類されますが、そのエリアは有機的であり、定型的な捕捉が困難です。したがって、集落が形成されているエリアについては、農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整を経た上で、地区計画の決定の手続によって担保される地域の合意形成の下、そのかたちを明らかにしていく必要があります。
- なお、集落が形成されているエリアを明らかにするための指標としては、次のような考え方が参考となります。
 - (i) 個別法の代表格である都市計画法及び農地法に基づく下位規範(条例、手引き等)では、住宅等が6戸以上密集しているものを集落の最小単位としていること。
 - (ii) 都市計画法では、住宅等が50戸以上密集している地域について、既に相当程度公共施設が整備されていることから、宅地開発が行われたとしても追隨的な公共投資のおそれが小さいと考えられるとしていること。
 - (iii) 市の目指す《集約連携形コンパクトシティ》の形成を図るため、最低限の道路ネットワークが形成されている地域に限定すべきこと。
- 農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整については、「都市計画と農林漁業との調整措置について」(2002年(平成14年)農林水産省農村振興局長通知)に基づく調整措置をはじめ、都市計画部局と関係部局との適切な協議・調整によって担保することとします。
- 集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除するため、地区計画による建築物の用途規制は住居系を基本としつつ、土地利用調整方針(6)「属性別の土地利用の適切なマネジメント」本文の考え方に基づき、集落の強みである多様性を活かすためのしなやかな計画補完措置を講ずることとします。
- 地区計画による建築物の形態規制は、集落景観との調和やオープンスペースの補完、周辺農地への採光の確保などに配慮した低層でゆとりある敷地設定を基本とします。
- なお、集落が形成されているエリアへの導入を図る地区計画の類型(=茨城県の定める「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針」上の類型)としては、現時点で、既存集落維持活性型(規模要件: おおむね1ha以上)の適用が想定されます。
- 農業生産ゾーンへの転換とは、新たに農用地区域の指定を受けることを意味します。例えば、集落共生ゾーン内の農地(=農用地区域外の農地)について基盤整備の機運が高まった場合、市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から農業生産ゾーンへの転換(=農用地区域の新規指定)を図った上で土地改良事業等の施行が行われることとなります。なお、自然共生ゾーン及び土砂災害警戒ゾーン内の農地について基盤整備の機運が高まることも考えられますが、そのようなときには、土地利用調整方針(6)「属性別の土地利用の適切なマネジメント」補足の考え方にに基づき、それぞれの長をを活かした土地利用の形成に努めることとします。
- 自然共生ゾーンへの転換とは、新たに保安林の指定を受けることなどを意味します。例えば、土砂流出の防備を図るために新たな保安林が必要となったときには、市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から自然共生ゾーンへの転換(=保安林の新規指定)を図ることとなります。
- なお、これらの土地利用転換については、集落的土地利用から自然的土地利用への転換であることから、規模の大きさにかかわらず、土地利用調整方針(5)「目指すべき将来都市像とリンクした土地利用の総合調整」に掲げる『目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から個別法のゾーニングを超えて行われる相当の規模の土地利用転換』には該当しないと考えられます。
- ③のアに掲げる公園・レクリエーション施設を4ha以上に限定したのは、『特定地区公園(カントリーパーク)』の考え方を参考としたものです。特定地区公園(カントリーパーク)とは、都市計画区域外における農山漁村の住民の生活水準を向上させるために設置されるもので、4ha以上の規模が標準とされており、地域固有の資源や自然環境を活かしたものが多くことが特徴とされています。桜川市は、その全域が都市計画区域の指定を受けているため、正確な意味での特定地区公園(カントリーパーク)は存在しませんが、集落部では、その考え方を参考とすることができます。
- なお、桜川市における4ha以上の公園・レクリエーション施設としては、磯部桜川公園、総合運動公園(ラスカ)、真壁総合公園、まほろば公園及び上野沼やすらぎの里キャンプ場の計5箇所が存在します。
- ③のイに掲げるゴルフ場を20ha以上に限定したのは、茨城県の定める「ゴルフ場に係る土地開発事業の取扱方針」との整合に配慮したものです。同取扱方針では、20ha以上(規模の拡張によって20ha以上となる場合を含む。)のゴルフ場について新規立地を抑制する方針が示されています。
- また、仮に20ha以上のゴルフ場について土地利用転換が行われる場合、都市構造の形成にも大きな影響を与えることから、その可能性を注視し、必要に応じて適時・適切な措置を講ずることとします。

③のウに掲げる土地利用方針については、基本的に桜川市土地利用基本条例第6章に定める特定土地利用行為の適正化の手續（同条例に基づく設計基準に適合するかどうかの審査等）によって担保することとします。なお、設計基準は、都市計画法第33条に定める開発許可の技術基準を参酌して定めることとします。



磯部稲村神社の桜



集落の風景



平沢高峯展望台より



五所駒瀧神社「神輿渡御出発の儀式」



集落内の洋風建築



集落内の現代風建築



集落内の純和風建築



かっただて祭の灯籠



薬王寺の紅葉



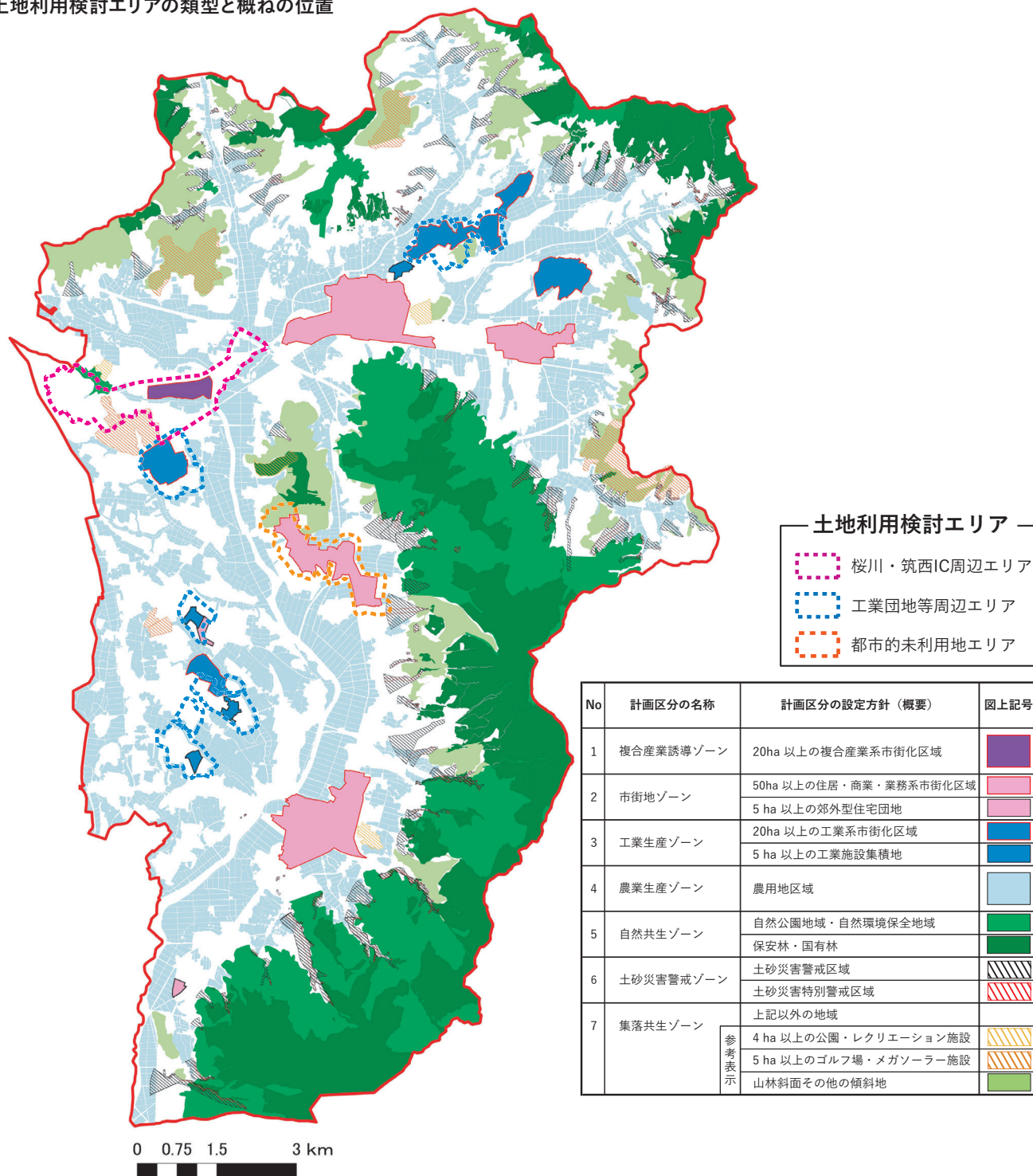
冬の行事「どんど焼き」

5. 土地利用検討エリア

土地利用検討エリアは、目指すべき将来都市像とリンクした市域の適正かつ合理的な利用を図る視点から個別法のゾーニングを超えて行われる相当の規模の土地利用転換に当たり、個別法の手続に先立って、当該土地利用転換の検討を図るべきエリアを可視化したものです。

土地利用検討エリアでは、4の計画区分別土地利用方針にかかわらず、次に掲げる土地利用検討方針に基づく多角的な検討プロセスを経て、土地利用計画体系の均衡に配慮した秩序ある土地利用転換を図ることとします。

土地利用検討エリアの類型と概ねの位置



(1) 桜川・筑西IC周辺エリア

土地利用
転換の方向

現在の計画区分

複合産業誘導ゾーン + 農業生産ゾーン + 集落共生ゾーン

目指すべき計画区分

複合産業誘導ゾーン

土地利用
検討方針

桜川・筑西 IC 周辺エリアは、長方・中泉地内における複合産業系市街化区域（複合産業誘導ゾーン）とこれに近接する市街化調整区域（農業生産ゾーン+集落共生ゾーン）から構成されています。

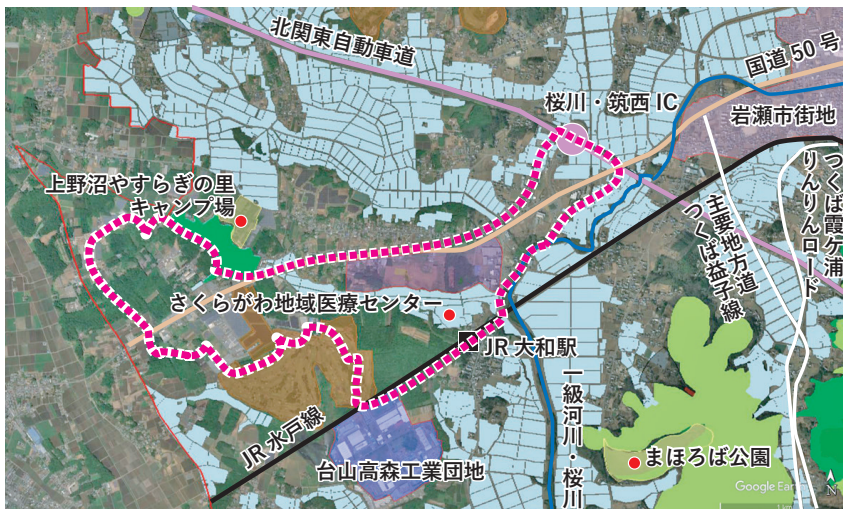
本エリアについては、北関東自動車道、国道 50 号及び JR 水戸線が構成する広域交通ネットワークの結節点（桜川・筑西 IC 及び JR 大和駅）の周辺に在って、ネットワークの中核として都市的サービスを市域に有効に配分するために最も合理的な位置特性を備えていることから、かねてより新たな都市機能の導入が構想されてきましたが、2015 年（平成 27 年）12 月に JR 大和駅北部の市街化調整区域に新市立病院の立地が決定すると、病院の建設工事とあわせてインフラの整備が一挙に加速し、拠点形成の兆しがみられるようになりました。

そして、2018 年（平成 30 年）10 月の新市立病院「さくらがわ地域医療センター」の開院を経て、現在、市街化区域（複合産業誘導ゾーン）内では、大規模集客施設の開発計画の検討が進められており、今後、本エリアにおける宅地需要は飛躍的に高まっていくことが予測されます。

したがって、本エリアについては、このような開発圧力を適正にコントロールしつつ、計画的かつ段階的に配分し、市の中核となるべき複合都市拠点へと昇華させていく必要があります。

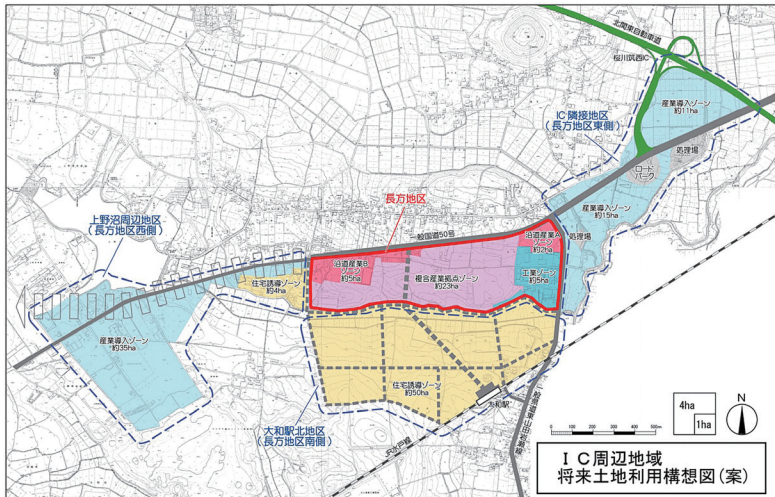
以上から、本エリアにおける土地利用検討方針は、地区計画と土地区画整理事業及び個別開発（＝個々の開発行為）を組み合わせた計画的かつ段階的な都市機能の誘導と市街地整備の推進を図り、将来的な市街化区域（複合産業誘導ゾーン）の拡大を検討することとします。

なお、土地利用転換に当たっては相当の期間が必要と見込まれることから、エリア内における農業生産ゾーンについては、少しでも長く農地として維持・保全するため、事業手法が具体化するまでの間、ゾーニングを留保し、営農環境の保護に努めることとします。



桜川・筑西IC周辺エリア

No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha 以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha 以上の住居・商業・業務系市街化区域 5 ha 以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha 以上の工業系市街化区域 5 ha 以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域 保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
	参考表示	4 ha 以上の公園・レクリエーション施設 5 ha 以上のゴルフ場・メガソーラー施設 山林斜面その他の傾斜地	



桜川・筑西IC周辺都市整備構想における将来土地利用構想図(案)



大規模集客施設のイメージ(プレスリリース資料)



新市立病院「さくらがわ地域医療センター」

補足

- 土地利用検討エリアは、桜川市土地利用基本条例第6条第3項第5号に規定するその他市長が市域の適正かつ合理的な利用を図るために特に必要と認める事項として定めるものです。
- 桜川・筑西IC周辺エリアについては、市が策定した桜川・筑西IC周辺都市整備構想(2009年(平成21年)3月)や桜川・筑西IC周辺都市整備計画(2013年(平成25年)6月)のなかで、かねてより新たな都市機能の導入が構想されてきました。
- 桜川・筑西IC周辺エリアのうち上野原地新田地内のエリアについては、その位置特性から産業系の用途のなかでも流通業務系の用途の集積を図ることが望ましいと考えられます。また、現に沿道サービス施設が集積しており、土地区画整理事業の施行が馴染まないことから、地区計画と個別開発(=個々の開発行為)を組み合わせた整備の推進を図ることが合理的と考えられます。
- 桜川・筑西IC周辺エリアのうち市街化調整区域(集落共生ゾーン)の部分への導入を検討する地区計画の類型(=茨城県定める「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針」上の類型)については、複合的な産業の用途を形成する視点から適宜選択することとします。
- 個別法のゾーニングを超えて行われる土地利用転換は、最終的に個別法の手続を経て行われることとなりますが、一方で、個別法それぞれの土地利用転換の時間軸には少なからず乖離があり、その傾向は、都市的土地利用を基本的性格とするゾーニングを司る法律(=都市計画法)と自然的土地利用を基本的性格とするゾーニングを司る法律(=農振法※1、自然公園法、自然環境保全法、森林法及び土砂災害防止法※2)との間で特に顕著です。

- 例えば、都市計画法の手続は、市域全体における都市計画の構想段階(=都市計画マスタープランの段階)から多角的な検討過程を経て個別具体的な都市計画決定へと至りますが、農振法※1の手続は、事業手法が具体化してはじめて農業振興地域整備計画の見直し(いわゆる農振除外)へと着手することができます。このため、農用地区域を巻き込んだ土地利用転換のプロセスにおける構想段階及び検討過程では、都市計画法と農振法※1とが外形上、矛盾抵触しているようにみえてしまいます。これは、都市計画制度が目指すべき将来都市像の実現を図るための能動的かつ先導的な役割を果たすのに対して、農業振興地域制度が優良な農地の維持・保全を図るための受動的かつ保守的な役割に徹するため、土地利用転換の過渡期に発生してしまう現象であるといえます。
- このように、全体を俯瞰して丁寧に紐解けば、それ(外形上の矛盾抵触)は双方の基本的性格の違いに起因する一過性の現象であることがわかります。分野別の土地利用計画の相互関係を整理し、体系化することが土地利用基本計画に期待される最も重要な役割のひとつであり、これを都市構造の形成に先導的な役割を担う都市計画マスタープランとパッケージングすることで、より合理的かつ機動的な土地利用の総合調整機能を発揮させることができます。

※1 正式名称：農業振興区域の整備に関する法律

※2 正式名称：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

(2)工業団地等周辺エリア

土地利用
転換の方向

現在の計画区分

集落共生ゾーン

目指すべき計画区分

工業生産ゾーン

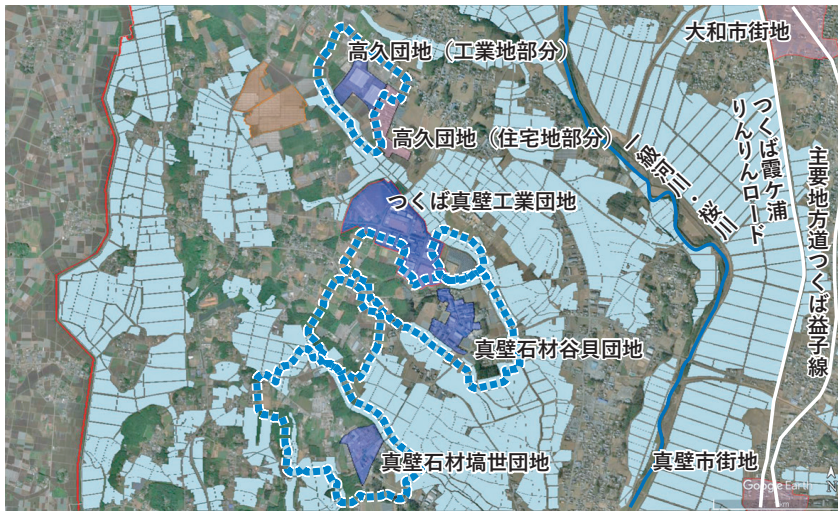
土地利用
検討方針

工業団地等周辺エリアは、つくば真壁工業団地、台山高森工業団地及び南飯田工業地区（=工業生産ゾーン）とこれに近接する市街化調整区域（集落共生ゾーン）、並びに真壁石材塙世団地、真壁石材谷貝団地及び高久工業地区（=工業生産ゾーン）とこれに近接する市街化調整区域（集落共生ゾーン）のうち工場その他の工業施設が介在しているエリアから構成されています。

本エリアについては、工業団地等と地形的な一体性があること、及び石材団地等を中核として石材加工施設等の工業施設が相当数立地していることから、集落共生ゾーンのなかでも工業の用途に親和性の高い土地利用環境が形成されています。

特に、真壁・大和方面では、計画的に開発・造成された工業団地に空きがなく、必ずしも十分な工業用地が確保されていないことから、このような石材団地等の求心力を活かして新たな工業生産ゾーンの計画的な形成を図る必要があります。

したがって、本エリアにおける土地利用検討方針は、工業団地等の周辺における工業系市街化区域の拡大と石材団地等を中核とした地区計画の決定（いずれも集落共生ゾーンから工業生産ゾーンへの土地利用転換）を検討することとします。



工業団地等周辺エリア

No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
		山林斜面その他の傾斜地	



石材団地内に立地した工作機械組立工場



石材団地内の空き工場



工業団地等周辺エリア			
No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		参考表示 4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		参考表示 5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設 山林斜面その他の傾斜地	



補足

- 工業団地等周辺エリアへの導入を検討する地区計画の類型（＝茨城県の定める『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議にあたっての判断指針」上の類型）としては、現時点で計画開発適正誘導型（規模要件：5ha）又は既存工業等維持活性型（規模要件：おおむね5ha以上）の適用が想定されます。なお、同エリアについては、ベースとなる石材団地等を含めても20haの規模要件に満たないことから、独立した市街化区域を設定することができません。
- いわゆる1種農地（10ha以上の集团的農地等）をエリア内に編入することについては、農業上の土地利用との調整が困難であることから、工業団地等周辺エリアに編入する農地については、いわゆる2種農地及び3種農地の範囲を基本とすることが適切と考えられます。

(3) 都市的未利用地エリア

土地利用 転換の方向	現在の計画区分	市街地ゾーン
	目指すべき計画区分	集落共生ゾーン

**土地利用
検討方針**

都市的未利用地エリアは、大和市街地における住居系市街化区域（市街地ゾーン）のうち市街化調整区域（集落共生ゾーン+農業生産ゾーン）との連続性をもった都市的未利用地を指定することとします。

大和市街地については、かつて市街地開発事業が構想されたものの、都市計画決定にまで至らなかった経緯があり、街区の合間や市街地の縁辺部に農地や雑種地が数多く残存するなど、計画的な市街化が進展していません。このため、市域の適正かつ合理的な利用を図る上で、特に、市街化区域の適正配置の視点から大きな懸案となっています。

したがって、本エリアにおける土地利用検討方針は、地域住民の具体的な合意に基づき、市街化調整区域への編入（市街地ゾーンから集落共生ゾーンへの転換）の検討を含む都市的未利用地の整理に努めることとします。



No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
	参考表示	山林斜面その他の傾斜地	



大和市街地内の都市的未利用地(1)



大和市街地内の都市的未利用地(2)

補足

- 羽黒市街地にも同様の都市的未利用地が存在しますが、同市街地については国道50号及びJR水戸線が構成する広域交通ネットワークの結節点（JR羽黒駅）周辺に位置することや市街地開発事業（羽黒第一土地区画整理事業）が都市計画決定されていることなどから、第2章2の拠点別の将来都市像（2）のなかで、地区計画による“柔らかい整備”へのシフトなど、市街地整備手法の見直しを主軸とした拠点形成の方向性が示されていることを考慮し、土地利用転換の検討を前提とする土地利用検討エリア（都市的未利用地エリア）の指定は行わないこととします。
- 都市的未利用地エリアのうち市街化調整区域への編入（＝逆線引き）の対象とする部分については、街区形成の視点から、市街化調整区域との連続性をもったエリアを基本とすべきであり、いわゆる穴抜き型の逆線引きは原則として行わないこととします。
- 都市農業振興基本計画（2016年（平成28年）5月）では、全国的な宅地需要の沈静化等を背景に、市街化区域農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換され、貴重な緑地資源として明確化されました。これにあわせて、2017年（平成29年）5月に都市緑地法、生産緑地法等の関係法令が改正されています。したがって、都市的未利用地エリアの整序に関しては、逆線引きだけでなく、生産緑地制度の活用も選択肢に含めた検討を行うこととします。
- ただし、生産緑地制度の活用にあたっては、生産緑地地区の指定要件が公共施設用地等の適地に限られていること、及び生産緑地解除後、市に当該農地の買取り義務が生じることが課題となります。