

# 平塚市市街化調整区域の土地利用方針

## 1 方針策定に当たって

### (1) 背景と必要性

高度経済成長期における都市への急速な人口や産業の集中による市街地の無秩序な拡散（スプロール）に対処するため、昭和43年に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度（線引き制度）、開発許可制度が制定された。

本市においても、昭和45年に線引きを行い、市街化調整区域においては、市街化の抑制を基本とし、農地や山林等を保全する一方、線引きの見直しや開発許可制度を活用することにより、スプロールの防止と計画的な市街地の形成を図っている。

しかし、当初の線引きから、約40年を経過した今日、社会経済情勢の変化等により、人口の減少や少子高齢化により地域社会としての維持が難しくなっている集落があることや、都市的土地利用と農業的土地利用の混在などの課題も生じてきており、その対応が求められている。

さらに、市街地や郊外部に残る緑地等の貴重な自然環境や優良農地などの維持保全も重要な課題となっている。

これらの様々な課題に対応するとともに、今後の土地利用の方向性を明らかにするため、『市街化調整区域の土地利用方針』を策定する必要性が生じてきている。なお、策定にあたっては、コンパクトな地域生活圏の形成を目指していくことが全市的な課題となっていることを踏まえることとする。

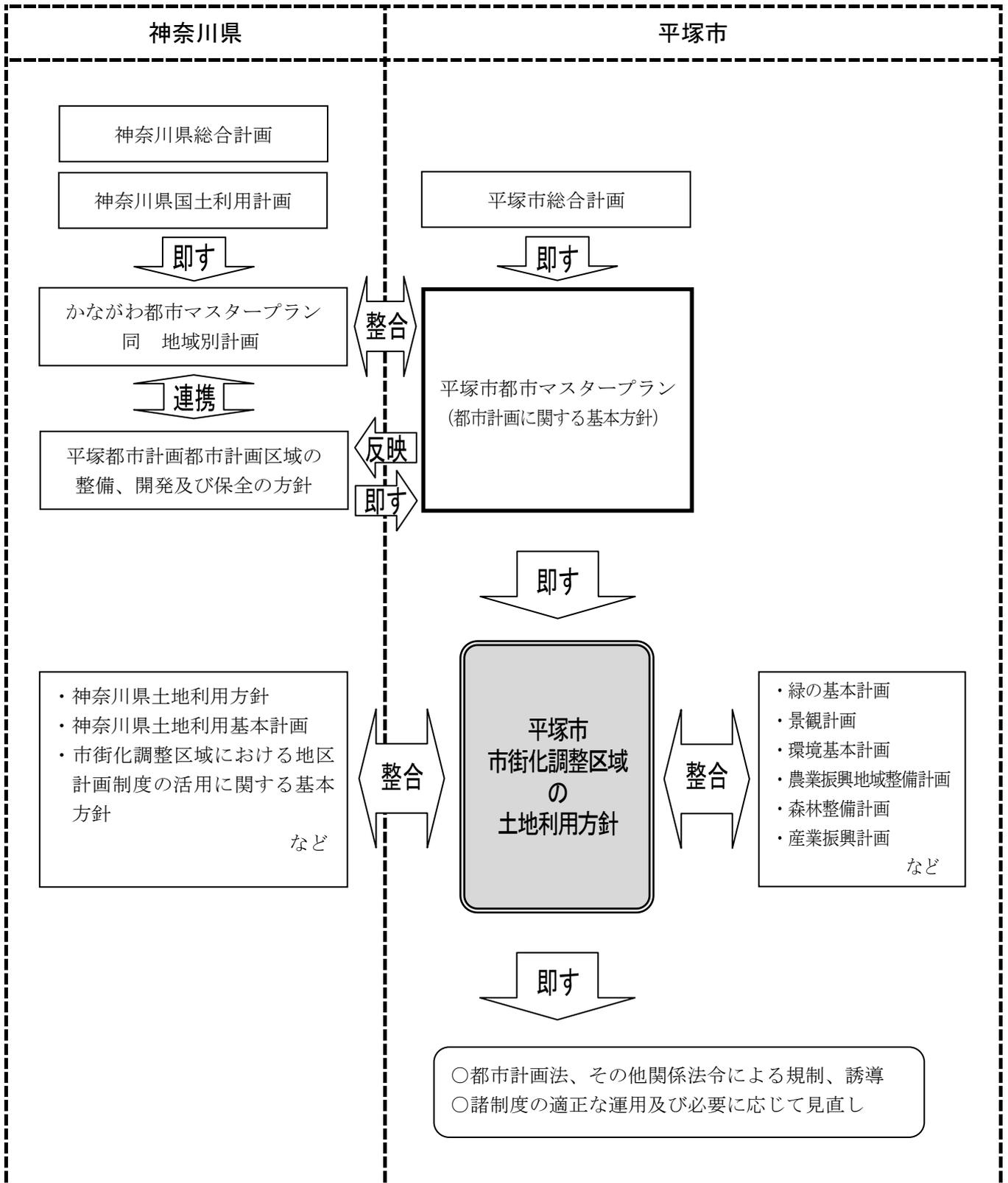
### (2) 目的と位置付け

本市の市街化調整区域における今後の土地利用の方向性を明らかにし、市街化調整区域における施策の計画的な展開と土地利用の規制や計画的な誘導を図ることを目的とする。

「市街化調整区域の土地利用方針」と上位・関連計画との関係は次頁のとおりとし、「都市マスタープラン（第2次）」に即して、本方針を策定するものとする。

今後、本方針に基づき、都市計画法等による規制・誘導や開発許可制度等の適正な運用を行うとともに必要に応じて見直しを行い、関連する計画等と連携して、市街化調整区域における諸課題に対応していく。

## 市街化調整区域の土地利用方針の施策体系



## 2 都市マスタープランにおける土地利用の配置方針

都市マスタープランでは、将来の都市の姿と将来都市像を実現するため、まちづくりに関わる分野ごとの方針を示しており、「土地利用の配置方針」と「土地利用の規制と誘導の方針」の中で、市街化調整区域の土地利用に関し、次のように定めている。

### (1) 土地利用の配置方針

#### ① 集落地・農地における、良好な環境の形成と生産活動の維持及び保全

##### ●農地

- ・市街化調整区域の優良な農地は、農業生産の場として機能するよう維持及び保全し、みどりや景観、遊水機能など農地のもつ多面性をいかした利活用に努めます。

##### ●集落地

- ・市街化調整区域の集落地は、良好な生活環境を形成するため、適切な施設の配置と整備及び誘導に向け、地区計画などの活用を検討します。

#### ② 緑地・自然系用地における、豊かな自然の保全と環境と調和した活性化

##### ●緑地・自然系用地

- ・丘陵地や市街地のまとまったみどりや海・川など水辺の豊かな自然は、緑地・自然系用地として維持及び保全します。なお、西部丘陵地や平塚海岸、相模川などは、交流やふれあい、レクリエーションの場として環境と調和した活性化に努めます。

### (2) 土地利用の規制と誘導の方針

#### ① 土地利用などについて適切な規制と誘導

##### ●都市計画制度の活用など

- ・市街化調整区域のうち、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力低下や自然環境の喪失などの課題がある地域は、地区計画などの活用により、農地や緑地などの自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に進めていくなど、地域の実情に応じた土地利用の整序に努めます。
- ・西部地域では、学術機関や研究所などをいかした地域の活性化のため、土地利用について適切な規制と誘導に努めます。

##### ●市街化区域への編入

- ・ツインシティ（大神地区）については、特定保留区域を設定し、まちづくりの熟度が高まった段階で市街化区域への編入を行い、計画的な市街地整備を進めます。

### 3 市街化調整区域の現状と課題

市街化調整区域に係る土地利用等について、既存の各種統計調査やアンケート調査結果等を踏まえ、「緑地・自然系用地」「農地」「集落地」等について、次のとおり、現状と課題を整理した。

#### (1) 緑地・自然系用地

- ① 都市的土地利用による緑地・自然系用地及び自然景観の喪失や、管理が行き届かない山林がみられる。緑地・自然系用地及び自然景観を維持保全していくことが課題である。
- ② 豊かな自然環境の保全や活用についての市民意識も高まってきている。市民が気軽に訪れ、自然環境にふれることのできる場の創出やレクリエーションニーズへの対応など、自然と共生した緑地・自然系用地の活用を図ることが課題である。

#### (2) 農地

- ① 農地と農業就業人口は年々減少し、農業従事者の高齢化が進行している。労働力不足や後継者不足を解消し耕作放棄による農地の荒廃を防ぐことが課題である。
- ② 農地の資材置場・駐車場等への転用などによって都市的土地利用と農業的土地利用が混在し、農産物の生産性等に弊害や田園景観の喪失がもたらされているところがあり、土地利用の整序が課題である。

#### (3) 集落地

- ① 集落地では、世帯や家族の小規模化、少子高齢化が進み、人口が減少している地区がみられる。地区の活力維持やコミュニティの活性化を図ることが課題である。
- ② 既存の集落地の中では、日常生活に必要な生活利便施設が不足しているところがある。良好な生活環境を形成するため、適切な施設の配置、整備及び誘導が課題である。
- ③ 市街化区域と同様に道路や下水道などインフラが整備されているところでは、都市的土地利用と自然的土地利用が混在しているところがあり、土地利用の整序及び誘導が課題である。

## 4 市街化調整区域の土地利用方針

### (1) 土地利用の基本的な考え方

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域である」ことを基本とし、緑地・自然系用地や農地等の維持保全に努めるとともに、地区活力の回復や良好な生活環境の形成等の課題解決にも対応した土地利用の整序に努めていく。

### (2) 今後の展開の方向性

市街化調整区域を、原則として土地利用の規制を図る「**保全エリア**」、都市的な土地利用の推進を検討していく「**まちづくりエリア**」及び両エリア以外の「**人と自然との共生エリア**」の3つのエリアに区分し、土地利用の整序を図る。

#### ① 保全エリア 原則として、土地利用の規制を図るエリア

土地利用の方向性	実現化に向けた土地利用規制・誘導の方向性
<p>良好な緑地・自然系用地の存する場所又は集団的な農地や優良な農地等のうち、神奈川県土地利用調整条例審査指針で規定する「立地規制区域」に該当する区域を「保全エリア」として位置づけ、保全を推進する。</p>	<p>「保安林」(森林法)、「自然環境保全地域普通地区」(神奈川県自然環境保全条例)及び「農用地区域内農地」(農業振興地域の整備に関する法律)に指定されている区域については、指定の継続に努めるとともに、関係法令の規制を継続する。</p> <p>その他に「立地規制区域」の要件に該当する区域があれば、新規指定等を検討する。</p>

#### ② まちづくりエリア 都市的な土地利用の推進を検討していくエリア

土地利用の方向性	実現化に向けた土地利用規制・誘導の方向性
<p>優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として都市マスタープランに設定をしている区域については、「まちづくりエリア」として位置づけ、市街化区域への編入を行う。</p>	<p>まちづくりの熟度が高まった段階で市街化区域への編入を行う。</p> <p>区域には、原則として、保全エリアを含まないこととする。</p>

③ 人と自然との共生エリア 保全エリア及びまちづくりエリア以外のエリア

土地利用の方向性	実現化に向けた土地利用規制・誘導の方向性
<p>保全エリア及びまちづくりエリア以外のエリアは、「人と自然との共生エリア」として位置付け、スプロールや土地利用の混在を防止し土地利用の適正化を図るとともに、各種課題への対応を図っていく。</p>	<p>現行の法制度を適切に運用するとともに、適正な土地利用を実現していくための新たな規制及び誘導の仕組みの策定や、緑地・自然系用地等の維持保全又は農業振興等に資する一定の土地利用について開発許可制度の見直しを検討していく。</p>

また、当該エリアのうち次の区域については、原則として地区住民による「地区まちづくり計画」（まちづくり条例）の策定及び都市マスタープランへの設定を要件として、市街化調整区域の性格の範囲内で地区計画制度の活用等を検討していく。

なお、当該区域には原則として保全エリアを含まないこととする。

区域名	土地利用の方向性
<p>③ - ア 地区活力回復区域</p>	<p>人口減少が認められる集落の活力回復を行う必要があると本市が判断した区域を「地区活力回復区域」として位置付け、自然・農業環境との調和を図りながら、土地利用の誘導を行う。</p>
<p>③ - イ 地域生活圏形成区域</p>	<p>商業施設や公共公益施設等、日常必要な諸機能の集積を進める必要があると本市が判断した区域を「地域生活圏形成区域」として位置付け、自然・農業環境との調和を図りながら、土地利用の誘導を行う。</p>
<p>③ - ウ 特定区域</p>	<p>緑地・自然系用地や農地の維持保全に係る課題解決等を行う必要があると本市が判断した区域を「特定区域」として位置づけ、自然・農業環境との調和を図りながら、土地利用の誘導を行う。</p>