

2 章 土地利用の基本方針と土地利用区分

土地利用の基本方針

太子町土地利用基本計画により、土地利用上の課題を踏まえた土地利用方針を設定し、特別指定区域制度や地区計画制度等の適切な運用のもと、地域活力の向上や産業振興の推進等を目指した土地利用の誘導を図ります。また、森林資源や地域資源、優良な農地等の保全を図ります。

①森林資源及び地域資源の保全・活用

- 貴重な資源である河川やため池、山林等、自然環境を保全し、適正に活用するための取組を検討します。

②優良農地の保全

- 田園風景の保全や営農環境の維持のため、優良な農地の保全を図ります。

③集落環境の維持・保全

- 既存集落内での住宅立地の誘導や集落環境の維持を図り、既存集落内の人口維持を目指します。また、良好な集落環境の保全に努めるとともに、課題がみられる集落については、その改善に努めます。
- 日常生活に必要な生活利便施設等を適切に誘導し、既存集落内の生活利便性の維持・向上を目指します。

④地域振興や産業振興につながる計画的な土地利用の誘導

- 豊かな自然環境や田園環境と調和した集落環境の維持・形成を図るため、既に資材置場等として利用されている低未利用地については、地域の活性化に寄与する施設等への有効活用を促進します。
- ランプ周辺や幹線道路沿道等の交通ポテンシャルの高さを活かし、周辺環境との調和が図られた流通業務施設や店舗の誘致等を図り、特別指定区域制度等の適切な運用のもと、地域の雇用やにぎわい・活力の創出に繋がる適正な土地利用の誘導を図ります。
- 地域特性に応じ、既存工場や事業所等の拡張や集約など、開発許可基準の弾力的な運用のもと、地域活力につながる産業系土地利用の促進を図ります。

⑤水害や土砂災害による被害の低減

- 人的被害を低減するため、水害や土砂災害による被害が予想される区域について、原則、土地利用の誘導等を抑制します。

土地利用区分設定の考え方

土地利用基本計画における基本的な土地利用区分は以下の5区分に分けられます。太子町土地利用基本計画においても基本的にこの5区分を用い、必要に応じて細分化するものとします。

| 土地利用区分 | 基本的な考え方 | 誘導方針 |
|--------|--|---|
| 保全区域 | <ul style="list-style-type: none"> ●森林、里山、鎮守の森等の良好な自然環境の保全を図るべき区域とします。 ●森林等の様々な公益的機能を考慮し、地域の貴重な資源として、自然環境、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図ります。 | <ul style="list-style-type: none"> ●原則として土地利用転換を認めない区域とします。 ●豊かな自然を活用するためのレクリエーション等を目的とした小規模な施設整備については、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とします。 ●里山、鎮守の森等は、地域住民のかけがえない資源として維持保全していきます。 |
| 森林区域 | <ul style="list-style-type: none"> ●森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ●土地利用や開発、施設整備については抑制します。 ●森林資源を生かし、自然とのふれあいを中心とした文化、レクリエーション等の場を提供します。 |
| 農業区域 | <ul style="list-style-type: none"> ●農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制します。 ●観光農業等、豊かな田園環境を生かした体験、交流の場を提供します。 |
| 集落区域 | <ul style="list-style-type: none"> ●既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域とします。 ●さらに生活の利便性、快適性を得るために、区域における生活関連施設、公共公益施設等の効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮します。 | <ul style="list-style-type: none"> ●農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制します。 ●商業・業務施設については、日常生活用品の販売等小規模なものとします。 ●既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅供給については、可能とします。 ●周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図ります。 |
| 特定区域 | <ul style="list-style-type: none"> ●地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ●他の区域では許容されない土地利用については、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観等との調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容します。 ●雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とします。 |

土地利用区分の設定基準

土地利用区分設定の考え方及び誘導方針を基に、5区分の設定基準を設けます。

【保全区域】

保全区域は、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

①個別規制法等に基づく区域

- 国有林の区域及び森林法に基づく保安林の区域

②良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、水路、保全すべき緑地等

③里山、鎮守の森等の貴重な区域

④公益的機能が高い森林・樹林地等の保全すべき緑地

【森林区域】

森林区域は、保全区域に該当しない森林で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

①個別規制法等に基づく区域

- 森林法に基づく保安林以外の森林
- 地域森林計画対象民有林の区域

②自然とふれあう場となっている又は整備する区域、憩いの空間の確保が可能な区域

③一体のまとまりのある森林

④その他、法令及び条例等による区域以外の山林

【農業区域】

農業区域は、農業の振興を図るべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

①個別規制法等に基づく区域

- 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
- 農地法による甲種農地及び第1種農地

②農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図るべき区域

③農業の振興に不可欠な農地とため池及び、用水路等の農業用施設、農家住宅等が一体となっている区域

④現在、農業生産は行われていないが（耕作放棄地、荒地等）、農業振興を図るべき区域

【集落区域】

集落区域は、既存の集落及びこれを中心として集落のコミュニティを形成すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①連担して集落形成がなされている既存集落の区域
- ②既存集落の拡張が見込まれる区域
- ③集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を適切に立地させる必要がある区域
- ④個別規制法等に基づく区域

- 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

農用地区域や甲種農地・第一種農地（以下「農用地区域等」という。）は基本的に区域から除外しますが、次に該当するものは、関係部局（機関）と協議した上で区域界の内に含めることができることとします。

周囲のほとんどが宅地で囲まれた農用地区域等で、当該農用地区域等を区域から除くと地縁者の住宅区域が著しく不整形となるもの。ただし、集団農地を構成していない農用地区域等（土地改良事業完了後8年以内のものを除く。）で小規模なもの。

- 土地改良事業（ほ場整備事業）を実施した地域における非農用地区域

土地改良事業を実施した地域（実施中で換地計画が確定している地域を含む。）において、非農用地とされ、建築基準法上の道路に接しているものは、建築物の敷地としての土地利用が見込まれるため、建築物の敷地とみなし、集落区域界の内に含めることができます。

- ⑤水害や土砂災害による被害から一定程度の安全性が確保できる区域（※Ⅱ－5別記参照）

【特定区域】

特定区域は、地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定することを基本とし、以下の3つに分類します。

（1）特定区域（公共公益系）

特定区域（公共公益系）は、地域活力の維持を図るためにコミュニティを形成すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①都市公園、社会福祉施設、自治会館、公民館等の公共公益施設が立地している区域
- ②社寺境内地等の歴史的史跡が立地している区域
- ③幼稚園、小学校、中学校等の教育施設が立地している区域

(2) 特定区域（産業系）

特定区域（産業系）は、地域活力の向上に資する産業施設の立地を誘導すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①工場や商業施設等が現在立地している区域
- ②工場などの施設立地の集約を図り、無秩序な拡散を防止するとともに地域の産業活動の促進を図る区域
- ③ランプやジャンクション等の近接エリアで交通利便性が高く、計画的に工場・流通業務施設の立地を促進する区域
- ④幹線道路沿道において商業施設等の集積を図り、地域の産業活動の促進を図る区域
- ⑤水害や土砂災害による被害から一定程度の安全性が確保できる区域（※別記参照）

(3) 特定区域（空地等適正管理系）

特定区域（空地等適正管理系）は、地域活性化に資する施設の立地を計画的に誘導すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①一定規模以上の空地等で現在土地の利活用がされていない区域
- ②資材置き場等として活用されている区域
- ③水害や土砂災害による被害から一定程度の安全性が確保できる区域（※別記参照）

【※別記】

水害や土砂災害による被害から一定程度の安全性が確保できる区域

<集落区域・特定区域（産業系）・特定区域（空地等適正管理系）>

- 土砂災害による危険性が非常に高い区域（土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域）においては、住民や施設利用者等の安全性を第一優先とし、除外します。
- 土砂災害による危険性が高い地域（土砂災害警戒区域）においては住民や施設利用者等の安全性を確保できない場合に限り、除外します。ただし以下の区域については除外しません。

- ・地域防災計画等に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域
- ・土砂災害防止施設の整備等の防災対策が実施された区域
- ・上記2つと同等以上の安全性が確保された区域

- 洪水浸水により危険性が高い地域（想定最大規模降雨で浸水深3.0m以上）においては、住民や施設利用者等の安全性を確保できない場合に限り、除外します。ただし以下の区域については除外しません。

- ・想定最大規模降雨による浸水深が3.0m未満の区域
- ・上記以外の区域で、地域防災計画等に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域

土地利用方針、土地利用区分設定に至る考え方のフロー

