

大田原市土地利用調整基本計画



平成20年3月
大田原市

大田原市土地利用調整基本計画

目 次

1 . 計画策定にあたって	1
(1) 計画策定の背景と目的	
(2) 計画の対象地域と計画期間	
2 . 土地利用調整の基本的な方向	2
(1) 理念や基本方針の捉え方	
(2) 施策展開において重視する視点の捉え方	
3 . 土地利用誘導区域の設定	6
(1) 土地利用誘導区設定の考え方	
(2) ゾーン区分図	
(3) ゾーン別の土地利用誘導方針	
4 . 特に土地利用の調整が必要と認められる地域と 土地利用調整上留意すべき事項	18
(1) 市街地形成ゾーン・土地利用調整ゾーン	
(2) 緑地保全ゾーン・自然環境保全ゾーン	
5 . 重点取り組みの検討	19
(1) 適正な居住環境の形成に向けた情報発信	
(2) 良好な緑地・森林環境の維持・管理に向けた情報発信	
(3) 継続的な市内の土地の管理・活用に向けた体制作り	

1. 計画策定にあたって

(1) 計画策定の背景と目的

本市は少子高齢化などの影響から人口減少に転じており、主に市内定住者の確保と効率的な公共投資について重要な課題として対応することが求められている。そうした中で、本市の土地利用は、大学の立地や近隣市町からの人口流入、核家族化の進展等により、未だに住宅開発に対する需要が高く、都市計画法に基づく用途地域が定められている大田原地区の市街地周辺部などで、広範囲に渡って共同住宅の建築や分譲住宅の開発が行われており、また、幹線道路沿道に大型の商業施設が立地するなど、市街地や周辺の農地・平地林等の土地利用転換が進行している。

同時に、郊外部では管理の行き届かない森林や作付けされない農地が顕在化しており、都市部においても、低・未利用地や空家・空室の増大といった形で管理の問題が顕在化している。景観の維持・保全や災害の防止に向けて、土地の適正な管理が大きな問題となりつつある。

本市では、こうした課題に対応するため、『国土利用計画大田原市計画』を策定し、国土利用計画法をはじめとする各種関連法令・制度等を適正に運用することによって、本市らしい田園空間の維持・保全と市民の快適な住環境の確保を目指し、計画的な土地利用誘導を推進することとしているが、法令に基づく土地利用方策の運用のみでは、目指すべき土地利用の実現は困難であり、本市独自の土地利用方策が必要である。

本計画は、大田原市総合計画『新大田原レインボープラン』及び『国土利用計画大田原市計画』に示された土地利用の将来像の実現に向けて、地域ごとの詳細な土地利用の方向性を明示し、適正な土地利用の規制・誘導及び利用・管理を行っていくための指針となる計画であり、今後、本市独自の実行性のある土地利用誘導方策を検討する際の基本的な方向性を示すものである。

(2) 計画の対象地域と計画期間

本計画の対象地域は大田原市全域とする。

また、本計画の計画期間は、大田原市総合計画『新大田原レインボープラン』及び『国土利用計画大田原市計画』との整合を図るため、平成28年（西暦2016年）までの10年間とし、上位計画の改訂や社会経済情勢の変化、本市の土地利用動向などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを図るものとする。

2. 土地利用調整の基本的な方向

土地利用調整基本計画は、国土利用計画大田原市計画を補完し、実行性を高めるための計画である。国土利用計画大田原市計画における理念や基本方針に基づき、土地利用調整基本計画における方策展開のあり方について整理する。

(1) 理念や基本方針の捉え方

国土利用計画の記述		土地利用調整基本計画における考え方
理 念	公共の福祉を優先させながら	<ul style="list-style-type: none"> ・土地基本法にもあるように、土地は現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であることから、公共の福祉を優先させなければならない。このため、土地の利用・管理に対して、公共の福祉を担う市が、整備、規制、情報発信を積極的に行う必要がある。 ・本計画においては、これらの方策のあり方と具体的な内容について整理する。
	一体的かつ均衡のある地域の発展を図るため、地域の特性を活かしながら	<ul style="list-style-type: none"> ・本市は合併して間もないことから、一体の都市として都市基盤の整備と土地利用の誘導を行い、発展していくことが最大の課題である。特に、森林が広がる黒羽地区から都市化の進む大田原地区まで、様々な地域があることから、地域の特性を活かしてバランスよく発展を遂げていく必要がある。 ・このため本計画では、全市的な都市構造の将来像を定めるとともに、地域ごとの将来像や取り組むべき方策について整理する。
	市民・事業者・行政が協力して	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用を行う主役はそこで活動を行う市民・事業者であり、行政には、同様な側面があるとともに都市基盤の整備や適正な土地利用の誘導によってそれを支えていく役割がある。すなわち、全市的な土地利用を計画的に進めていくためには、各主体が各々の位置づけと役割を認識し、適度な責務をもって、日常生活・活動を展開する必要がある。 ・本計画では、各主体が取り組むべき方策について整理するとともに、協力体制について検討する。 ・なお、各主体に土地利用のあり方や行政からの情報を意識啓発のために発信することも、本計画の重要な役割である。
	総合的かつ計画的に土地を有効に利用する	<ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくりは100年の計」ともいわれるように、都市の整備や土地利用の調整には多大な時間が必要である。また、土地には様々な利用形態があり、様々な主体が各々の意思に従いながら、一定のルールの中で自由度を持って土地利用を行っている。さらに、土地は空間的に連続していることから、周辺に少なからず影響を与えるものである。 ・そのため、総合的かつ中長期的な視点を持ちながら計画的に整備・誘導等を進めることが重要である。

		<ul style="list-style-type: none"> ・さらに、計画の進行状況を管理し、必要に応じて展開中の方策の見直しや新規方策の検討、計画自体の見直し等も検討する。
基本方針	豊かな自然環境の維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> ・森林と農地・平地林から織り成される風景は本市の特徴であり、ミヤコタナゴをはじめとした生態系の保全や地球規模で広がる環境問題への対応に向けて、これらの自然資源を保全する方策や適度に活用する方策について整理する。
	良好な住環境の整備促進	<ul style="list-style-type: none"> ・住環境は、行政による道路や公園の整備、開発事業者による質の高い住宅地・住宅の供給、住民による緑あふれる環境づくり、美しい街並みづくりなど、様々な要素から成り立っている。 ・住宅マスタープランと整合を図りながら、多様な主体が取り組むべき土地利用に関する方策を総合的に整理する。
	安全で安心な市土の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・生活を営む上で、私達は様々な危険にさらされており、山間地における土砂災害や水害のみならず、都市部においても交通事故や犯罪などが生活を脅かしている。 ・これらに対して、土地利用の面から求められる効果的な方策について整理する。
	県北地域の中心都市として魅力ある土地利用の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・本市は、各地区の中心市街地や幹線道路沿道を中心に、県北地域の中心都市として発展してきた。今後も発展を維持していくとともに、訪れる人が安心して楽しくニーズを満たせるよう、中心市街地活性化基本計画や産業・観光振興方策と連携して取り組むべき方策について、整理する。

(2) 施策展開において重視する視点の捉え方

本市の国土利用計画においては、独自に「施策展開において重視する視点」を4つ設定している。これらの視点に基づいて、本計画において展開を位置づける各種方策を整理する。

(次ページ参照)

国土利用計画における「施策展開において重視する視点」

適正な「規制・誘導」に加え、「利用・管理」を意識した土地利用の推進・促進

近年、本市における土地の利用に関しては、管理の行き届かなくなった森林や作付けされない農地、中心市街地における低・未利用地や空家・空室の増大等、土地の有効利用や適正管理に関する課題が顕在化している。国土利用計画の意義に関しては、従来、人口増加に伴う都市的な土地利用需要の増大に対して「規制・誘導」方策により適正な国土の利用を実現することに重きが置かれていたが、近年の経済成長の安定化や人口減少社会の到来等に伴い、土地を「いかに有効に利用し管理するか」が重要となりつつある。

このため、国土利用計画及び計画に基づく施策の展開にあたっては、従来の「規制・誘導」に加えて「利用・管理」を意識して取り組むものとする。

市民・事業者と行政の役割分担に基づく「協働」による土地利用の推進

土地利用を行う主役はそこで活動を行う市民・事業者であり、行政には都市基盤の整備や適正な土地利用の誘導によって、それを支えていく役割がある。活力があり、安心して生活を営めるまちづくりを進めていくためには、市民・事業者・行政が互いの役割を認識した上で、的確な行動をとることが重要である。

このため、双方の意思疎通を十分に図ることで役割の認識の浸透を図り、協働による適正な土地利用の実現を図る。

「整備・規制・指導」に「情報発信」を加えた総合的な施策の展開

従来、計画的な土地利用の実現に関しては、都市基盤の整備と土地利用の規制・誘導を両輪とした施策の展開を図ってきた。特に後者に関しては、土地の利用においては公共の福祉を優先するとの理念の下で、地権者や事業者等を対象とした厳格な土地利用制限を主体とした方策を展開しているところである。

しかしながら、より質の高い市民生活の実現や自然環境の保全等を効果的に行うためには、土地利用に関する最低限度のルールに加えて、生活の質の向上に向けた行動や土地利用を誘導していくことが重要と考えられる。

このため、十分かつ的確な情報を発信しながら、市民（買い手・使い手）を意識した計画的な土地利用の実現を図る。

中長期的視点から見た「計画的」な土地利用の推進

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来などに伴い、社会福祉費等の歳出の増加と税収の伸び悩みが見込まれることから、近年の行政の財政事情は厳しさを増している。また、人口増減の傾向や年齢層の地域的な偏りにより、小中学校の整備・統廃合や上下水道の整備等の整備・維持に関する負担や公共サービスの非効率化も顕在化しつつある。

このため、都市基盤の整備や公共投資にあたっては、環境問題への配慮や住環境の維持・改善、コミュニティの維持などの視点から、その「位置・量・質」の面で、中長期的に計画性をもって行うものとする。

土地利用調整基本計画において重視して取り組むべき・検討すべき方策

1) 土地利用関係法令等の遵守及び適正な運用に基づく規制・誘導方策

- ・自然公園法
- ・森林法
- ・農業振興地域の整備に関する法律
- ・農地法
- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・大田原市開発行為指導要綱

2) 土地の適正な利用・管理を意識した方策

- ・土地利用の転換の適正化を促すための情報発信の充実（後述）
- ・土地の適正な管理を促すための方策（後述）
- ・管理に対する助成・基金の活用

1) 市民に対する方策

- ・所有地の有効利用・環境維持に向けた意識啓発や資金的支援
- ・道路や公園、平地林・森林の管理の参加促進に向けた呼びかけや資金的支援
- ・土地の利用・管理・取得・転換に関する情報発信・意識啓発

2) 事業者に対する方策

- ・質の高い住宅地の供給促進（情報発信、指導）

3) 行政自身に対する方策

- ・規制・誘導・整備の推進、職員への情報発信・意識啓発

4) 協働を促す方策

- ・多様な主体による検討組織及び取組体制の整備、積極的な情報発信

1) 市民に対して発信する情報（例）

- ・土地の取得に影響を与える情報（行政施策・サービスの展開状況、地域情報など）
- ・土地の利用・管理を促すための情報（街並み維持や空家管理、森林管理の啓発など）

2) 事業者に対して発信する情報（例）

- ・住宅市場に関する情報（空家情報、人口・世帯動向など）
- ・質の高い住宅供給に関する情報（助成メニューなど）

具体的手法

広報、相談窓口（住宅担当課、都市計画担当課、農務担当課など）、ホームページ

1) 国土利用計画・土地利用調整基本計画の進行管理

- ・両計画からみた行政評価システムによる各種事務事業の精査

2) 調査の実施と両計画に即した具体計画の策定（例）

- ・地区別年齢別人口予測とそれに基づく公共サービスニーズ予測
- ・都市計画マスタープラン、道路整備計画、下水道整備計画、小中学校統廃合・跡地
利用計画、市有地利活用計画 など

3. 土地利用誘導区域の設定

(1) 土地利用誘導区域設定の考え方

土地利用調整基本計画における土地利用誘導区域の設定は、国土利用計画大田原市計画で分類された「市街地形成エリア」「工業エリア」「田園共生エリア」「森林保全エリア」の4つのエリアを、地域の土地利用の現況や特性を踏まえ、さらに詳細な9つのゾーンに細区分したものとし、市全域において、健全な土地利用を計画的に誘導することとする。各ゾーンの土地利用の位置づけは以下の通りである。

- 【区分】 現況の自然的土地利用を保全増進する区域
 -) 原則として開発を抑制する地区
 -) 自然環境の保全を重視しつつ、地域振興や生活環境の質の向上に寄与し、周辺の土地利用に悪影響を与えない開発を許容する地区
- 【区分】 周辺の土地利用と調和した開発を許容する区域
 -) 地域特性に適合した開発を許容する地区
 -) 周辺地域の拠点として、必要な基盤整備や開発を誘導及び許容する地区
- 【区分】 法令等に基づき計画的な都市的土地利用の誘導を図る区域

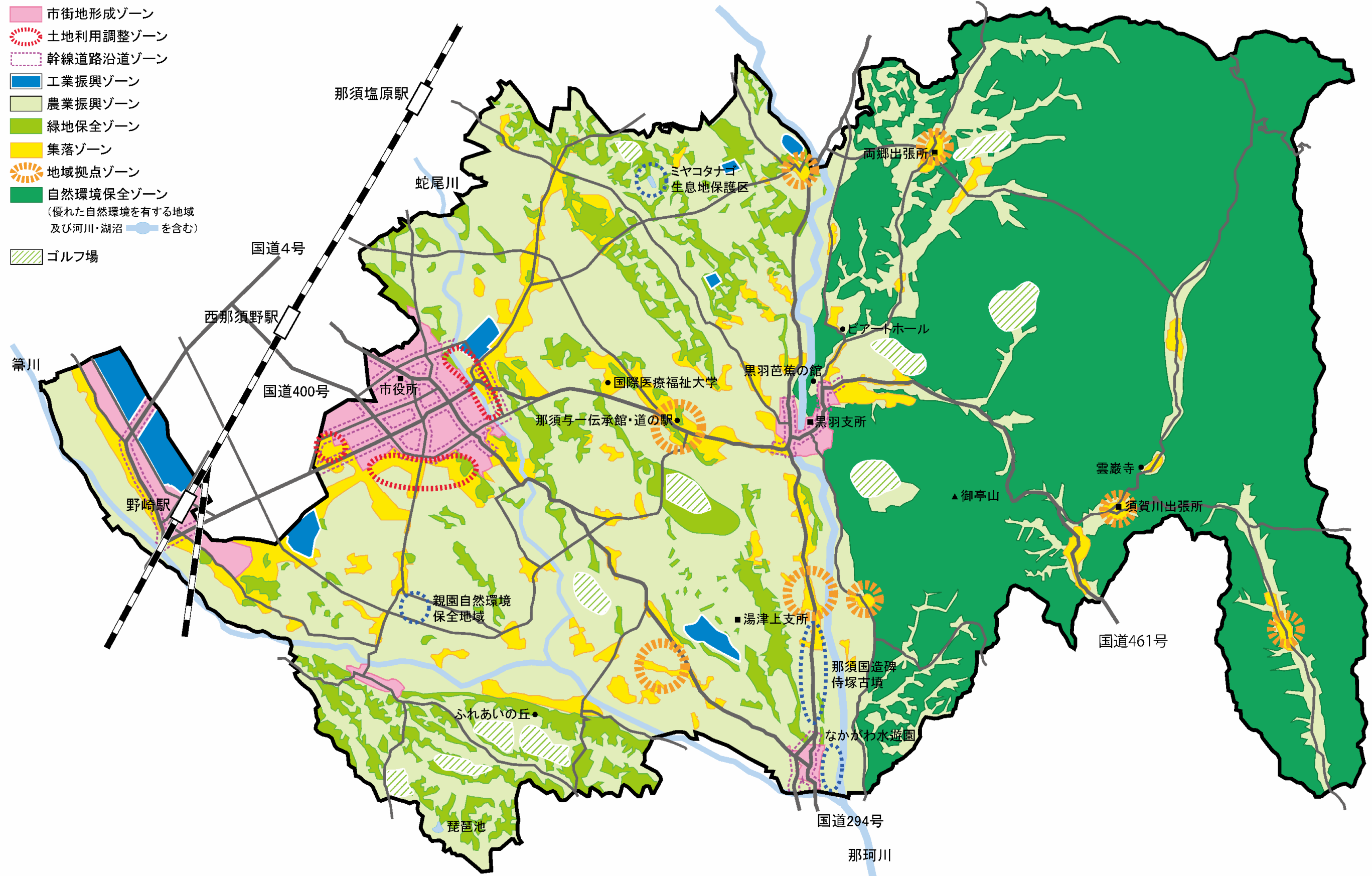
ゾーン区分と土地利用の位置づけ

国土利用計画での エリア区分	位置づけ ゾーン区分	I				
市街地形成エリア	市街地形成ゾーン					
	土地利用調整ゾーン					
	幹線道路沿道ゾーン					
工業エリア	工業振興ゾーン					
田園共生エリア	農業振興ゾーン					
	緑地保全ゾーン					
	集落ゾーン					
	地域拠点ゾーン					
森林保全エリア	自然環境保全ゾーン					

次頁から、各ゾーンにおいて、計画的な土地利用を実現していくための具体的な土地利用方策についても示すものとする。

(2) ゾーン区分図

- 市街地形成ゾーン
- 土地利用調整ゾーン
- 幹線道路沿道ゾーン
- 工業振興ゾーン
- 農業振興ゾーン
- 緑地保全ゾーン
- 集落ゾーン
- 地域拠点ゾーン
- 自然環境保全ゾーン
(優れた自然環境を有する地域
及び河川・湖沼を含む)
- ゴルフ場



(3) ゾーン別の土地利用誘導方針

市街地形成ゾーン

【区分 - 、区分】

【ゾーン設定の考え方】

大田原、湯津上、黒羽地区それぞれの中心的な市街地とする。

《区分 - 》

- ・ 大田原地区の佐久山地域、湯津上地区の佐良土地域、黒羽地区の黒羽田町・黒羽向町・前田・大豆田地域（以下「黒羽田町・向町周辺地域」という。）

《区分 》

- ・ 大田原地区市街地の都市計画法に基づく用途地域が指定されている地域

【土地利用のあり方】

大田原地区市街地については、都市計画法に基づく用途地域による土地利用制限に従い、引き続き計画的な市街化を進め、開発整備を図るゾーンとし、用途地域が定められていない大田原地区の佐久山地域、湯津上地区の佐良土地域、黒羽地区の黒羽田町・向町周辺地域については、各地区の中心的な市街地として、必要な都市機能の充実を優先的に図りつつ、新たな人口流入の受け皿として、住宅地の整備も進めるゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

大田原地区市街地では、都市計画法の用途地域による土地利用制限に従った土地利用を基本とし、県北の中心都市として、商業施設等の都市機能の集積を図るとともに、各種機能の適正配置によって、土地利用の混在による居住環境等の悪化の防止を図る。

また、佐久山・佐良土・黒羽田町・向町周辺地域では、将来的な都市計画区域や用途地域等の導入について検討を進めながら、市街地にふさわしい計画的な土地利用を推進し、日常生活と密接な店舗や事務所と住宅の立地誘導を図る。

各地区とも、低・未利用地や空家・空室の管理・有効利用について検討を進めるとともに、都市基盤整備による住環境の維持・改善を図り、引き続き適正な都市的土地利用を推進する。

【土地利用展開方策】

- ・ 都市計画法の用途地域による周辺と調和した建築物の誘導（大田原地区市街地）
- ・ 県との協働による都市計画区域や用途地域等の導入の検討（佐久山・佐良土・黒羽田町・向町周辺地域）
- ・ 都市基盤整備の推進
- ・ 良質な宅地整備の促進

【土地の管理方策】

- ・ 適正な立地誘導に向けた市民・事業者への情報発信
- ・ 低・未利用地及び空家・空室の情報管理や情報提供

【ゾーン設定の考え方】

市街地形成ゾーン周辺において、既に市街化が進んでいる、もしくは将来的に市街化が予想される地域とする。

【土地利用のあり方】

市街地周辺地域における住宅需要の受け皿として積極的な市街化を図るものではないものの、周辺の土地利用状況と調整を図りながら、都市基盤の整備を進めて適切な開発を誘導し、計画的な土地利用の管理・誘導を図るゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

無秩序な開発によるスプロールや土地利用の混在を防止するため、周辺の土地利用と調和した住宅地及び地域住民の生活利便性に供する店舗等を誘導し、適切な市街地水準の確保を目指す。

また、将来的な都市計画法の用途地域等の導入についても検討し、良好な住宅系市街地の形成を図る。

スプロール：虫食い的な開発により市街地が無秩序に拡大すること。
非効率な公共投資などの弊害をもたらす。

【土地利用展開方策】

- ・ 開発行為指導要綱に基づいた適切な開発行為の誘導及び技術的指導基準の見直しや追加の検討（緑化率、意匠に関する基準等）
- ・ 都市計画法による開発許可基準の本市独自の基準設定の検討（分譲住宅やアパート等を対象とした開発許可必要規模の引き下げ（事務処理権限移譲後）、最低敷地面積の設定等）
- ・ 都市計画法の用途地域や地区計画等の導入の検討

【土地の管理方策】

- ・ 住民主体による住環境形成の誘導（街並み景観の統一、敷地内緑地の設置）に向けた情報発信や一部助成の検討

【ゾーン設定の考え方】

整備・計画中の道路を含めた広域及び市内幹線道路の沿道地域を指す。

《区分 - 》

- ・ 都市計画法の用途地域が定められていない地域における幹線道路沿道地域
(大田原地区市街地周辺及び湯津上・黒羽地区市街地内の幹線道路沿道地域)

《区分 》

- ・ 都市計画法の用途地域が定められている地域における幹線道路沿道地域
(大田原地区市街地内の幹線道路沿道地域)

【土地利用のあり方】

国道をはじめ、大田原地区市街地内を循環する環状線や湯津上・黒羽地区の中心市街地を通過する幹線道路沿道地域については、周辺の土地利用と調和を図り、都市的利便性の向上に資する沿道サービスを提供するゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

都市計画法の用途地域が定められた幹線道路沿道地域においては、土地利用制限に従い、今後も都市的利便性を向上させる沿道サービス施設の立地を誘導する。

また、用途地域が定められていない幹線道路沿道地域においても、用途地域周辺や湯津上・黒羽地区の市街地、新たに整備予定のバイパス沿道においては、今後も一定の開発圧力が見込まれることから、先行的な都市基盤の整備や用途地域等の導入の検討を進めた上で、適切な土地利用を図る。

道路整備や沿道利用にあたっては、本市らしい田園景観の維持・保全の観点から、周辺景観との調和を図るとともに、各幹線道路沿道の土地利用の現況や特性を踏まえ、中心市街地との連携・役割分担と、周辺の農業系・住居系土地利用や既存の通過交通への影響に配慮した土地利用誘導を図るものとする。

【土地利用展開方策】

- ・ 植樹帯、歩道の整備等、周辺環境と調和した道路整備の推進
- ・ 景観法・景観計画に基づいた建築物や広告等の適正な誘導の検討
- ・ 開発行為指導要綱に基づいた適切な開発行為の誘導及び技術的指導基準の見直しや追加の検討（意匠に関する基準等）
- ・ 都市計画法による開発許可基準の本市独自の基準設定の検討（小売店舗を対象とした開発許可必要規模の引き下げ（事務処理権限移譲後）、最低敷地面積の設定等）
- ・ 特別用途地区や特定用途制限地域等による一定規模以上の集客施設等の立地規制の検討

【土地の管理方策】

- ・ 幹線道路のアドプト制度の推進（花いっぱい運動等）
- ・ 沿道施設の立地状況の情報発信

アドプト制度：日常生活の中でできる市民活動として、道路の管理者である市と協働して、清掃や植栽帯の刈り込み、除草等の活動を行う制度。

【ゾーン設定の考え方】

都市計画法に基づく工業系の用途地域が定められた地域、もしくは既に工業団地が整備されている地域とする。

【土地利用のあり方】

本市の重要な産業活動及び就業の場である工業用地について、良好な操業環境の維持・管理、増進を図るゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

産業活動の増進を図るため、既存工業団地内への企業の誘致を推進することで農業振興ゾーンや集落ゾーン等への無秩序な立地を抑制し、農業系・住居系土地利用との混在防止を図る。

また、工場の周辺では、緩衝帯として十分な緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境と調和した計画的な土地利用を図る。

【土地利用展開方策】

- ・ 分譲中工業団地への企業誘致の推進
- ・ 都市計画法の用途地域による周辺と調和した建築物の誘導
- ・ 周辺土地利用と調和した土地利用・建築物の形態の誘導手法（地区計画等）の検討や活用
- ・ 敷地内緑化率の設定

【土地の管理方策】

- ・ 企業誘致に向けた工業団地内分譲地に関する情報発信
- ・ 緑地空間等のオープンスペースの住民利用方法の検討

【ゾーン設定の考え方】

農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域に指定されている農地及び集落地とする。

【土地利用のあり方】

まとまりのある農地やほ場整備済農用地などの優良農地については、重要な農業生産の場として、積極的に生産環境の利用・管理や増進を図る。また、点在する農家集落についても環境整備を図るなど、農業振興を重点的に行うゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

農振農用地を中心とした優良農地については、生産環境の保全・向上や、本市らしい良好な田園景観の保全に向け、利用に基づいた維持・管理を推進する。また、優良農地に点在する農家集落においても、生活道路や合併浄化槽等の整備など生活環境の改善を図り、安定した営農環境の形成に向けた取り組みを推進する。

なお、開発圧力の高い地域に近接した農地については維持・保全を基調とするが、都市的土地利用への転換が考えられる場合は、周辺の土地利用に与える影響を十分に勘案し、適正に判断を行うものとする。

【土地利用展開方策】

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業の振興
- ・ 農地法に基づく農地の保全

【土地の管理方策】

- ・ 農地の集積・斡旋やそれらに関する情報発信
- ・ 市民農園・体験農園の整備・供給促進と都市住民への情報発信

【ゾーン設定の考え方】

大田原地区南部と湯津上地区の丘陵地域の緑地及び平野部のまとまった平地林が保全されている地域とする。

【土地利用のあり方】

丘陵地や平野部に広がる緑地・平地林は、本市の歴史ある田園景観を形づくる重要な要素であるとともに、本市の貴重な地域資源でもあるため、原則として開発等を行わないことを基調としつつ、地域の活性化に寄与し、周辺の土地利用にも配慮した開発については許容するものとし、緑地・平地林の維持・保全・活用を図るゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

緑地及び平地林は、田園景観の骨格を構成する重要な地域資源であることから、周辺の農用地も含めた一体的な保全を積極的に推進する。

また、本市の平地林の中には、手入れが行き届かず、適正な管理がなされなくなる土地も見受けられつつあることから、適切な指導により森林所有者等の理解を得ながら、貴重な緑地空間の保全と適正な維持管理を促進する。また、都市住民が自然に触れられる場として一部活用しながら、市民や行政との協働による管理手法について検討・導入を進める。

開発等を行う場合は、緑地機能の保全や地域景観との調和の観点に立った土地利用誘導を図るとともに、地域振興に寄与する観光・レクリエーション施設等など、緑地・平地林の持つ多面的機能を十分に発揮できるような施設整備を誘導するものとする。

【土地利用展開方策】

- ・ 森林法の適切な運用（地域森林計画対象民有林）
- ・ 開発行為指導要綱に基づいた適切な指導及び技術的指導基準の見直しや追加の検討（緑化率、意匠に関する基準等）
- ・ 都市計画法による開発許可基準の本市独自の基準設定の検討（開発許可必要規模の引き下げ（事務処理権限移譲後）、最低敷地面積の設定等）
- ・ 県との協働による都市計画法等に基づく地域・地区の適切かつ効率的な運用の検討（緑地保全地域、風致地区、特定用途制限地域等）
- ・ 観光・レクリエーション施設の拠点整備の検討

【土地の管理方策】

- ・ 土地所有者や事業者に対する緑地の確保・管理に向けた意識啓発（緑地を残すメリットや事例、市民ニーズなど）
- ・ 様々な主体の協働に基づく管理手法の検討
- ・ 都市住民への管理参加の呼びかけやイベントの実施

【ゾーン設定の考え方】

既存集落のうち、一定のまとまりのある集落地・住宅地が形成されている地域とする。

【土地利用のあり方】

農地と集落が混在した地域となっており、今後も農業系土地利用の保全を基調としながら、集落の生活環境の維持・改善を図るゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

農地と宅地が調和した土地利用がなされ、魅力的な田園景観が形成されていることから、引き続き営農環境の維持・保全を基調としつつ、既存集落においては、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を目的とした生活環境の改善を図る。生活環境の改善に伴う基盤整備や開発等にあたっては、田園景観の保全の観点から、周辺の農地や平地林と調和した整備・誘導を行うものとし、宅地整備にあたっては、ゆとりある敷地での立地を誘導する。

耕作放棄地をはじめとする低・未利用地については、平野部における農地の集積・斡旋や市民農園等の整備、山間部における都市住民との交流事業や放牧等の農地の多面的利用など、地域の特性に応じた事前対策や管理により、発生防止に努める。

【土地利用展開方策】

- ・ 県との協働による土地利用の整序に向けた都市計画区域・準都市計画区域の設定の検討
- ・ 開発行為指導要綱に基づいた適切な開発行為の誘導及び技術的指導基準の見直しや追加の検討（緑化率、道路・排水に関する基準等）
- ・ 都市計画法による開発許可基準の本市独自の基準設定の検討（分譲住宅等を対象とした開発許可必要規模の引き下げ（事務処理権限移譲後）、最低敷地面積の設定等）
- ・ 都市計画法等に基づく地域・地区の効率的な運用の検討（特定用途制限地域、風致地区、景観地区等）

【土地の管理方策】

- ・ 市民農園・体験農園の整備や供給促進と都市住民への情報発信
- ・ 低・未利用地や空家・空室の情報管理、情報発信
- ・ 住民主体による住環境形成（街並み美化、敷地内緑地の設置等）の呼びかけや一部助成の検討

【ゾーン設定の考え方】

公共施設や商業施設、学校等の様々な施設が集中した集落で、周辺地域の拠点となる地域とする。

【土地利用のあり方】

周辺地域を含めた地域住民が日常的に集まり交流する中心的な地域として、コミュニティの活性化を図り、また安全で利便性の高い土地利用を図るため、生活基盤の整備や必要な都市機能の誘導を図るゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

生活を維持し、利便性の向上を図るために、地域の活性化策と連動した土地利用を推進し、日常生活と密接な店舗や事務所、公共公益施設等、地域の活性化に資する施設の立地を誘導することで、周辺地域の生活の中心となる拠点づくりを進める。また、開発や基盤整備にあたっては、既存集落内の土地利用状況との調和を図るものとする。

地域の拠点として良好な住環境にそぐわない用途の建築物については立地を抑制し、資材置場や耕作放棄地等の低・未利用地についても、発生の防止と解消に努め、安全で住みよい地域環境の形成を図る。

【土地利用展開方策】

- ・ 県との協働による都市基盤の整備と土地利用の整序に向けた都市計画区域の設定の検討
- ・ 安全で利便性の高い生活拠点としての都市基盤の優先的な整備
- ・ 地域拠点にそぐわない建築物等の立地制限方策の検討（特定用途制限地域等）
- ・ 都市計画法の地区計画による地域の将来像に合致した建築物の誘導と基盤整備の検討

【土地の管理方策】

- ・ 円滑な地域コミュニティの形成に向けた情報発信や各種支援の検討
- ・ 学校等の公共公益施設及び跡地の計画的な管理と活用方法の検討
- ・ 低・未利用地の情報管理、情報発信
- ・ 住民主体による住環境形成（街並み美化、敷地内緑地の設置等）の呼びかけや一部助成の検討

【ゾーン設定の考え方】

八溝県立自然公園を有する黒羽地区に広がる森林地域とする。

また、優れた自然環境を有する自然環境保全地域や希少生物生息地、貴重な水資源の供給源であるとともに本市のシンボルでもある那珂川、箒川、蛇尾川、羽田沼、琵琶池などの河川・湖沼も、当ゾーンに位置づける。

【土地利用のあり方】

自然的土地利用の維持・管理及び保全・増進を基調としたゾーンとする。

【土地利用の形成・誘導方針】

森林地域は、豊かな自然環境を保全・活用すべき地域であるとともに地域の活力を担う林業の場として、原則として開発を規制し、関係法令等の適切な運用による保全や自然災害の防止に向けた取り組みを図る。

森林の適正な維持・管理に向け、林道等の基盤施設の充実や付加価値の高い林業生産の育成など、林業の振興を推進するとともに、森林組合や所有者といった従来の管理者に加えて、市民・森林所有者・行政の協働による管理の仕組みを検討し、多様な主体の手と木材の活用に基づいた健康な森づくりを図る。

また、親園自然環境保全地域や金丸緑地環境保全地域、ミヤコタナゴ生息地保護区等の良好な自然環境が保全されている地域については、今後も開発を抑制し、環境の維持・保全を図るものとする。

河川・湖沼などの水辺空間では、これらが持つ良好な自然的景観や機能を活かすため、水質の保全を図りながら、河川と一体を成す周辺の自然的土地利用の管理・活用を基調とした土地利用を推進し、水資源の活用を図る。

【土地利用展開方策】

- ・ 自然公園法の適切な運用
- ・ 自然環境保全法の適切な運用
- ・ 森林法の適切な運用
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等における自然災害の防止と被害の最小化に向けた取り組み
- ・ 開発行為指導要綱に基づいた適切な指導及び技術的指導基準の見直しや追加の検討（緑化率、造成・排水に関する基準等）

【土地の管理方策】

- ・ 林業の振興方策の展開
- ・ 木材の利用促進（情報発信、木造住宅の建築促進、公共公益施設における積極利用等）
- ・ 様々な主体の協働による管理手法の検討（管理体制の構築と都市住民等に対する意識啓発・参加呼びかけなど）

4．特に土地利用の調整が必要と認められる地域と土地利用調整上留意すべき事項

各ゾーンの土地利用誘導方針に基づき、計画的な土地利用を実現する上で特に土地利用の調整が必要と認められる地域と土地利用上留意すべき事項については、次の通りとする。

(1) 市街地形成ゾーン・土地利用調整ゾーン

大田原地区の佐久山地域、湯津上地区の佐良土地域、黒羽地区の黒羽田町・向町周辺地域においては、各地区の中心拠点として都市機能の充実と新たな住宅地の整備を優先的に図るべき地域であり、都市計画法に基づく用途地域などの法的な土地利用規制の導入についても検討する必要がある。

大田原地区市街地の周辺地域についても、市街地（用途地域）から染み出す形で、既に住宅系建築物を中心とした土地利用が進行していることから、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地形成を図るためにも、用途地域等の土地利用規制の導入が考えられる。

また、各地域においては、高齢化や人口減少に伴い、駐車場や資材置場等の低・未利用地や空家・空室などの増加も予想されるため、そういった情報を管理し、データベース化や情報発信を図ることにより、土地の流動を促し、新たな低・未利用地や空家・空室の発生を抑制するなどの取り組みも必要となる。

(2) 緑地保全ゾーン・自然環境保全ゾーン

黒羽地区に広がる八溝山系の森林地域、大田原・湯津上地区の丘陵地帯及び平野部のまとまった平地林については、本市らしい自然景観を形成する重要な要素であるが、林業の衰退により、十分な管理が行き届いていない緑地・森林が多く、景観上だけでなく防災上も大きな課題を抱えている。

そのため、森林組合や森林所有者だけでなく、市民や行政も一緒になって緑地・森林の管理に取り組むことができる手法を検討し、里山アドプト制度など、可能な部分から協働による管理活動を進めていく必要がある。

5. 重点取り組みの検討

『新大田原レインボープラン』及び『国土利用計画大田原市計画』で示された土地利用の将来像を達成するため、本市独自の土地利用誘導方策として重点的に取り組むべき施策について以下に示す。

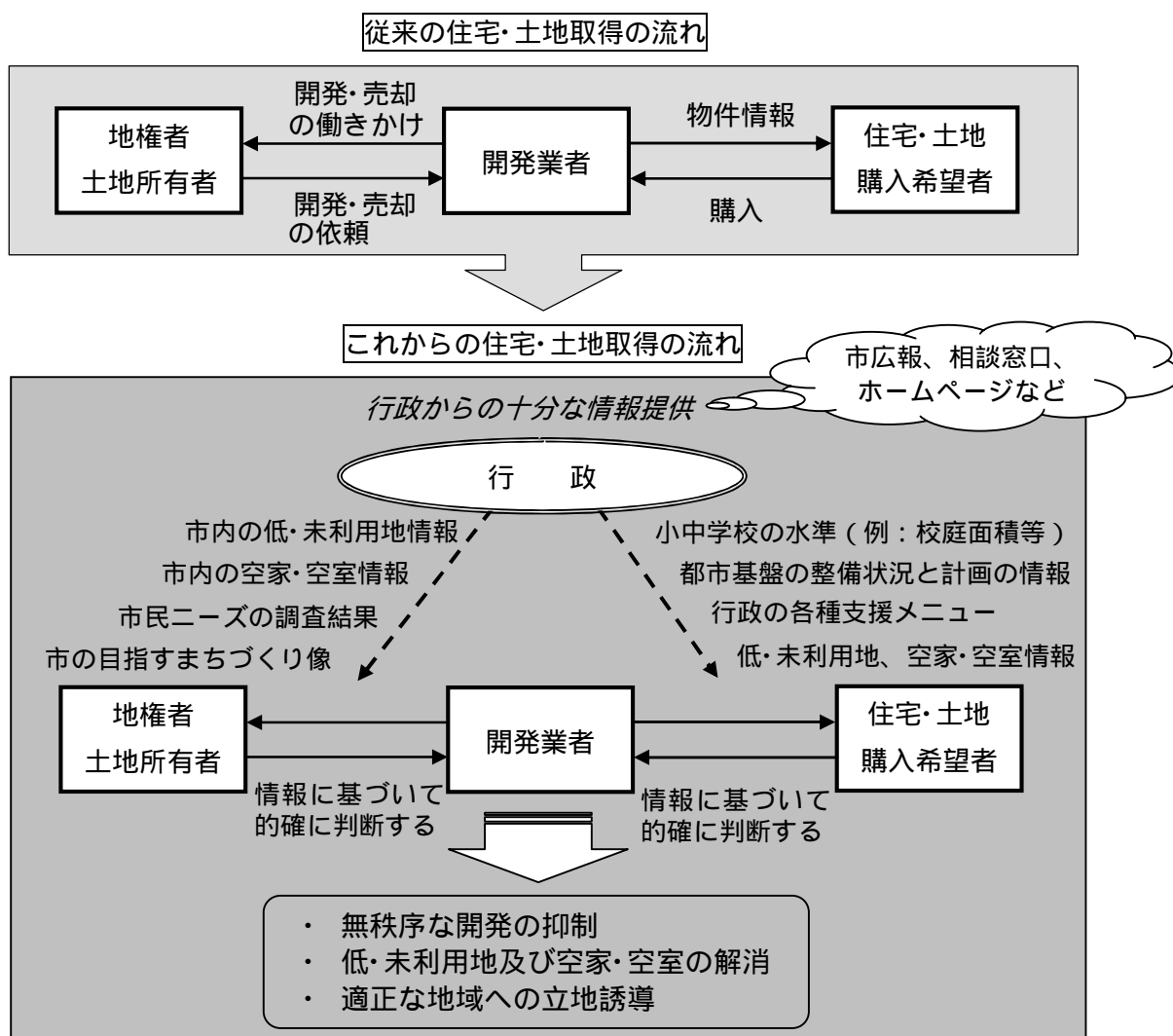
(1) 適正な居住環境の形成に向けた情報発信

法令に基づく土地利用規制だけでなく、行政からの十分な情報発信による、適正な居住環境の整備を推進する。

市内の低・未利用地や空家・空室などのストック情報をデータベース化し、市の広報紙や窓口相談、ホームページなど、様々なメディアや場面を活用して情報提供を行い、低・未利用地や空家・空室の活用を推進する。

また、市民や新規の住宅・土地購入希望者が、市内のどの地域に居住したらよいのかを比較・検討できるよう、市内各地域の居住環境を様々な指標を用いて提示するなど情報発信を行い、法的な土地利用規制と併せて、市場ニーズを踏まえた土地利用誘導を図る。

行政からの情報発信に基づく住宅・土地取得のモデル



(2) 良好な緑地・森林環境の維持・管理に向けた情報発信

本市の緑地保全ゾーン及び自然環境保全ゾーンにおける緑地・森林については、林業の振興に基づいた維持・管理を推進するものであるが、併せて、各主体からの情報発信に基づいた、森林組合や市民・森林所有者・行政の協働による緑地・森林の管理手法(里山アドプト制度等) についても検討する。

(3) 継続的な市内の土地の管理・活用に向けた体制作り

市街地の低・未利用地や空家・空室、郊外部での耕作放棄地や管理されていない緑地・森林について、適正な管理や活用手法等を検討する場として、市民・土地所有者・事業者・行政の各主体によって構成される委員会等の設置を検討する。

各主体からそれぞれ委員を選定し、定期的に委員会を開催する。本市の土地の管理・活用に向けて、それぞれが抱える問題点やそれに対する解決手法を議論し、今後の土地利用方策の立案やシステム構築、管理活動に反映させ、継続的な土地の有効利用を図る。