

2-4 計画的な土地利用の推進

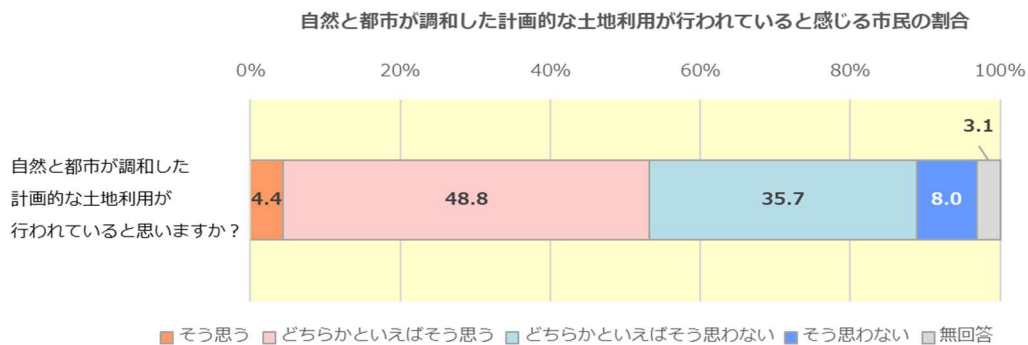
施策統括責任課
都市政策課

■ めざす姿(成果目標)

自然と都市が調和した計画的な土地利用が行われている。

■ 成果指標と目標値

成果指標	単位	基準値 (2013)	現在 基準値 (2018)	将来 目標値 (2024)
自然と都市が調和した計画的な土地利用が行われていると感じる市民の割合	%	44.6	53.2 52.1	57.3



資料：佐賀市（市民意向調査2019年度実施）

■ 背景と課題

【背景】

- 本市は、北部には脊振・天山山系の山林や丘陵地が控え、市街地周辺には良好な田園環境が広がり、南部には有明海沿岸にかけて広大な平野部を形成しています。本市の総面積約43,100ha 約43,184haのうち、民有地面積は約26,400ha 約26,282haであり、民有地の土地利用の状況は、田畑が45.7%45.4%、宅地が13.9%14.3%、山林原野が38.0%37.8%、その他が2.4%2.5%です。
- 本市では、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用を推進するため、線引き制度*を導入しています。佐賀都市計画区域*の面積は22,085haで、市街化区域が2,950ha 2,955ha、市街化調整区域*が19,135ha 19,130haであり、土地利用の状況は、都市的土地利用が30.3% 31.8%、自然的土地利用が69.7% 68.2%です。2010年（平成22年）10月には、本市の南部に位置する川副町、東与賀町及び久保田町を佐賀都市計画区域に編入するとともに、その全域を市街化調整区域に指定しています。
- 本市の土地利用は、これまで人口増加や経済成長を背景とした都市の拡大を前提として、「量」の確保に重点が置かれてきました。そのため、平野部では、住宅や商業施設などの郊外立地が進み、人口減少や経済の安定成長へと移行した現在においても依然としてその傾向にあります。

【課題】

- ・人口減少社会の到来や急速な高齢化の進行、厳しい財政状況、環境問題の深刻化、多発する災害、経済活動の停滞など刻々と変化する社会経済潮流の中、拡散型市街地*の進展は、社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果の低下や、市民の日常生活に必要な公共サービス機能の非効率化など、様々な問題を引き起こす可能性があります。
- ・中山間地域では、人口の流出や高齢化が進んでおり、農林業の経営や地域コミュニティの活力の低下などが問題となっています。

【見直しの理由】

- ・最新の数値を反映した。

■ 取組方針

効率的で持続可能な都市経営の観点から、多様な都市機能*が集積する中心市街地などの既成市街地と個性のある周辺地域の、それぞれの役割と規模に応じた拠点性の向上を図りながら、自然と都市が調和した計画的な土地利用を推進します。

また、中山間地域においては、豊かな自然環境と地域住民の生活環境との調和を図りながら、自然の持つ多面的機能を将来世代が享受できるように、土地の適切な管理・保全を図ります。

施策	取組（基本事業）	概要
2-4 計画的な土地利用の推進	2-4-1 土地の有効利用の推進	社会経済情勢を見据えながら、限られた資源である市土の有効利用を推進します。
	2-4-2 土地利用の規制・誘導	各種法規制や開発許可制度*の運用などによる適正な土地利用の規制・誘導を行います。
	2-4-3 地籍調査の推進	計画的に地籍調査を実施し、土地取引の円滑化と活性化を推進します。

■ 関連する計画

都市計画マスタープラン（~~H19~~ 2007 から概ね 20 年間）

農業振興地域整備計画（~~H21～H30~~ 2019～2023）

森林整備計画（~~H23～H32~~ 2011～2020）

地籍調査基本計画（2016～2046）

***線引き制度**：無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の2つのエリアに区分する制度。

***都市計画区域**：市の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。

***市街化調整区域**：市街化を抑制すべき区域。なお、市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

***拡散型市街地**：病院や市役所が郊外に立地し、車がなければ生活しにくい拡散型の都市構造のこと。

***都市機能**：居住、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育など、その都市の住民に対するサービス及びその施設。また、その都市の住民のみならず、周辺の人々が期待し利用するサービス及びその施設。

***開発許可制度**：線引き制度を担保するため、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事等の許可に係らして、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせることを目的とした制度。