

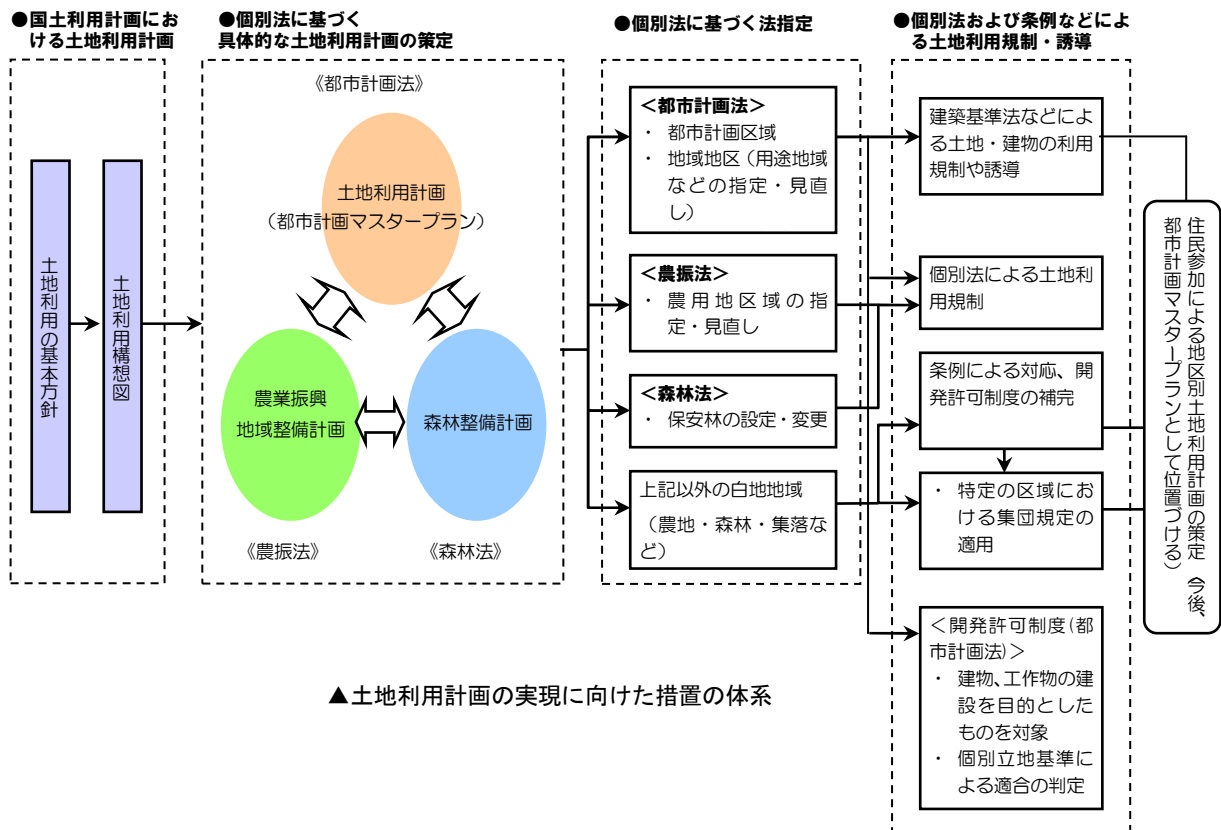
IIに掲げる事項を達成するために必要な措置の概要



1 総合的な措置の推進

(1) 土地利用関連法の適切な運用

- 国土利用計画法、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）、森林法、自然公園法、河川法及び文化財保護法などの土地利用関連法並びに環境基本条例、都市景観条例及び開発指導要綱などの例規の適切な運用に努め、適正な土地利用を図ります。



- 土地利用について、各種の計画との調整を図り、適切な土地利用の確保に努めるとともに、地価の安定を図るため、地価動向を的確に把握します。

(2) 自然環境の体系的保全と活用

- 都城盆地を形成する霧島屋久国立公園や県立自然公園などの豊かな自然はもとより、里山などの身近な自然環境に至るまで、市域全体として体系的に保全し、自然環境と都市環境が調和した市域を形成します。
- 水源かん養などの公益的機能のある山間地域一帯については、環境と調和した畜産経営の基盤を確保するとともに、多様な主体による植林や都市と農村との交流などを進め、活用に努めます。

(3) 集約型のまちづくりの推進

- 都市基盤施設の維持管理コストの低減と二酸化炭素排出抑制の観点から、市街地の拡大を抑制し、集約型のまちづくりを推進するために、都市計画関連の制度運用のみならず、農地関連制度のより厳格な制度運用に努めます。
- 特に、都市計画の区域区分撤廃後に顕著になってきている既成市街地の縁辺部の住宅や店舗開発については、都市基盤施設の将来の維持管理コストの増大や農業用施設と一般住宅との混在による営農環境の悪化、都市機能の拡散による中心市街地の衰退などを引き起こしてきた背景について啓発を重ね、市民の理解を得るように努めます。

(4) 安心して暮らせる生活環境の創造

- 台風や集中豪雨などによる浸水被害を防止するため、排水施設の整備・改修を進めるとともに、流域内の洪水緩和機能を有する農用地の保全や宅地開発の適正化を促進するなど、総合的な治水対策を進めます。
- また、急傾斜地や脆弱な地盤の土砂崩壊などを防止するため、農用地や森林の適正な管理と砂防施設、治山施設などの整備を促進するとともに、宅地開発の適正化を進めます。
- 生活環境の保全を図るため、交通施設等の周辺において、緑地帯の設置などの環境整備を進めます。

(5) 協働による土地利用の推進

- 人口減少と高齢化が進むなか、広大な市域を適正かつ計画的に管理していくためには、土地所有者の理解と協力が不可欠です。特に、山間部の農用地や都城盆地を形成する豊かな森林などの自然資源を適切に保全、活用し、将来に継承していくためには、土地所有者や農林業関係者のみならず、多くの人々や団体の協力が必要となります。遊休地や管理放棄地を解消し、誇りと愛着をもって、みどり豊かな地域づくりを展開していくために、市民や団体との協働による土地利用を推進していきます。

(6) 計画的な土地利用調整

- 土地利用の転換が予想される場合は、あらかじめ総合的かつ計画的な土地利用調整を行い、市街地の拡大につながる無秩序な転換を抑止するとともに、将来の土地利用の重点的な活用に支障のないように調整を図ります。
- 計画的かつ適正な土地利用を実現するために、総合的な土地利用対策調整と分野別の開発及び土地利用転換の調整を行う体制を充実します。



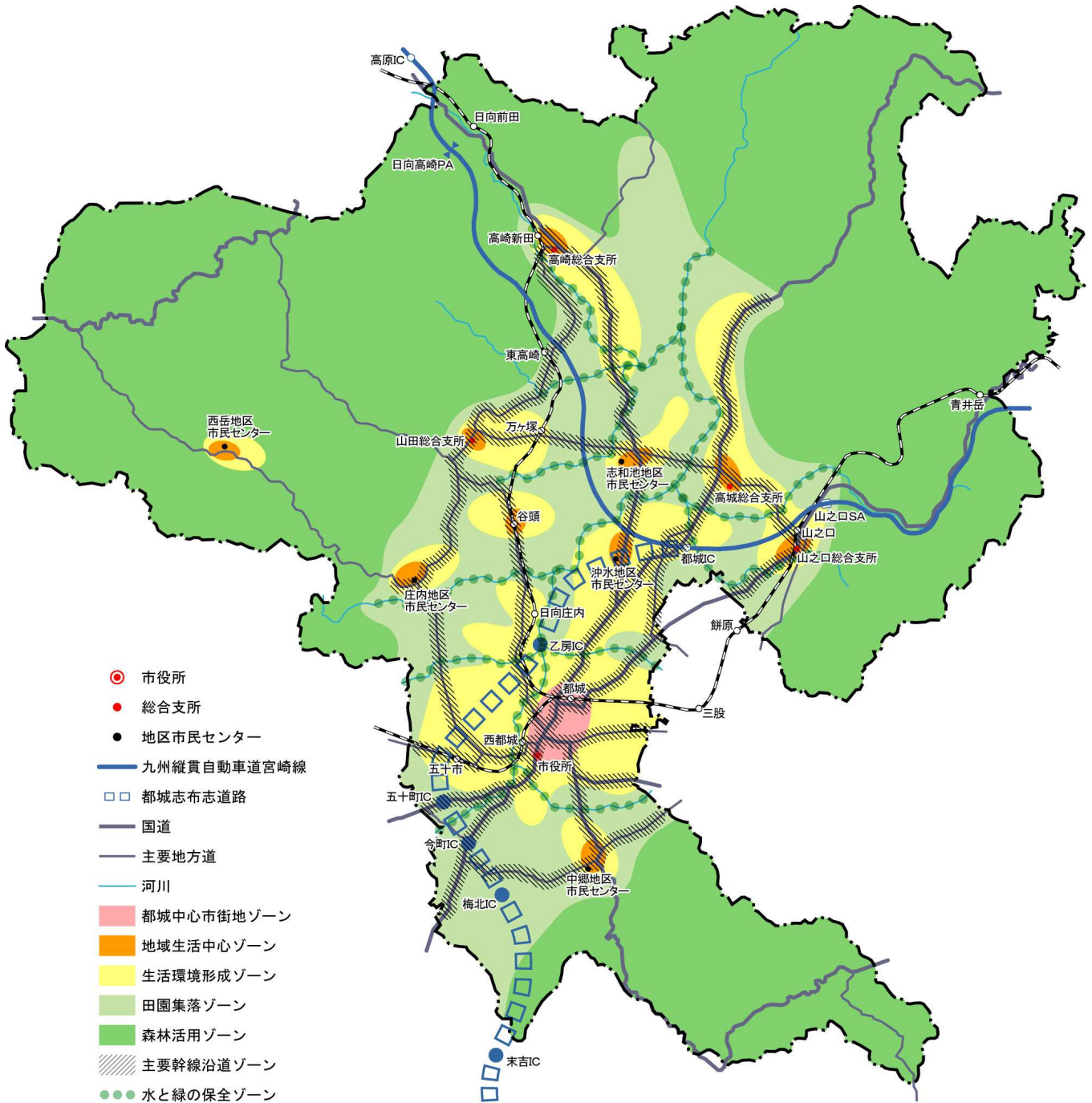
2 地域整備施策等の推進

安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、地域相互の連携と協調を図りながら、市民と行政の協働で、「計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)」を進め、基本構想・基本計画に即して、特色あるゾーン区分に基づく持続可能な地域づくりと土地の有効利用を推進します。

エリア	ゾーン	ゾーンの基本方向	対象
中央都市エリア	都城中心市街地ゾーン	都市機能の集積を強化していくゾーン	旧法に基づく中心市街地活性化基本計画で位置づけたエリア
	生活環境形成ゾーン	主に住宅系市街地として生活環境を良好に保ち、向上させていくゾーン	都城中心市街地ゾーン、地域生活中心ゾーンを取り囲む郊外の市街地
地域生活エリア	地域生活中心ゾーン	身近な生活サービス機能の維持向上を図るゾーン	地区市民センター周辺及び山之口、高城、山田、高崎の総合支所周辺
	田園集落ゾーン	良好な自然環境、生産環境を活かして農業を育成するため、市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン	田園・集落地
自然環境エリア	森林活用ゾーン	山間部の森林などで多目的利用を図っていくゾーン	森林、山間集落地
	主要幹線沿道ゾーン	主要幹線道路沿道の適正な土地利用を図るゾーン	国道 10 号、221 号、269 号の沿道
	水と緑の保全ゾーン	市街地と田園、森林を結び、良好な水辺の連続性や水生動植物の育成を図っていくゾーン	市街地と田園、森林を結ぶ大淀川、沖水川、など

各エリアを横断し、重層的な展開を図るゾーン

土地利用構想図





3 市域の環境の保全及び安全の確保

(1) 環境の保全と美しい都城市の形成

- 自然環境の保全、歴史的風土の保全、文化財の保護などを図るため、環境の保全に対する市民意識の向上を図るとともに、必要な行為規制などにより適正に保全していきます。
- 潤いのある都城市の形成のため、原生的自然から市街地に残された自然に至るまで、緑の保全と再生を図り、緑の連続性を確保します。そのため、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」に基づく市計画の策定及び活用により、都市計画区域内については緑の保全と緑化の推進に努めます。都市計画区域外の地域においては、里山、森林、農用地などの緑空間を、自然とのふれあいの場として確保します。
- 環境の保全を図るため、住居系・商業系・工業系などの用途区分に応じた適正な土地利用への誘導、緩衝緑地の設置、廃棄物処理用地の確保などを推進します。
- 水源地などの流域における水質の保全などに資するため、緑地をはじめとした自然環境の保全など、法令に基づく土地利用制度の活用にも努めます。
- 美しい景観の育成と保全に努めるため、景観法（平成16年法律第110号）第8条「景観計画」に基づく市計画等を活用します。伝統的な街並みや文化に根ざした景観は、地域の誇りと愛着のある資源であり、地域の特性に応じて保全していきます。
- 交通施設など公共・公益施設の周辺において、生活環境の保全を図るため、緑地帯の設置などの環境整備を進めます。
- レクリエーションの場として、河川、里山などを市民の健康増進・学習・余暇に活用できるように、必要な整備・保全を行います。
- 良好な環境を確保するため、開発行為などについては、環境影響評価などの必要な措置を実施することにより、土地利用の適正化を図ります。

(2) 森林の適切な管理の推進

- 森林の持つ国土の保全及び安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、保安林及び治山施設の整備を進めるとともに、地域特性に応じた管理を推進しながら、森林の管理水準の向上を図ります。その際、林道など必要な施設整備を進めるとともに、森林管理への市民の理解及び参加、林業の担い手の育成、山村における生活環境の向上など、森林管理のための基礎条件を整備します。

(3) 地域特性を踏まえた防災の推進

- 都城市の地形や地質などの土地の特性を十分把握して、土砂災害、浸水などのおそれのある区域においては、必要な防災施設の整備を推進し、警戒避難体制の整備などにより、安全性が確保されるよう適正な土地利用への誘導を図ります。

(4) 市街地の安全性の確保

- 地震災害や火災などに対する安全性の向上を図るため、構造物の耐震性を向上させるとともに、必要な公園、広場などのオープンスペースの確保や道路の拡幅などを計画的に推進します。また、市街地における防火性の向上を図ります。
- 各地域の学校や公園などの公共施設においては、防災拠点としての機能強化を図るとともに、耐震性貯水槽や消火栓の適正配備と災害に強いライフラインや情報通信基盤の充実を図ります。
- 高齢者などに配慮したユニバーサルデザインの理念に基づくまちづくりを推進します。



4 土地利用転換の適正化

土地利用の転換を行う場合には、転換後における復元の困難性や周辺に及ぼす影響に十分配慮したうえで、人口や産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本の整備状況、その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。

特に大規模な土地利用の転換を行う場合には、土地利用に関する計画※に基づく転換を前提とします。転換の過程でも必要があるときは、すみやかに計画の見直しなど、適切な対応を図ります。

※ 土地利用に関する計画とは、以下、市の各種土地利用計画、条例などで定められた地域の構想・計画、地区計画を指します。

(1) 農用地・森林

- 農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業、景観、環境などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転用を抑制し、優良農用地が確保されるようにします。
- 森林の利用転換を行う場合には、周辺の林業生産活動に支障が生じないように配慮しつつ、災害の防止、水資源の確保、環境の保全など、公益的機能の維持・発揮に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

(2) 大規模な土地利用転換

- 大規模な土地の利用転換を行う場合には、土地利用計画などを前提とした転換とします。また、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、安全性の確保や環境の保全を図ります。

(3) 利用の混在化が進展している地域などにおける土地利用転換

- 利用の混在化が進展している地域などにおいて利用転換を行う場合には、混在における弊害を防止するため、まとまりを持った必要な土地を確保することなどにより、農用地と宅地相互の調整を図ります。



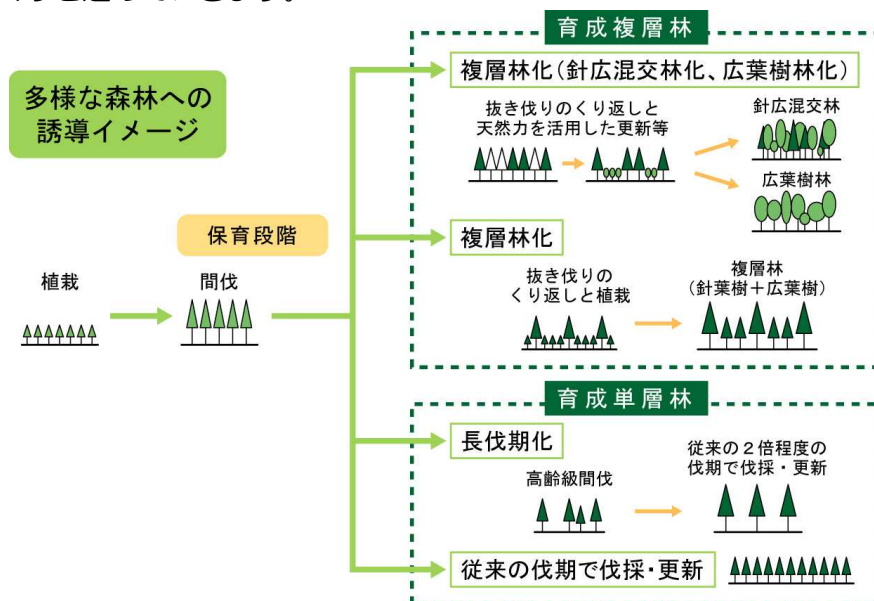
5 土地の有効利用の促進

(1) 農用地

- 農用地については、産業として自立し、魅力ある農業経営の確立と活力ある農村を形成するため、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条の規定に基づく「都城市農業振興地域整備計画」などにより、優良農用地の適切な確保と管理に努めます。そのため、農用地の流動化を図りながら、農業生産法人や認定農業者などへの農用地利用集積を図ります。

(2) 森林・原野

- 機能区分（水土保持林、森林と人との共生林、資源の循環利用林）に応じた適切な森林施業を推進し、多様化する住民のニーズに応えるために、より公益的機能を発揮できる森林づくりを推進します。
- 木材価格の安定、林業の採算性の向上、再生林の推進という循環サイクルを実現するため、木材の積極的な利用を推進します。
- 林業者から製材業者までが一体となって、森林づくりに取り組むための新しい生産システムづくりに取り組みます。また、ボランティア団体等による市民参加の森林づくりを進めていきます。



5 土地の有効利用の促進

(3) 水面・河川・水路

- 水面・河川及び水路については、治水や利水施設などの整備を計画的に推進します。その際、親水公園など多面的利用ができるように努めます。

(4) 道路

- 道路については、地域住民の生活利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、体系的道路網の整備を計画的に推進します。
- 沿道修景美化や景観上重要な道路の電線地中化などを推進し、良好な都市景観の形成を進めます。

(5) 宅地

- 土地の所有者などが良好な土地管理と有効な土地利用を図ることができるよう、宅地の流動化や土地利用の高度化を促進し、低・未利用地や空地・空家・空店舗などを積極的に活用していきます。
- 市街地内農地については、都市環境に配慮し、都市的土地利用を図るものと保全するものの区分を明確化し、計画的なまちづくりを推進します。

① 住宅地

- 住宅地については、良好な住環境づくりを進めるとともに、公共及び民間による計画的な宅地開発を誘導します。
- 市街地の住宅密集地は、市街地開発事業などを活用しながら、防災性の向上及びゆとりある快適な環境の保全に配慮しつつ、土地の有効利用に努めます。
- 地区計画や地域のルールづくりの推進に努めます。

② 工業用地

- 工業用地については、地域社会との調和及び公害防止に十分配慮します。
- 企業の新規立地・移転などの動向に配慮しつつ、既存の工業団地のうち未分譲のもの等については有効利用の促進を図るとともに、地域経済の自立向上のため質の高い低コストの工業用地の計画的な確保を図ります。

③ その他宅地(商業地等)

- 中心市街地においては、「都城中央地区都市再生整備計画」、旧法に基づく「都城市中心市街地活性化基本計画」などにより、土地の有効利用や複合的な整備を促進します。
- これまでの都市機能の集積を活かしながら、街なか居住を推進するとともに、商業環境の整備再生を進め、魅力あるまちの形成を図ります。
- 幹線道路沿線地域では、周辺の土地利用状況や自然環境・景観に十分配慮し、適正な土地利用のための規制・誘導を図ります。

④ その他(公用公共施設用地など)

- 公園緑地や文教施設用地などの公共用地及びスポーツ・レクリエーション用地などについては、既存施設の整備・利用状況などを考慮し、適正配置に努めるとともに、広く開かれた交流の場や防災空間などとして、その有効利用を図ります。



6 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発

土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査・自然環境保全調査など、土地に関する基礎的な調査を推進します。

本計画は、個別の土地利用計画の上位計画として位置づけられています。個別の土地利用計画は市民の生活と密接な関わりがあります。

市民に対し土地利用への理解を促し計画の実効性を高めるために、調査結果の普及及び啓発を図ります。



7 土地情報システムの確立(土地情報の一元化と活用)

土地行政の推進を図り、土地の有効利用を促進するため、土地に関する自然的・社会的な土地情報の収集・整理を行い、利用目的に応じた検索が可能となる総合的な土地情報システムを確立し、市民も活用できるように努めます。