第１章　実情に合った土地利用構想

第１節　土地利用計画

１　機能的な土地利用の再編成

＜現況と課題＞

（１）土地利用計画

土地利用を取り巻く地域の社会的、経済的諸条件が大きく変化している現在、国・県の計画及び本村における農業振興地域整備計画やその他の計画の基本方針との調整をさらに図るため、新たな視点に立った土地利用計画の総合的な検討が課題となっています。

（２）農用地の有効利用

近年の農業を取り巻く環境の変化や都市化の進展等社会情勢が、地域農業構造に与える影響は少なくありません。特に農家戸数の減少、農業経営者の高齢化、兼業化の進展など今後の農用地の有効利用が懸念されています。

地域農業の担い手への農地の利用集積をはじめとする各種施策等により、農用地の有効活用を図るとともに、活力ある農村環境形成のための土地利用を図る必要があります。

（３）都市施設整備

本村は、県南都市計画区域として村全域が都市計画区域となっています。しかし、都市全体の機能的な土地利用を推進するために設定される用途地域は無指定となっています。

こうしたことから、今後は無秩序な開発を未然に防止し、快適な住みよい住環境を形成していくために、都市計画区域マスタープラン*1の整備による都市計画に基づいた土地利用を進める必要があります。

*1　都市計画区域マスタープラン　　市町村の都市計画に関する基本方針のこと。

＜基本計画＞

（１）土地利用方針

農業振興地域整備計画、都市計画区域マスタープランなどその他各種基本計画との調整を行い、適正な土地利用計画の確立に努めます。

また、土地取引や開発行為について関係する規制などを村民に対し周知徹底を図るとともに、開発の適正指導と計画的な誘導に努めます。

総合振興計画に基づく産業の振興を図るため、効果的な土地利用の促進に努めます。

（2）農用地の有効利用

農業を取り巻く厳しい環境の中にあって農用地の有効利用を図るためには、集団的農用地の保護と併せ営農条件の整備等各種施策により、地域農業の担い手を育成・確保し、農用地の有効利用を図ります。

農用地のスプロール化*2より農地を保護するためには、将来を見通した農用地利用計画により、優良農用地の確保と都市的利活用を計画的に進めます。

*2　スプロール化　　無秩序な市街地の拡大により農地が虫食い状態に侵害されること。

（3）都市施設整備方針

○ 開発の適正指導と計画的誘導

住宅地の開発にあたっては、地区計画制度、建築協定制度、などの導入を行うなど、開発の適正指導と計画的誘導を図り、調和のとれた都市づくりを推進します。

○　都市計画に基づいたまちづくり

無秩序な開発を未然に防止し、都市計画に基づいたまちづくりを進めるため、村民の意見を反映させた都市計画区域マスタープランの策定に向けた検討を図ります。

＜基本施策＞

（1）土地利用施策

○　調和のとれた土地利用の推進

土地利用計画に基づいた、秩序ある土地利用を推進し、調和のとれた地域づくりを図ります。

○　土地利用の量的調整

地域特性と地域バランス、需要動向などを考慮しながら、適正な土地利用への誘導・規制を図ります。

（2）農用地の有効利用施策

○　農用地利用関連施策の推進

（3）都市施設整備施策

○　都市計画区域マスタープラン策定事業