

概要版 市総合土地利用基本計画 点検・評価報告書

1 目的

市総合計画を土地利用の面から推進することを目的に、平成17年3月に策定した市総合土地利用基本計画（以下、「本計画」という。）は、平成17年から平成32年（令和2年）までを計画期間としており、本年度が最終年度となるため総括的な点検及び評価を実施するものである。

2 土地利用の変遷の把握

(1) 市街化区域

市街化区域は、昭和45年10月に当初区域区分を定めてから、現在まで全6回の見直しを経て、平成12年（2000年）では9,845ha、また、平成22年（2010年）では10,048ha、現在では10,101haとなっており、東日本大震災後における宅地需要へ対応した基盤整備の実施に伴う市街化区域の編入もあり、これまで増加傾向となっている。

(2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、昭和21年度の平戦災復興土地区画整理事業に始まり、令和2年3月時点で109地区、施行面積2,145.9haとなっており、現在は、JR常磐線泉駅の東方約0.5kmにエリアが位置する「泉第三土地区画整理事業」と、錦町市街地内の「勿来錦第一土地区画整理事業」が進められている。

(3) 農地転用

本市の農地転用の面積及び件数は、平成元年より緩やかな減少傾向となっていたものの、東日本大震災以降は宅地需要等の増加に伴い、上昇傾向に転じ、市内農地の土地利用に大きな変化が見られている。

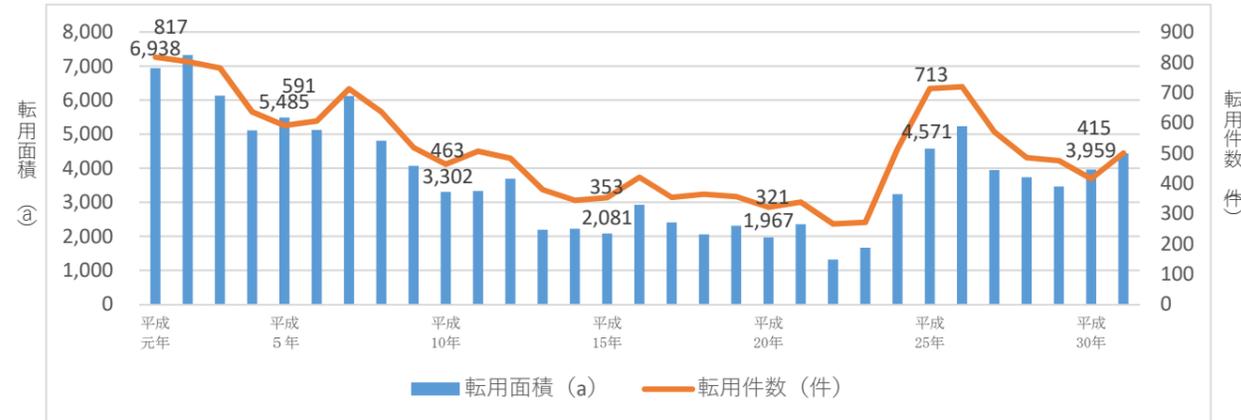


図 農地転用の件数及び面積の推移

(4) 林地開発

県内全域における、森林法に基づく林地開発（1ha超）の主要な目的である「工場・事業場用地の造成」面積^{※1}は、平成24年より開始された固定価格買取制度（FIT法）^{※2}の影響から、太陽光発電施設設置に係る開発の増加に伴い、急激な上昇傾向が見られる。

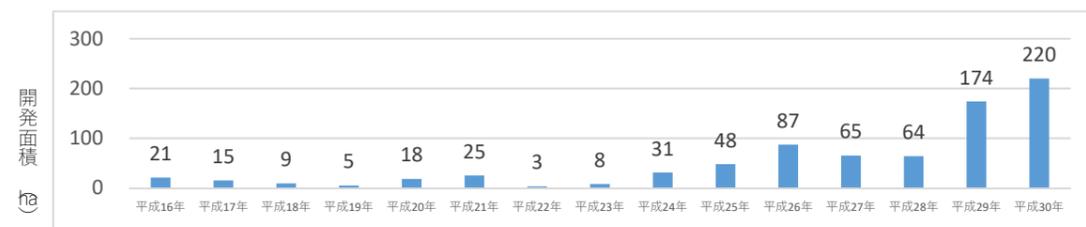


図 県内林地開発（工場・事業場用地の造成）状況の推移

※1：面積は、福島県森林・林業統計書による「林地開発許可処理状況」と「林地開発連絡調整処理状況」の合計

※2：電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法

(5) 都市計画法による開発行為

本市の都市計画法による開発行為の許可申請及び面積は、震災後において増加傾向にあり、特に平成27年以降は市街化区域において、復興公営住宅の整備や、民間による宅地開発、さらには、工業系用途の大規模開発が行われ、急激な増加が見られた。

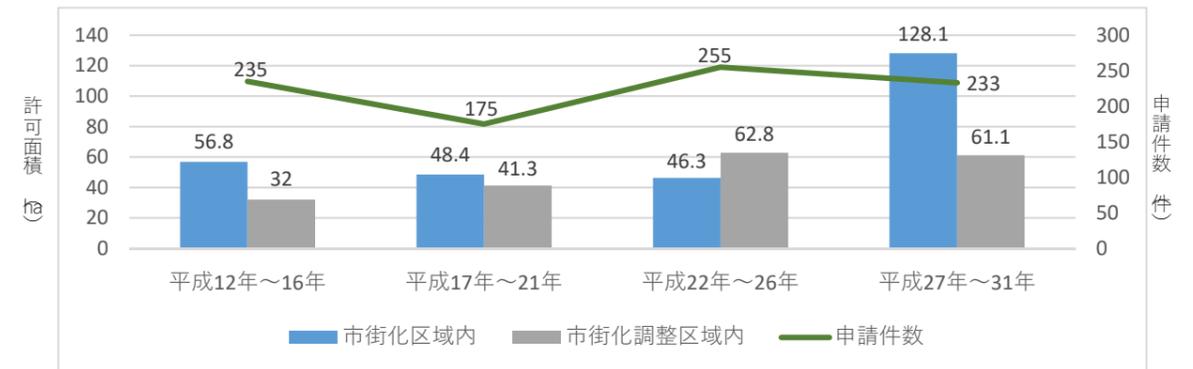


図 開発行為の許可状況の推移

3 重点対策事項のこれまでの規制状況と今後の方向性

(1) 大規模開発の規制

本計画策定時では、市街地の拡大規制やコンパクトな都市づくりを進めることを前提とし、市街化調整区域における20ha以上の大規模開発行為を原則として規制するとともに、条例化により許可を可能とする面積要件の緩和（5ha以上20ha未満の範囲内）についても適用を行わず、規制を行ってきた。

現在は、平成18年の都市計画法の一部改正により、地区計画制度を活用した場合に限り可能となっているものの、将来人口フレーム等との整合が図られないことから、今後についても規制をしていくことを基本とする。

(2) ゴルフ場の新規開発規制

本計画策定時における本市のゴルフ場は、計画段階のものを含め計16箇所となっており、市内全域において新規開発を抑制することとしてきた。

今後についても、福島県ゴルフ場開発指導要綱及び市ゴルフ場開発事業指導要綱に基づき、第二次いわき市都市計画マスタープランなど、関連計画との整合を図りながら、新規開発の抑制に努めていくことを基本とする。

(3) 産業廃棄物最終処分場の適正誘導

本計画において、「生活森林区域」、「森林交流区域」及び「森林保全・育成区域」は、農村集落の裏山や市街地近郊の丘陵地及び緑地等に位置しており、本市の貴重な森林を保全し環境との共生を図る区域と定めていることから、大規模な土地の改変を伴うなど、環境負荷の大きい産業廃棄物最終処分場については、その適正な誘導を図るとともに、立地規制基準等の導入を図るなど、新たな方向性を検討するものとしてきた。

本計画策定以降は、従来の市産業廃棄物処理指導要綱に基づく適正な指導を行い、新規に最終処分場は設置されていない。よって、今後についても、法令及び市要綱に基づき適正な誘導に努めていくことを基本とする。

概要版 市総合土地利用基本計画 点検・評価報告書

(4) 水源地の保全

本計画において、本市の約7割を占める森林は、水源のかん養、災害の防備、生活環境の保全・形成等の多面的機能を有しており、市民が安全かつ快適な生活を営むうえで、次世代に継承していく必要があることとし、大規模な土地の改変を伴う大規模開発、ゴルフ場、産業廃棄物最終処分場の適正な規制・誘導を図るなど、関係個別規制法、並びに土地利用関連計画との連携を図り、また、森林ボランティア活動の促進による森林の整備・保全に努めながら、水源地の保全に向けた取り組みを強化していくこととしてきた。

当該活動の促進等については、ファミリー緑の教室や森林環境学習など、これまでも広く取り組みを進めてきたことから、今後についても、関連計画等との連携を図りながら水源地の保全に努めていくことを基本とする。

(5) 21世紀の森整備構想の見直しによる適正な土地利用規制・誘導

当構想は、市中央部の丘陵地帯約1,400haを対象として、緑豊かな自然を極力保全しながら、未来を目指して市民のふれあいの拠点づくりを進めることを目的に、平成3年2月に策定されたものであり、推進期間を概ね20年間（平成23年まで）としたものである。

構想推進の方策では、緑地として保全する区域、21世紀の森公園や文化・交流施設の整備などを行う計画整備区域（文化コア）、さらに、民間企業による研究開発・研修施設や福祉施設などの整備を行う計画誘導区域を設定しており、構想策定時においては、民間主導による整備開発の見通しが不透明な状況であることなどを踏まえ、当構想区域内に導入すべき機能及び民間が保有する緑地保全のあり方について、一定の見直しを図っていくこととしてきた。

そのような中、推進期間の完了を迎えるにあたり、平成22年3月には、21世紀の森公園の現機能を最大限に発揮するスポーツ・レクリエーション活動等の広域的な拠点とし、当構想の「緑豊かな自然を極力保全する」という基本理念を継続し、民間の地域整備は誘導しないこととして整理がなされたことから、今後についても、新たな開発は誘導せずその環境維持に努めていくことを基本とする。

農用地利用集積面積 (ha) 【田園ゾーン】	農地は、農業を営もうとする者に集約され有効に活用されることが重要であることから、その集約された農地面積に着目することは、災害防除や農村風景の維持を図るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	4,500ha (12,355ha)	1,316ha 平成11年 (1999)
エコファーマー認定者数 (人) 【田園ゾーン】	環境と調和のとれた農業生産を推進するエコファーマー認定者数に着目することは、農村生活・文化の維持継承を図るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	117人 (397人)	28人 平成16年7月 (2004)
森林と人との共生林面積 (ha) 【環境共生ゾーン】	環境との共生という観点から、自然環境の保全及び森林と人とのふれあいの場となる森林面積に着目することは、自然環境の保全と利用の調和を図るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	13,164ha (18,755ha)	【国有林】 1,783ha (平成15年) 【民有林】 11,381ha (平成15年)
水土保持林面積 (ha) 【自然保全ゾーン】	原則として開発を規制するという観点から、水源かん養の働きを重視する森林面積に着目することは、本市の大切な自然を守るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	62,732ha (73,413ha)	【国有林】 25,191ha (平成15年) 【民有林】 37,541ha (平成15年)
森林ボランティア活動等参加者数 (人) 【環境共生ゾーン・自然保全ゾーン】	森林における植林や下草刈り等の森林整備ボランティア活動に参加した人数に着目することは、本市の大切な自然を守るとともに、利用との調和を図るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	11,300人 (10,840人)	市森林ボランティア活動支援事業対象者数778人(平成15年)ほか

4 数値目標の達成状況

指標	趣旨	目標値 (実績値)	現況値 (基準年)
市街化区域内の未利用地面積 (ha) 【都市ゾーン】	未利用地の計画的な整備を図り、土地利用転換を促進するという観点から、その面積に着目することは、土地の有効活用による良好な市街地環境の確保という土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	2,090ha (2,134ha)	2,315.2ha 平成12年 (2000)
市街化区域内の建築面積動向 (%) 【都市ゾーン】	市街化区域における既存ストック（都市基盤）を活用するという観点から、市街化区域での建築面積動向に着目することは、市街地拡散の抑制を図るという土地利用の目指すところを直接的に示すことができる。	85% (85%)	83.6% 平成15年 (2003)

5 計画の評価と今後の取り扱い

各項目等において点検を行ってきた結果、法令等に基づく適正な指導や各推進方策の実施により、本計画は達成できたと言える。

本計画は、最終年度に達成状況等の評価を行い、次期計画への改訂を行うこととしているが、令和元年10月に策定した第二次いわき市都市計画マスタープランの第4章「部門別構想」第1節「土地利用の方針」において、当該計画及び社会情勢等の変化を踏まえた土地利用の基本的な考え方を改めて定めたことから、関係法令等と連携することで、適正な土地利用の規制・誘導という目的は達成できる状況にある。

また、第二次いわき市都市計画マスタープランとあわせて策定したいわき市立地適正化計画は、一定の人口密度の維持を図る「まちなか居住区域」と、医療や福祉、商業等の日常サービス施設の誘導を図る「都市機能誘導区域」を設定し、ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた土地利用の誘導を図る計画であり、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて適宜見直しを行うこととしている。

よって、本計画の改訂は行わず、今後は、第二次いわき市都市計画マスタープランの「土地利用の方針」を本市の土地対策の指針とすることとする。