

# 新熊本県土地対策要綱

## 第1 土地対策の目的

### 1 要綱策定の必要性

経済の成熟化や少子高齢化の進行等により、社会・経済を取りまく状況はさらに変化していくことが予想され、平成9年2月、国において土地政策の目標を「地価抑制から土地の有効利用」へと転換する新総合土地政策推進要綱が定められた。

本県においても、これらのゆとりある住宅・社会資本の整備と自然のシステムにかなった豊かで安心できるまちづくり・地域づくりを進めていくためには、その基本である土地の有効利用を図っていく必要がある。

また、現下の厳しい経済情勢に対して大規模な経済対策が講じられたが、人口・産業・環境・ライフスタイル等の変化に対応した「21世紀型社会の構築」に向け、活力とゆとり・潤いのある生活空間の創造を進める必要があるとされたところである。

そこで、経済対策を契機とし、土地の有効利用の観点から県内の土地問題を明らかにしたうえで、新総合土地政策推進要綱に則して今後の土地対策の基本的な方向を定めるものである。

### 2 本県の土地問題

土地利用の推進に当たっては、まず県内における土地問題の特定が必要となるが、それは地価高騰の後遺症や過疎化の進行によって生じた「主要な土地問題」と自然環境の面から本県に特徴的な「固有の土地問題」とに分けられる。

#### (1) 主要な土地問題

都市部の中心市街地における人口減少や商業を取りまく環境の変化等による空洞化及び農林水産業従事者の高齢化や過疎化の進行等による中山間地等の荒廃が主要な土地問題として顕在化しており、これらの問題に対して効果的な対策を講じる必要がある。

#### (2) 固有の土地問題

県民生活に密着した水資源として必要不可欠な地下水の涵養域が減少傾向にあることや採草放牧地として営まれている広大な阿蘇の草原が荒廃傾向にあることは、本県固有の土地問題として重要な課題であることから、引き続き適切な保全に努める必要がある。

### 3 要綱の目的

要綱は、以上の観点から、安全性・快適性・利便性等が確保された質の高い都市環境・地域環境の形成に向けた土地の有効利用を進める必要があるため、適正かつ合理的な土地利用計画に則して効果的な諸施策を推進することにより、本県の土地問題の解決に資することを目的とする。

## 第2 土地の有効利用に関する諸施策の推進

### 1 総合的な土地利用計画の整備・充実

#### (1) 総合的な土地利用計画の策定

長期的な視点から、健康で文化的な住環境の確保と県土の均衡ある発展を図ることを基

本として、環境及び景観の保全・創造に配慮した計画的な土地利用を図るため、国土利用計画熊本県計画及び熊本県土地利用基本計画に則し、市町村における総合的な土地利用計画の整備・充実を促進する。

また、市町村の地区レベルにおいては、目指すべき土地利用計画へ誘導するため、地域住民の理解と協力のもとに詳細計画を作成するよう求めていくとともに、必要により都市計画法に基づく地区住民の意向を反映した地区計画の策定を指導する。

## (2) 個別規制法の土地利用計画との連携強化

市町村における総合的な土地利用計画では、各個別規制法に基づく性格の異なる土地利用計画が重複して決定されることが多いため、各土地利用計画間の整合性と相互の連携強化を図りながら本計画の目的が達成されるよう指導する。

## 2 主要な土地問題に係る対策

### (1) 都市部中心市街地の空洞化に係る対応

熊本都市圏をはじめとする都市部の中心市街地では、人口の減少、モータリゼーションの進展への対応の遅れ、商業を取りまく環境の変化等から、空き地・空き店舗等の低未利用状態が進んでいる。

このため、中心市街地での良質な賃貸住宅の建設や中古・賃貸等の住宅情報の提供による「住み替えシステム」が推進されるよう努めるとともに、中長期的には高齢社会における安全かつ安心して生活できるまちづくり等を視野に入れながら、中心市街地への人口の再流入と定着を促進し、新たな装いによる中心商店街の復興と職住近接型の利便性に優れた中心市街地の再生を図る。

そのための取り組みとして、特定優良賃貸住宅供給促進事業や「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」による基本計画等に対応した土地区画整理事業、市街地再開発事業及び商店街・商業集積活性化施設整備事業等により、計画的で効率的な土地の有効利用を促進する。

### (2) 中山間地等の農地・森林等の荒廃に係る対応

平野の外縁部から山間地にいたるいわゆる中山間地等では、農林水産業従事者の高齢化や後継者不足、過疎化や農林水産物の市場開放の動きにあって、これまで以上に農地・森林等が荒廃しようとしている。

このため、道路・下水道をはじめとした住環境の整備、近隣都市との交通アクセスの強化、自然環境や歴史・伝統を活かした拠点施設の設置等の方策を講じることにより、農山漁村における若年層の定住及び市民農園整備等による都市住民との交流を促進し、農山漁村の活力ある再生を図る。

そのための取り組みとして、地下水涵養域の確保と保全をはじめ防災や景観、自然環境の保全にも十分配慮しながら、道路整備や生活排水処理施設等の設置を進めるほか、中山間地域総合整備事業、林業地域総合整備事業、新山村振興等農林漁業特別対策事業及び棚田地域等緊急保全対策事業等により地域の活性化を推進する。また、中山間地の農地を保全するため、耕作放棄地の解消や発生防止に向けた取り組みを強化する。

## 3 固有の土地問題に係る対策

### (1) 地下水涵養域の総合的な保全管理

地下水は県民の生活にとって不可欠の資源であることから、上流域・下流域それぞれの

役割を果たすことにより、長期にわたって安定かつ安心して利用可能な地下水を保全する必要がある。そのため、関係市町村に対し、地下水総合保全管理計画に則した土地利用の推進を求め、地下水の水質汚染を防止するとともに、湧水の維持・復元による地域の健全な水循環を確保する。

(2) 荒廃傾向にある草原の維持保全

阿蘇の草原は本県畜産業の基礎をなしており、また、阿蘇山一帯の大自然を代表するものとして広く県民に親しまれているが、近年荒廃傾向にあることからその保全を図る必要がある。このため、畜産業の振興の面から畜産基盤再編総合整備事業や草地畜産活性化特別対策事業等を推進するとともに、有力な観光資源であることから、関係機関・団体等と一体となってさらに良好な保全・活用に努める。

4 土地の有効利用に資する諸事業の推進

(1) 都市基盤施設の整備

安全性・快適性・利便性に富んだ都市的土地利用を実現するには、その基盤である都市基盤施設の整備を行うことが重要であることから、防災面にも配慮しながら、道路整備事業、公共下水道事業及び都市公園整備事業等を計画的に推進する。

(2) 良質な住宅・宅地の供給促進

良質な住宅・宅地の供給の促進が土地の有効利用を図るうえで重要なことから、熊本県住宅マスタープランに基づく住宅建設五箇年計画を着実に遂行するとともに、優良建築物等整備事業等を効果的に推進することにより、居住水準の向上と地域の実情に即した良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を進める。

また、市街化区域内農地については、土地利用転換計画に基づき宅地への転換を促進する。

(3) 農地の保全及び有効利用

優良農用地の確保・保全と有効利用を図るため、市町村農業振興地域整備計画の定期的な見直しを指導するとともに、農業の生産性の向上と経営規模の拡大を促進するため、農業経営基盤強化促進対策事業等により、農業の担い手である認定農業者等への農地の集積を促進する。

また、遊休化している優良農地については、農業委員会を中心に適切な利用調整を進めるとともに、農地管理公社や農業協同組合と連携しながら農地保有合理化促進事業等を活用し、その有効利用に努める。

(4) 森林の保全及び整備利用

森林の木材生産機能並びに水資源涵養、環境保全及び魚族の繁殖・生息を助ける等の公益的機能を維持するとともに、自然環境としての森林の保全・形成を図るため、森林保全整備事業、森林環境整備事業、保安林整備事業及び治山事業等の効果的な推進を図る。

(5) ゆとりある生活空間の創造

これからの土地の有効利用にあたっては、ゆとりと潤いのあるアメニティ空間の創造を図ることも重要であるため、環境・文化等生活全般のニーズを反映した以下の分野の諸事業を効果的に推進する。

道路環境の整備

河川環境の保全

公園緑地の整備

良好な景観の形成・保全

(6) 公有地の有効活用及び取得

県有地については、財産管理者において利用状況等の点検を行い、低未利用地と認められるものについては有効活用を検討する。

また、社会資本の円滑な整備を図るため、必要な事業用地の取得を促進するとともに、その取得に当たっては、土地開発公社等の土地関連公社を活用する。

(7) 土地情報の整備・提供による土地の有効活用

国・県の地価情報や各種土地統計等の土地情報の整備を行うとともに、市町村・民間の土地情報についても実態の把握に努める。

また、土地の有効利用を図るため、土地の買取り又は開発事業を推進する住宅都市整備公団（都市基盤整備公団(仮称)に業務引継ぎ予定）及び民間都市開発推進機構に対し、適切な土地情報を適宜提供する。

### 第3 的確な地価対策のための体制整備

1 地価調査の的確な運用

県が行う地価調査については、基準地の適切かつ安定的な設定に努めるなど精度の一層の向上を図るとともに、地価公示制度と連携しながら的確な運用を図る。

2 地価動向等の的確な把握

今後、地価高騰又はそのおそれが生じた場合に、的確な対応を適時に講じるため、地価動向及び土地取引動向等について調査把握を行う。

3 土地取引規制の機動的な運用

国土利用計画法による土地取引規制については、地域の実情等を踏まえ、注視区域・監視区域の機動的な運用を図る。

### 第4 土地対策の効果的な推進

1 土地に関する基本理念の普及・啓発

土地のもつ公共性・社会性についての理解を進めるため、土地に関する基本理念について県民の理解と実践が不可欠であることから、その普及・啓発を行う。

2 市町村との連携による土地対策の推進

(1) 市町村との連携強化

土地対策の目的について市町村の理解と対応を求めるとともに、各対策の実施に当たっては、関係市町村と緊密な連絡調整を行うことにより連携強化を図る。

(2) 住民参加のシステムづくり

土地対策を効果的に進めるためには、地域住民の積極的な理解と協力が得られる環境が必要であることから、市町村に対し、意見交換会やワークショップの開催等による住民参加のシステムづくりを図るよう指導する。

### 3 土地対策の効果的な推進を行う組織の設置

本要綱の効果的な運用を図るため、県庁内に各部局の横断的な組織である土地有効利用促進連絡会議を設置し、緊密な連絡体制のもとで土地の有効利用を促進する。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成11年3月5日から施行する。
- 2 熊本県緊急土地対策要綱（平成2年12月10日決定）は、廃止する。