

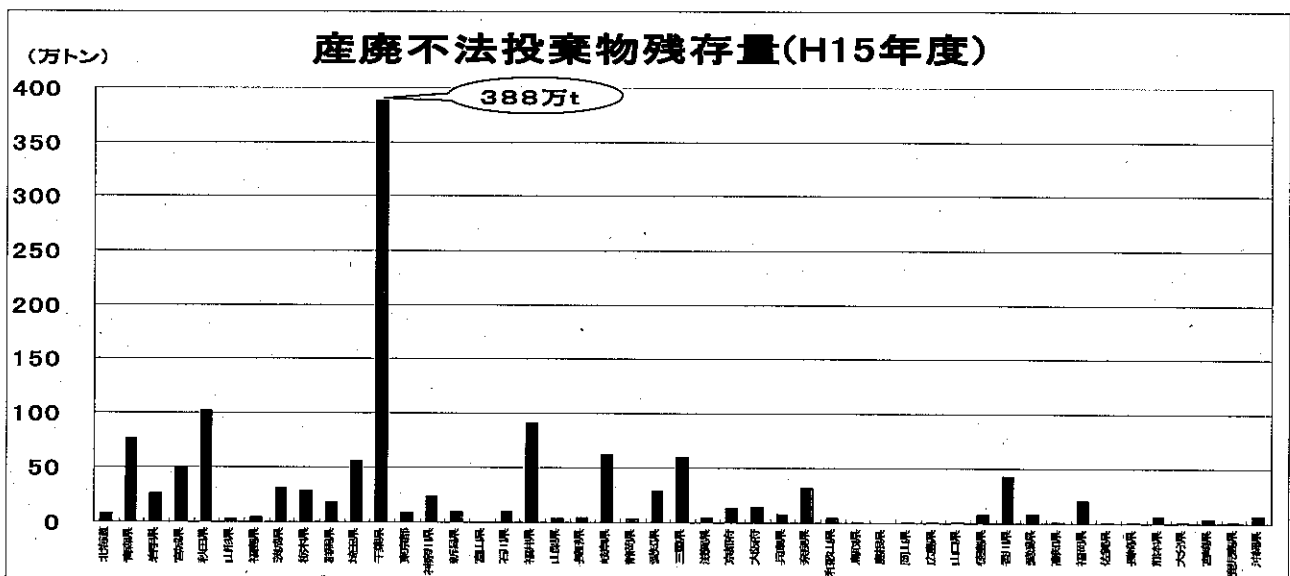
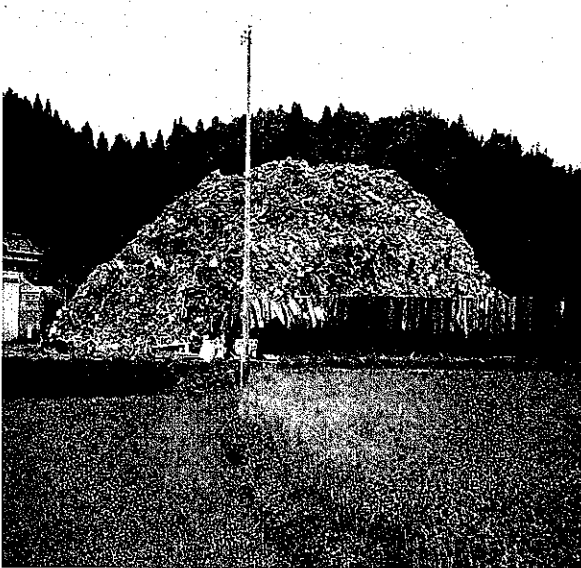
《 3. 県土利用の問題点と課題について 》

1. 環境の問題

《ごみ・産廃・残土の不法投棄の問題》

【具体的な問題点】

- ◆ 地権者等への権利侵害
- ◆ 環境(土壌・河川・地下水の汚染・悪臭)の悪化
- ◆ 崩落・流出・火災等の危険
- ◆ 県内のあちこちに投棄されることによる景観の悪化
- ◆ 不法投棄されたものの撤去費用等の問題



【問題の発生要因】

- ◆ 産業活動に伴い廃棄物の量が増大。減量化・リサイクルが十分されていない。
- ◆ 処理に費用がかかるため、違法に投棄する事業者等の存在。
- ◆ 排出者は、廃棄物を運搬業者へ委託し、最終処分まで確認できない。
- ◆ 処分場所が不足している。
- ◆ 千葉県に投棄されやすい条件がある。
 - ・ 排出地域から近く、交通条件も良く運搬が容易
 - ・ 人目に目立ちにくく、投棄しやすい谷津や谷地が存在
 - ・ 荒廃した森林や農地の存在

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 廃棄物・残土の減量化・リサイクルの推進
- ◆ 排出者・処理事業者の廃棄物・残土に対する意識改革、責任の明確化
- ◆ 不法投棄者に対する取り締まり・罰則の強化
- ◆ 地域住民と行政・警察等が連携した監視体制の強化

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 県内の県民センターに「地域環境保全課」を設置し、通称「グリーンキャブ」による不法投棄の監視体制を強化（千葉県）
- ◆ 県警本部に「環境犯罪課」を新設し、不法投棄などの取締りを強化（千葉県）
- ◆ 「廃棄物の適正処理対策地区連絡会議」の開催による県・市町村・警察との連携強化（千葉県・市町村）
- ◆ 地域住民による不法投棄監視員の設置による取締り強化(市町村)
- ◆ 「なくそう不法投棄・守ろうふるさと」をスローガンに、産廃・残土県民ダイヤル（24時間緊急ダイヤル）の設置など、県民による総監視体制づくり(千葉県)

《産業廃棄物処理場の立地の問題》

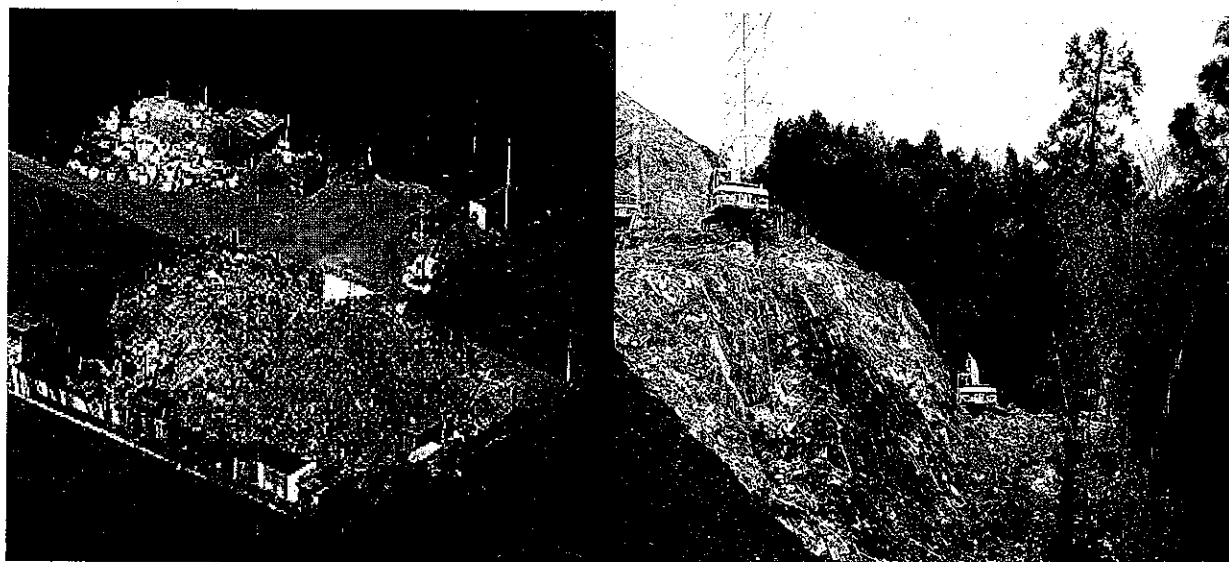
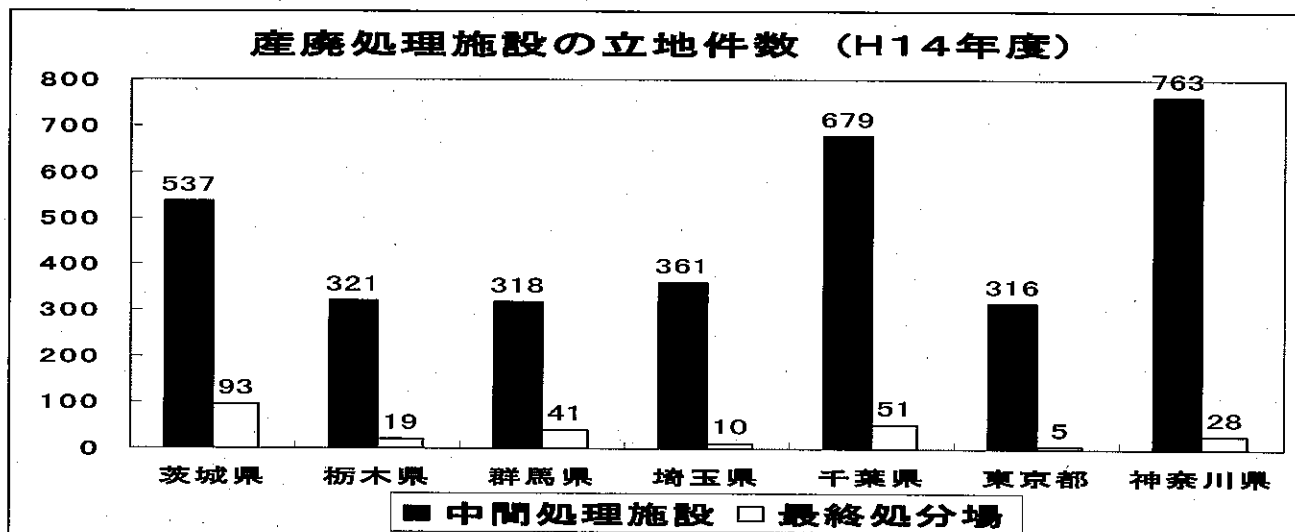
【具体的な問題点】

(中間処理施設)

- ◆ 環境（騒音、煙・ダイオキシン・粉塵、悪臭、交通事故）や景観の悪化
- ◆ 河川・地下水・土壌の汚染の懸念
- ◆ 人体に有害な物質の混入・不適正な量の搬入の懸念
- ◆ 崩落・流出・火災等の懸念
- ◆ 人家の隣接地・農地の中などへの立地

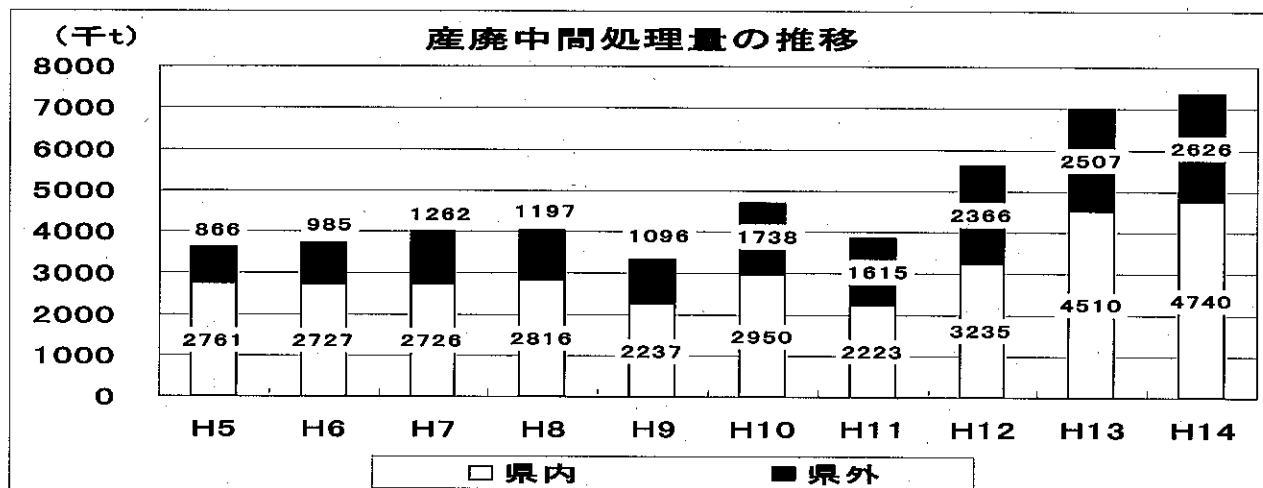
(最終処分場)

- ◆ 自然環境（緑の減少・生態系の破壊）や景観の悪化
- ◆ 河川・地下水・土壌の汚染の懸念
- ◆ 有害な物質の混入・不適正な量の搬入の懸念
- ◆ 最終処分場の不足



【問題の発生要因】

- ◆ 廃棄物の減量化・リサイクルが十分されておらず処理量が増大。
- ◆ 管理できなくなった森林や農地、市街地内の未利用地等の存在。
- ◆ 有害な物質の混入・許可量を超えた不法な処理の例があり、住民に不安感がある。
- ◆ 一定の環境・設置の基準を満たせば立地が可能。



《問題解決に向けた課題》

- ◆ 廃棄物の減量化・リサイクルの推進
- ◆ 排出事業者・産廃処理業者・地権者の意識改革と責任の明確化
- ◆ 不適正な処理に対する監視・取締り・罰則の強化
- ◆ 処理施設に対する立地の規制と誘導

《問題解決に向けた取り組み事例》

◆ エコタウン事業の推進 (千葉県・市町村)

工業化の進んでいる西・中央地域を「エコタウンエリア」として位置付け、地域特性を活かしたリサイクル施設を整備。「メタン発酵ガス化、木材・廃プラスチック、塩ビ系廃棄物、高純度メタル・プラスチックリサイクル施設」(千葉市)、「エコセメント製造施設」(市原市「塩ビ系廃棄物、高純度メタル・プラスチック、貝殻リサイクル施設」(富津市)など

◆ 産業廃棄物税の導入(三重県)

産廃の発生抑制・再生・減量化等の対策費に当たるため、産廃の搬入量に応じトン当たり1000円を課税。

◆ ネガティブ・ポジティブマップの作成による施設の立地規制(ドイツ)

ドイツでは、地下水をはじめ環境調査を行い、ネガティブ(立地回避)・ポジティブ(立地適地)マップを作成し、水源地域には、処理施設の立地を制限。

《残土処理場の立地の問題》

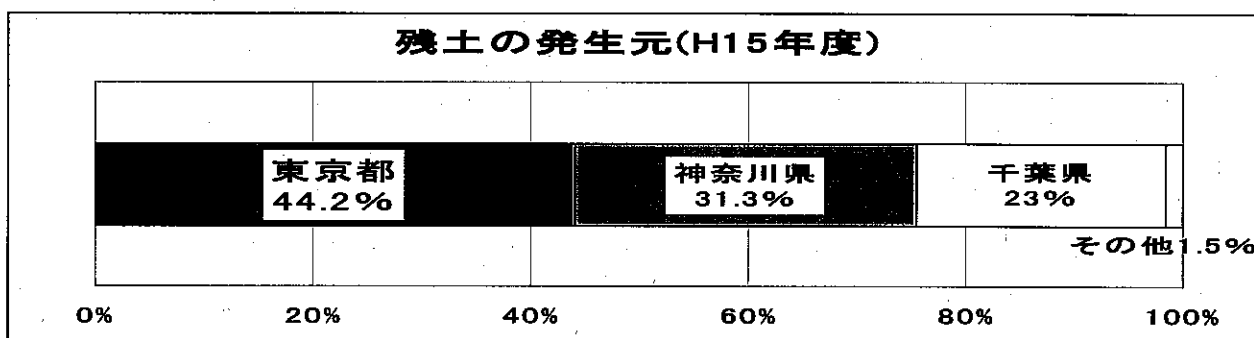
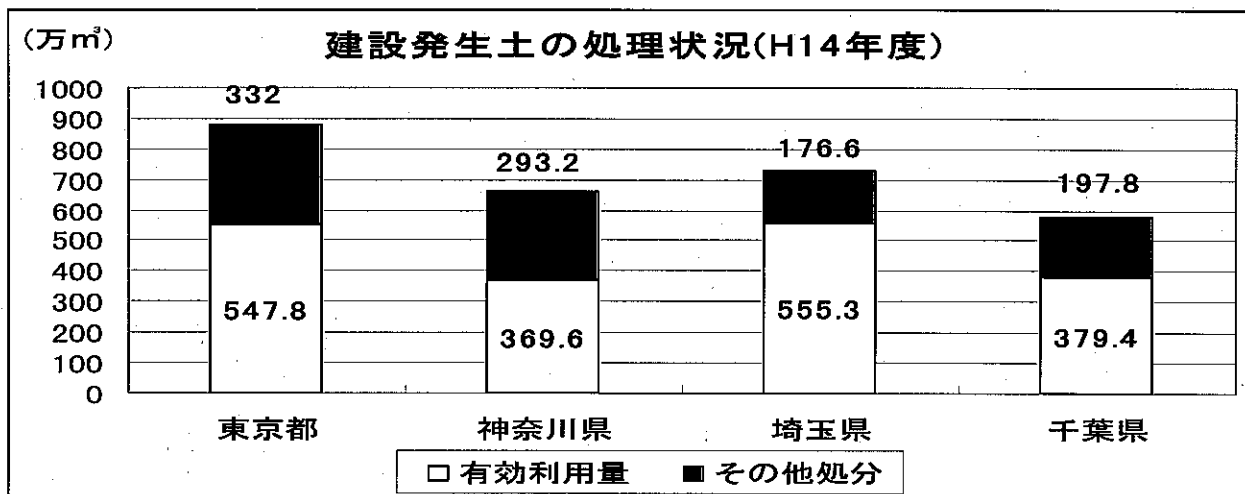
【具体的な問題点】

- ◆ 大量の残土による緑の減少・谷地・谷津田の自然環境・生態系の破壊・景観の悪化
- ◆ 運搬のダンプによる粉塵・振動・交通事故など住環境の悪化
- ◆ 有害な物質の混入による河川・地下水・土壌の汚染の懸念による住民の不安
- ◆ 一定の環境・設置の基準を満たせば、どこでも立地が可能
- ◆ 地元住民と事業者・行政のトラブル



【問題の発生要因】

- ◆ 首都圏の再開発・公共工事等により大量の残土が発生、リサイクルが十分でない。
- ◆ 他県の残土処分場が不足。
- ◆ 排出地域から近く、交通条件も良く運搬が容易（海運による大量の移動）
- ◆ 地形的に投棄しやすい谷津田や谷地の存在。
- ◆ 管理できなくなった森林や農地の存在。
- ◆ 有害な物質の混入・許可量を超えた不法な処理の例があり、住民に不安感がある。
- ◆ 処分場の立地について緩い規制、一定の周辺環境・設置の基準を満たせば、どこでも立地が可能。



《問題解決に向けた課題》

- ◆ 残土の減量化・リサイクルの推進、残土を使った公共事業の推進
- ◆ 排出事業者・残土処理業者・地権者の意識改革と責任の明確化
- ◆ 処分場の温床となる荒廃した森林や農地・谷津田等の管理の強化
- ◆ 不適正な処理に対する監視・取締り・罰則の強化
- ◆ 処分場に対する立地の規制と誘導
- ◆ 住民への情報公開と意見を尊重するシステムづくり

《問題解決に向けた取り組み事例》

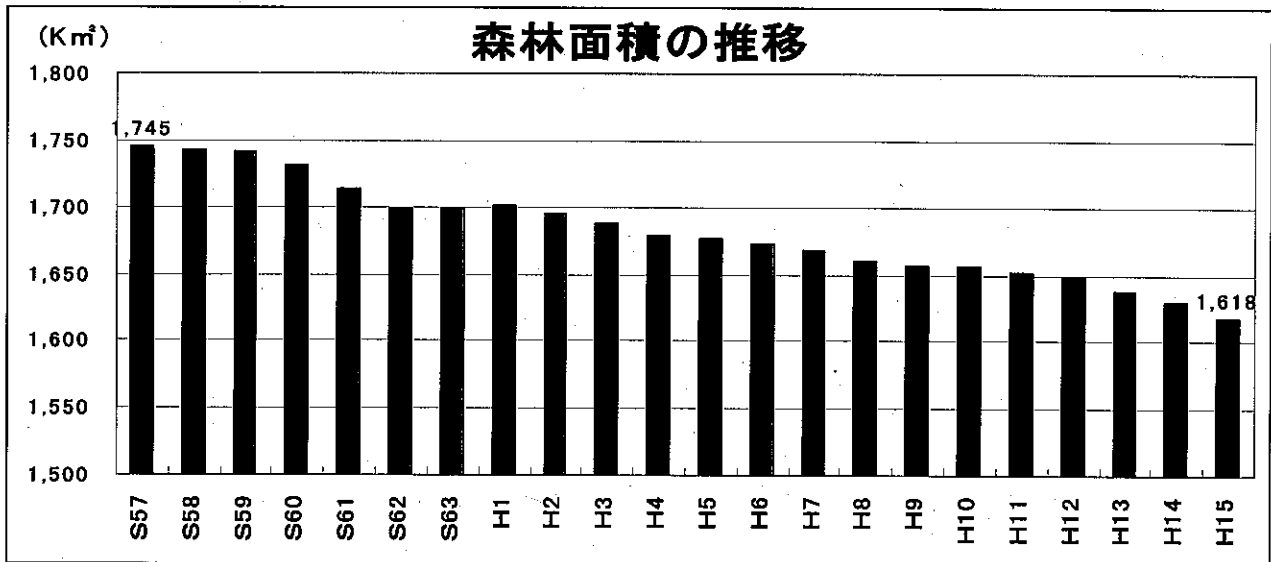
- ◆ 建設発生土情報交換システムを活用した再利用化 (国・都県・市町村)
- ◆ 埋め立て許可後の定期検査の強化 (検査頻度を高める) (千葉県)
- ◆ 地下水の水質保全を重点においた市町村の残土条例の制定 (山武町)
 地元住民の協定により、町がその協定内容を残土事業の許可基準として追加、処分場の立地を規制できる。(地下水保全協定制度)
- ◆ 公的な機関による残土の安全な処理と有効活用 (鳥取県)
 (財)鳥取県建設技術センターでは、災害や環境に配慮した残土処分場を設け、建設残土を受け入れ、その中で再利用のできる土砂はストックし再利用。また地元と協議しながら、交通安全対策や防災工事を実施。現在、工場敷地・圃場整備・広場造成などに役立っている。

2. 森林の問題

《開発に伴う森林の減少の問題》

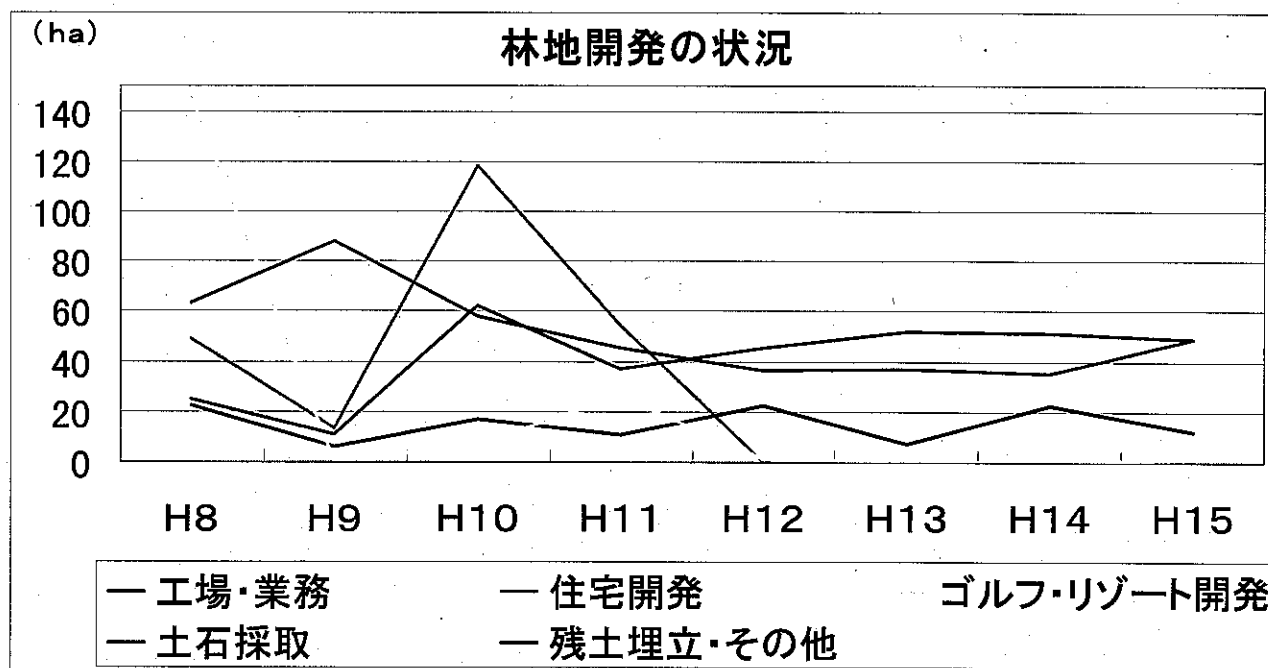
【具体的な問題点】

- ◆ 開発に伴う自然環境・生態系の破壊
- ◆ 森林景観の悪化、千葉県固有の景観の破壊
- ◆ 地球温暖化の助長
- ◆ 潤いや安らぎを与える身近な緑の減少



【問題の発生要因】

- ◆ 千葉県の都市・工業化に伴う住宅・工業団地開発。
- ◆ ゴルフ場・リゾートの開発。
- ◆ 首都圏の都市開発のために土砂需要が高い。
- ◆ 近年、産廃・残土の処理場としての需要が高い。



《問題解決に向けた課題》

- ◆ 林地開発に対する総量的な抑制
- ◆ 森林の保全や開発可能等の階層区分の明確化
- ◆ 林地開発の立地規制
- ◆ 県民の理解と森林・緑の再生活動の促進

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 山砂採取に伴う林地開発許可の許可基準の見直し検討（千葉県）
- ◆ 里山の保全・活用の促進・里山バンク制度の創設（千葉県）
- ◆ 「京都府豊かな緑を守る条例(仮称)」の制定（京都府）
 - ・ 森林の利用及び保全促進制度の創設
知事は、森林の利用及び保全を重点的に図る区域を指定、森林利用保全計画を定める。また、森林の利用保全活動団体と重点区域の森林利用保全協定を認定する。
 - ・ 林地開発行為の協議制度・土砂搬入禁止区域指定制度の創設
開発行為者の事前協議制度を創設と土砂搬入を禁止する区域を指定し行為を制限
- ◆ 足尾に緑を再生させる活動（NPO 足尾に緑を育てる会）
銅山の鉱毒により荒廃した山を、市民と行政が協力し再生させる活動

《土砂採取による環境・景観の問題》

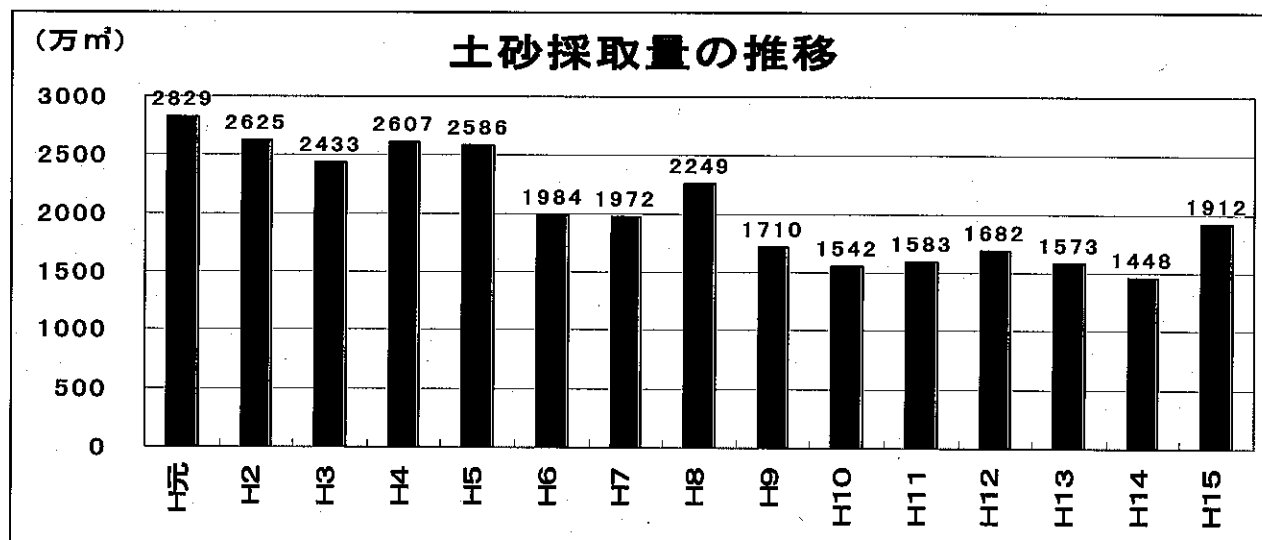
【具体的な問題点】

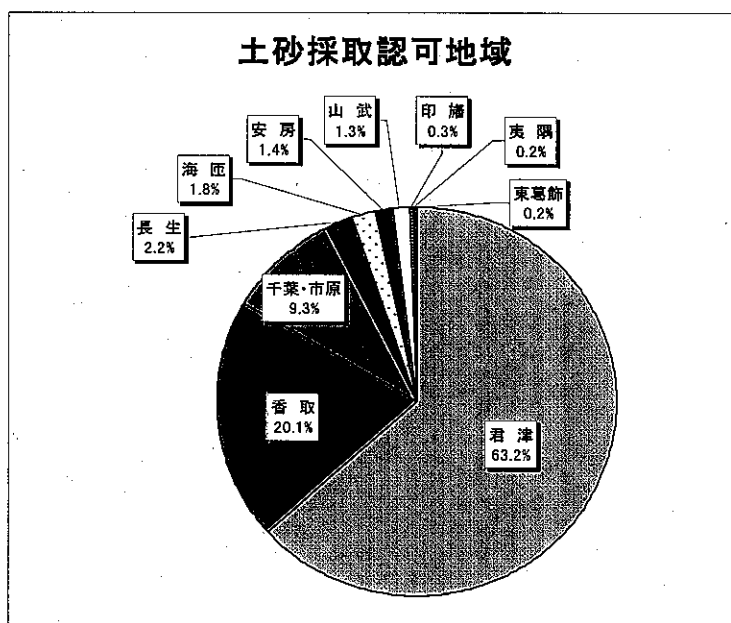
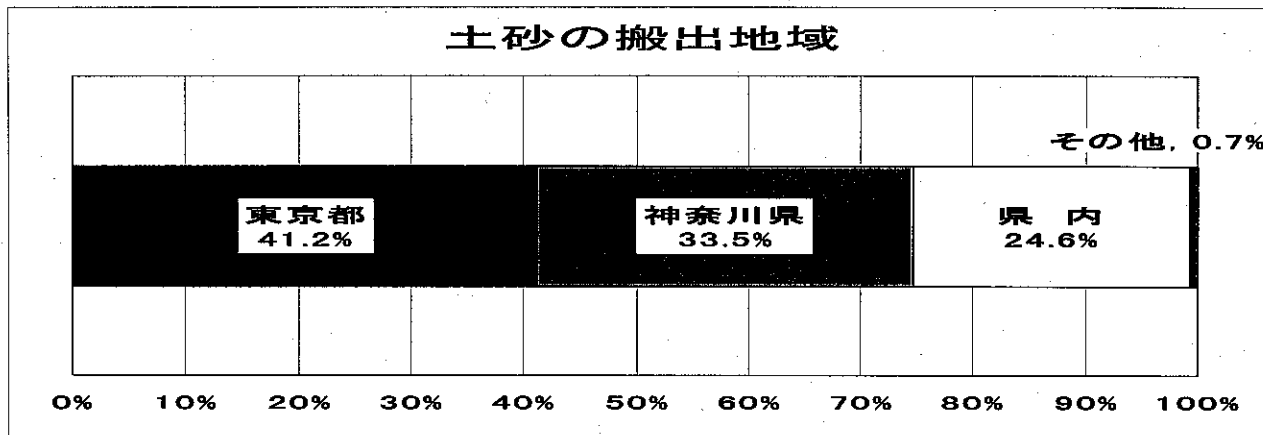
- ◆ 山林の伐採・山砂採取に伴う自然環境・生態系の破壊
- ◆ 排水・地下水脈の分断・粉塵・振動・交通安全など周辺の住環境の悪化
- ◆ 事業期間が長く山が削られた状態で放置されるため景観が悪化
- ◆ 土砂採取後、植栽してもうまく活着せず緑の回復が遅い
- ◆ 土砂採取跡地が産廃・残土処理場として活用されることへの住民の不安



【問題の発生要因】

- ◆ 良質な山砂が産出され、首都圏の埋立や都市開発の建設資材としての需要が高い。
- ◆ 管理が難しくなった森林・荒廃した森林の存在。
- ◆ 砂利採取法・森林法等の環境・災害防止の一定の基準を満たせば開発が可能。
- ◆ 林地開発許可制度において、緑の再生の確認まで義務付けられていない。
- ◆ 事業期間が長く山が削られた状態での放置。
- ◆ 掘削の法面が急であり、樹木の活着が難しく、緑の回復が遅い。
- ◆ 土砂採取後、産廃・残土処理場に転換する事例が多くなっている。





《問題解決に向けた課題》

- ◆ 土砂採取に対する総量的な抑制
- ◆ 森林の保全や開発可能等の階層区分(採取して良い所・悪い所)の明確化
- ◆ 土砂採取の立地規制
- ◆ 建設事業者の残土の再利用の促進
- ◆ 長期化する土砂採に対する事業規制
- ◆ 採取後の緑の再生の義務化
- ◆ 県民・地権者・事業者に対する森林保全の啓発
- ◆ 緑の再生活動の促進

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 山砂採取に伴う林地開発の許可基準の見直し検討 (千葉県)
- ◆ 土砂採取法面の1次緑化の指導 (林野庁営林事務所)
- ◆ 里山の保全・活用の促進・里山バンク制度の創設 (千葉県)

《森林の荒廃の問題》

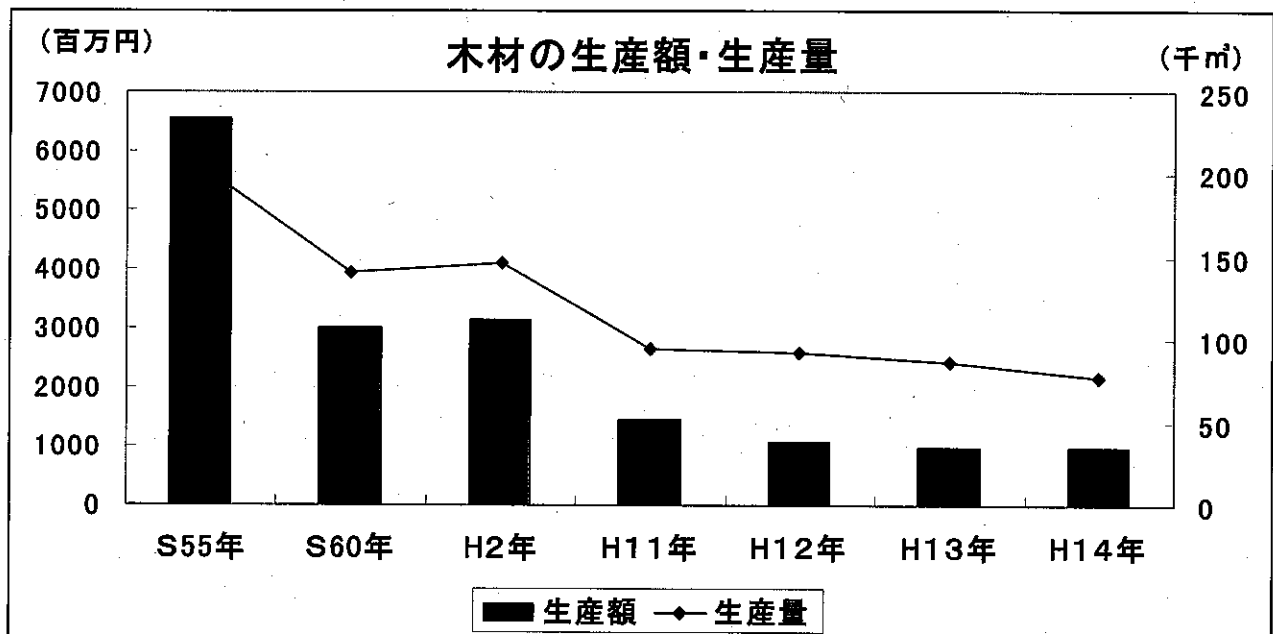
【具体的な問題点】

- ◆ 人手が入らず荒廃した森林の増加
- ◆ がけ崩れ・崩落の危険性の増加、治山・治水能力の低下
- ◆ 病虫害等の発生のおそれ
- ◆ ゴミ・産廃・残土の不法投棄、開発等の温床
- ◆ 景観の悪化



【問題の発生要因】

- ◆ 林業就業者・後継者の減少（H12年度 県内の林家人口499人）
- ◆ 林業就業者の高齢化
- ◆ 不在森林所有者の増加
- ◆ 木材価格・生産量の低迷



《問題解決に向けた課題》

- ◆ 新たな林業労働力の確保・後継者の育成
- ◆ 山村と都市との交流
- ◆ 住民のボランティア・企業メセナ活動等による森林の再生
- ◆ 環境保全・温暖化の防止対策としての森林保全についての啓発
- ◆ 針葉樹から広葉樹への転換（人手のかからない森づくり）

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 森林組合等の林業事業体への長期施業委託の推進（千葉県）
- ◆ 里山の保全・活用の促進・里山バンク制度の創設（千葉県）
- ◆ みどりのボランティア（千葉県）
- ◆ 緑の少年団活動（千葉県）
- ◆ 「みどりの雇用」制度による後継者の育成（和歌山県）

就業者の減少・高齢化、後継者不足による森林の荒廃、地域の人口減少を防ぐため県外から林業従事者を雇用。森林の保全と地域の活性化を狙った施策。

- ◆ 全国植樹祭の実施（千葉県）

豊かな自然や安全で快適な生活空間を守るために、多様な森づくりや里山の保全などに積極的に取り組むとともに、人と自然との共生を図り、県民参画により人類共有のかけがえのないみどりを次代に確実に引き継ぐことを目標とし、次の内容により具体的展開を図る。

- (1)豊かな自然環境と快適な生活空間の確保
- (2)資源循環型社会の森林づくり
- (3)情報化社会・参画社会のみどりづくり

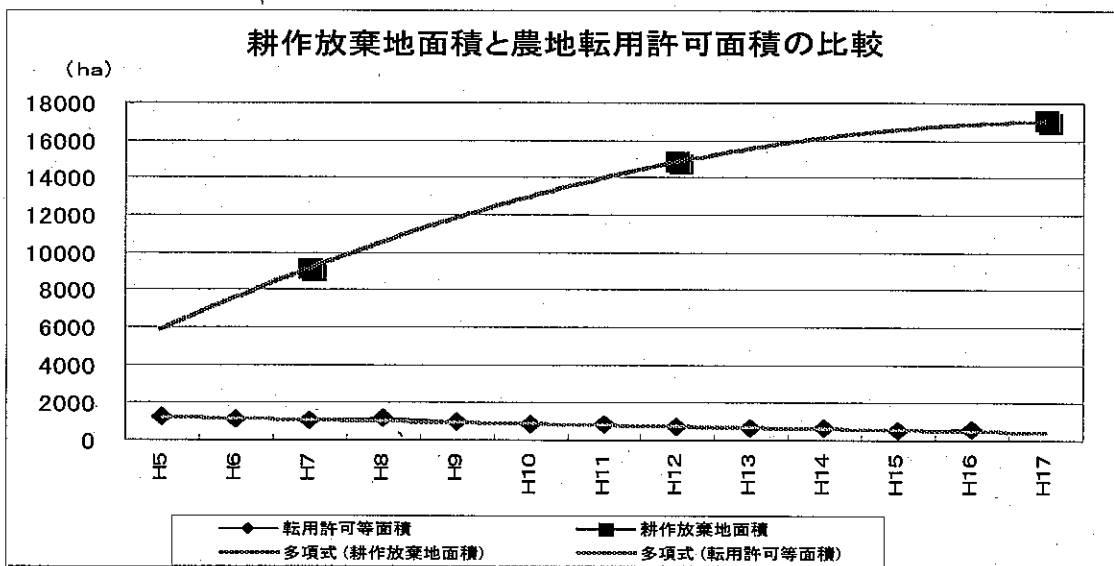


3. 農地の問題

《耕作放棄農地の問題》

【具体的な問題点】

- ◆ 農業生産力の低下
- ◆ ごみ・産廃・残土等の不法投棄の温床
- ◆ 産廃・残土の処理場、開発等の温床
- ◆ 病害虫の発生など周辺優良農地等への悪影響
- ◆ 水路・道路など農業施設の維持管理の問題
- ◆ 良好な農村・田園風景などの景観の悪化



耕作放棄地面積: 2005年農林業センサス結果速報による。なお、面積には、販売農家・自給的農家の状況に加え、土地持ち非農家の状況を加えたもの。

農地転用許可面積: 土地利用動向調査による。なお、この数値は、農地転用許可の面積であり、現況が宅地等へ転換されるまでのタイムラグがあることに注意

＜2005年農林業センサスによる耕作放棄地の状況＞

平成17年の耕作放棄地面積（県計）は1万7,055haで、平成12年に比べ2,194ha（14.8%）増加した。なお、平成7年から12年の増加（5,699ha、62.2%）に比べ、増加ペースは、やや緩やかになっている。

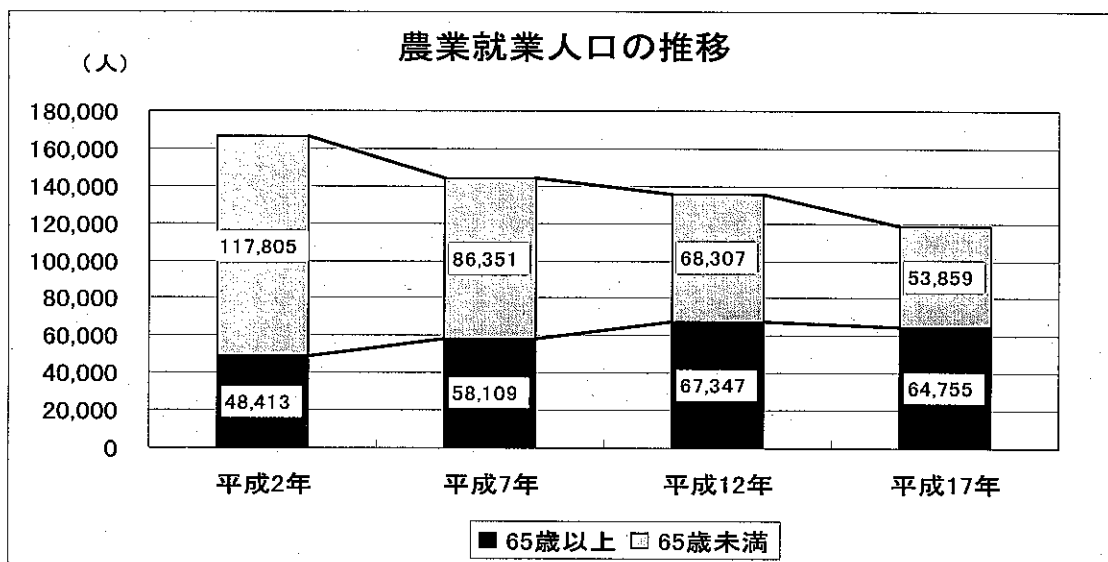
＜耕作放棄地面積と農地転用による面積との比較＞

宅地等への土地利用転換を行うために農地転用許可等をとってかい廃された面積と比べると、耕作放棄地の面積は圧倒的に大きい。

また、農地転用面積が横ばい又は下降傾向であるのに対し、耕作放棄地面積は、依然として拡大傾向にあり、その面積差はさらに拡大してきている。

【問題の発生要因】

- ◆ 農業従事者の高齢化・農業後継者の減少・労働力不足
- ◆ 中山間地を中心とした集落機能の低下
- ◆ 谷津田など耕作条件の悪い農地からの撤退
- ◆ 農産物価格の低迷
- ◆ 鳥獣被害の拡大等を原因とする農業者の意欲の減退



<2005年農林業センサスによる農業就業人口の状況>

平成2年から平成7年までの間における変化が著しく、農業就業人口全体で約4万8千人の減少（マイナス13%）、65歳以上就業人口は急増しており、その傾向は継続している。出典：2005年農林業センサス結果速報

平成17年の農業就業人口は、平成12年比マイナス12%の118,614人であり、65歳以上就業者の割合は、54.6%にまで上昇している。

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 新規就農者の確保・育成
- ◆ 担い手への農地の利用集積の推進
- ◆ 多様な主体の参画による農地の利用促進
- ◆ 土地所有者の意識改革、インセンティブの付与
- ◆ 価値観の転換による利用促進（グリーンツーリズムなど）

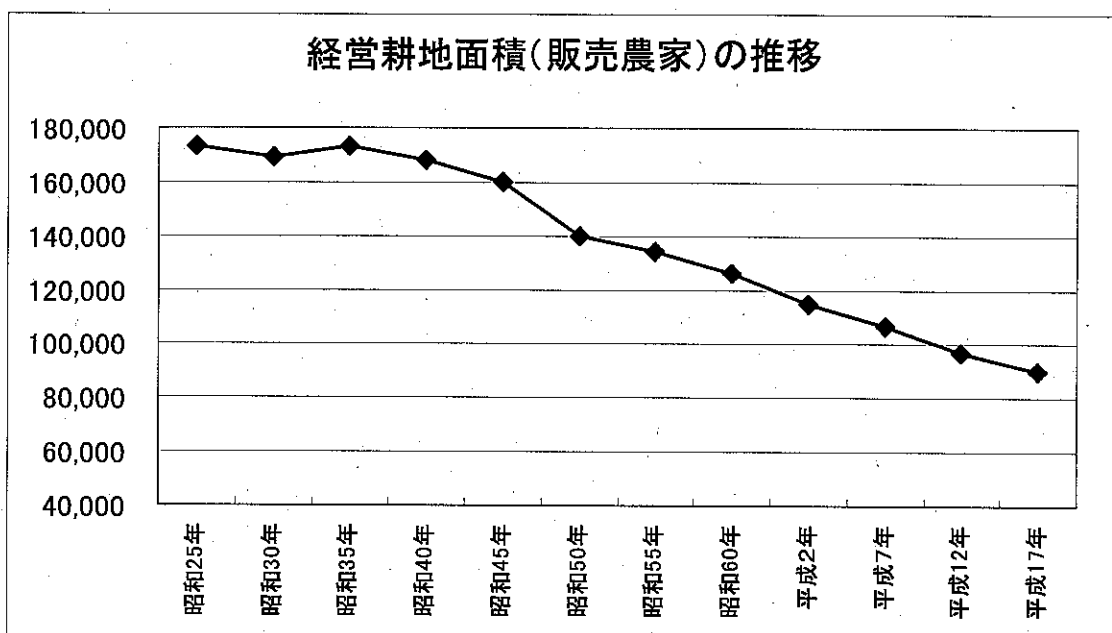
《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 遊休農地の発生防止・解消対策（全国農業会議所・農業委員会）
- ◆ 市民農園（千葉県ほか）
- ◆ 中山間地域等直接支払制度（千葉県）
- ◆ 構造改革特区制度を活用した取り組み（千葉県・鴨川市）

《開発に伴う農地の減少の問題》

【具体的な問題点】

- ◆ 農業生産基盤としての農地の減少
- ◆ 開発に伴う自然環境の破壊
- ◆ 景観の悪化
- ◆ 潤いや安らぎを与える身近な緑の減少
- ◆ 虫食いのミニ開発によるスプロール化の進展



出典: 2005年農林業センサス結果速報及び累積データによる

＜2005年農林業センサスによる経営耕地面積の状況＞

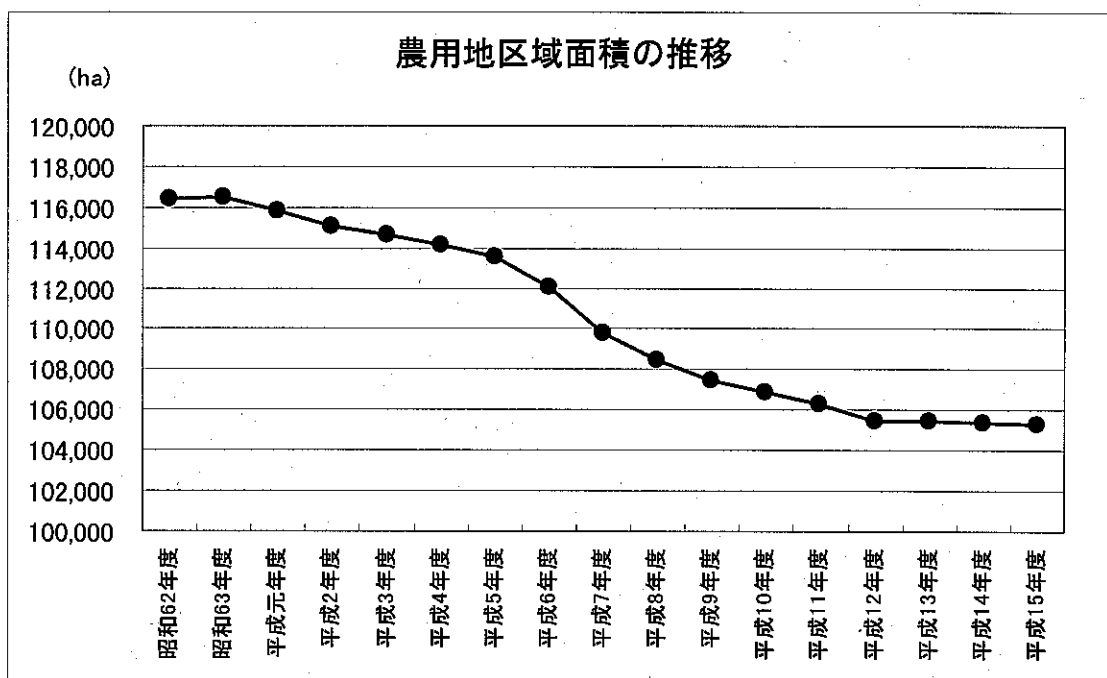
経営耕地面積は89,815haで、平成12年に比べ7,127ha (△7.4%) 減少。なお、昭和35年を境にして継続的に経営耕地の減少傾向が続いている。

【問題の発生要因】

- ◆ 耕作放棄農地などの農業的利用価値の低下した農地の増加・拡大
- ◆ 農地所有者の意識・農業経営の採算性 (私的財産権の問題)
- ◆ 非農家、不在村者の農地の相続
- ◆ 集团的農用地を横断する国道バイパス事業等のプロジェクト
- ◆ 郊外部における大規模商業店舗の進出等

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 耕作放棄農地の解消対策
- ◆ 生産緑地制度の運用
- ◆ 都市計画制度など都市的土地利用の誘導・規制に関する施策との連携
- ◆ 景観法に基づく景観農業振興地域整備計画制度等の運用（参考資料2-1）
- ◆ 農業的土地利用に対して土地所有者へのメリットの付与
- ◆ 農用地利用計画（ゾーニング）に関する市町村の適正かつ厳格な運用



出典:平成15年度農地業務年報(農地課)

平成15年度末における農用地区域の面積は、105,311haである。減少の割合は鈍化してきているものの、減少傾向が継続している。

《問題解決に向けた取り組み事例》

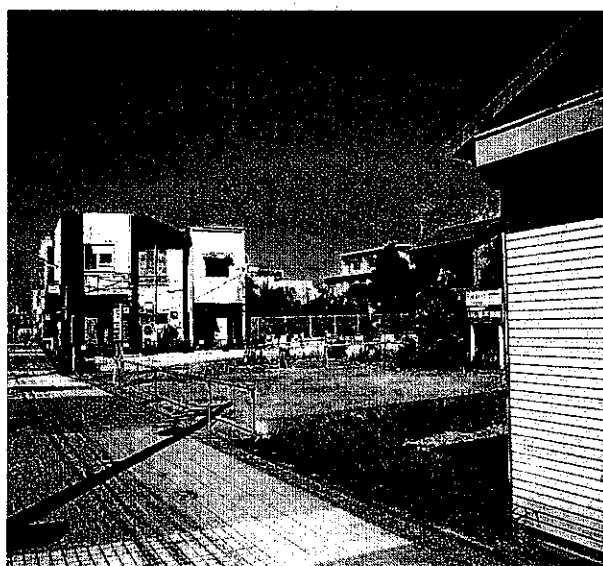
- ◆ 県・農業委員会による違反転用パトロールの強化・改善指導
- ◆ 土地利用調整条例の運用（神奈川県）

4. 市街地・開発の問題

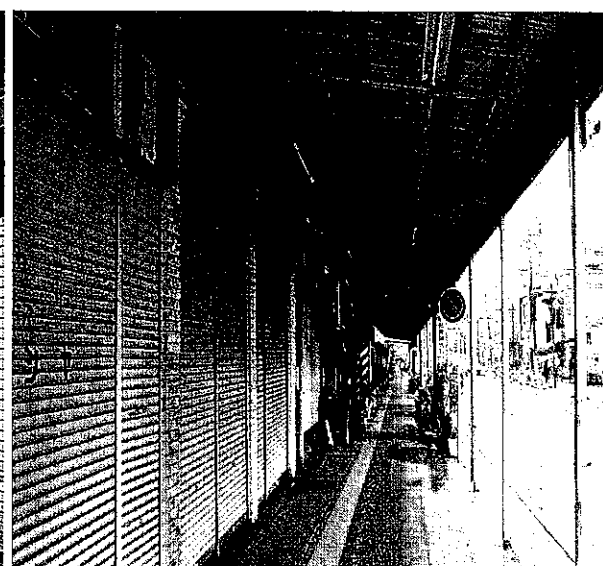
《中心商店街の衰退・中心市街地の空洞化の問題》

【具体的な問題点】

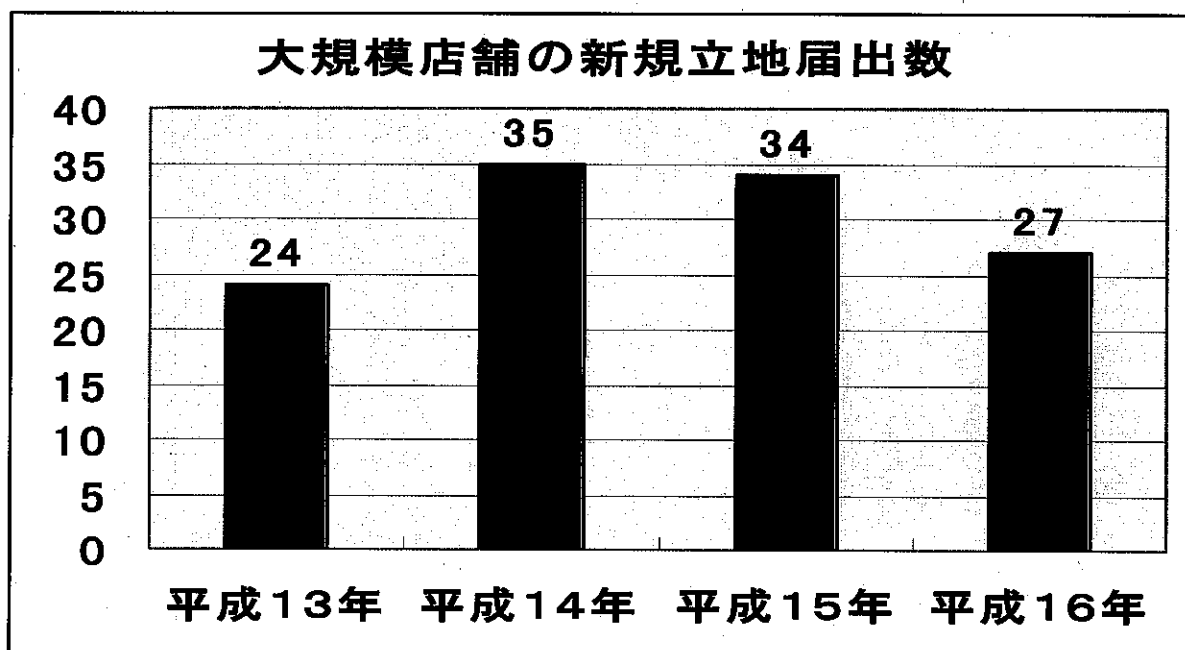
- ◆ 空き店舗の増加による商業機能の衰退
- ◆ 人口の流出による人口の減少・高齢化
- ◆ 空き店舗・空家・空き地増加による防犯・防災の問題
- ◆ 街並景観の悪化
- ◆ 商店街・地域コミュニティの低下



中心市街地の空洞化



中心商店街の衰退



【問題の発生要因】

- ◆ 車社会の到来とライフスタイル・商業形態の変化（車と大型冷蔵庫の普及）
- ◆ 商業後継者の減少・高齢化、商店主の意欲低下
- ◆ 中心市街地の過密、交通渋滞の問題、狭小な敷地のため駐車場の確保や商業施設のリニューアル・再開発が難しい
- ◆ 郊外部での住宅開発、大型店舗の立地（バイパス沿いの郊外型店舗の集積）
- ◆ 公共公益施設（文化施設・病院・高校・行政施設等）の郊外への移転

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 中心市街地の再開発
 - ・ 道路・駐車場・オープンスペース等基盤施設の整備
 - ・ 公共公益施設の再配置
 - ・ マンション等住居機能の立地
 - ・ 歩いて暮らせるユニバーサルデザインのまちづくり
- ◆ 中心商店街の活性化、賑わいの演出
- ◆ まちづくりを担う人材の養成
- ◆ 大規模店舗の立地のコントロール
- ◆ 都市全体の土地利用のコントロール
- ◆ コンパクトシティ化
- ◆ 公共交通機関への転換

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 水郷の小江戸 産業観光で賑わいの再興（佐原市）
小野川沿いの伝統的建築物群を活かしたまちづくり（都市再生モデル事業）



佐原市小野川沿いのまちづくり

◆ **鹿児島市・静岡市の中心市街地の活性化**

(活性化している理由)

- ・ 大規模商業施設・公益施設の中心部に立地
- ・ 市街地拡大の抑制
- ・ 公共交通機関の充実

◆ **福島県商業まちづくりの推進に関する条例**

福島県が中心市街地の衰退・空洞化を防止する目的で、全国初の大型店舗の郊外立地について規制する条例を制定。

◆ **青森市におけるコンパクトシティ形成の取り組み**

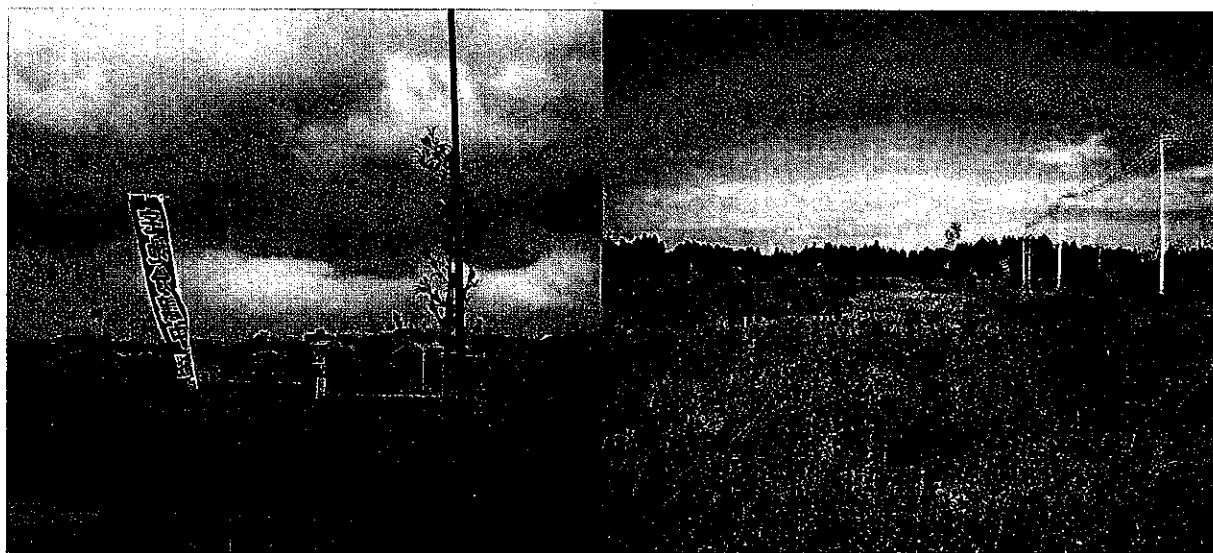
都市計画マスタープランの都市づくりの理念として「コンパクトシティの形成」を掲げ、以下のことを目標としている。

- ・ 無秩序な市街地の拡大の抑制
- ・ 市街地の拡大に伴う行財政需要の抑制
- ・ 既存のストックを有効活用した効率的・効果的な都市整備
- ・ 公共交通の有効活用
- ・ 市街地周辺の自然・農業環境との調和

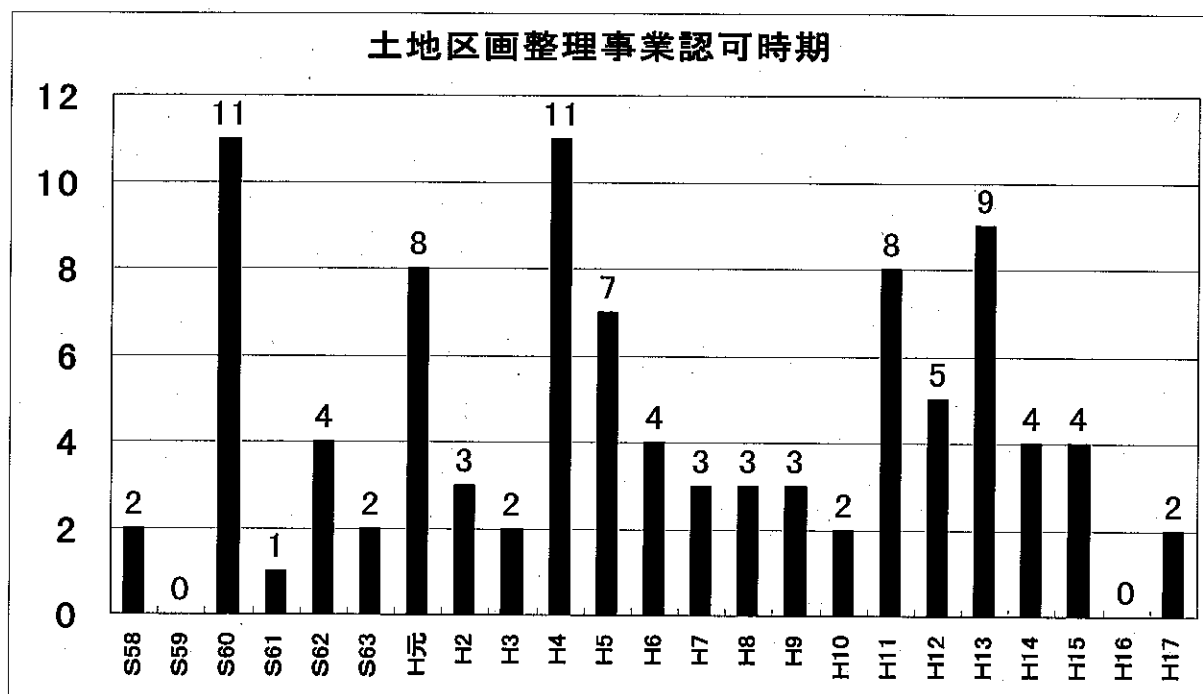
《計画開発の立ち遅れ・中断の問題》

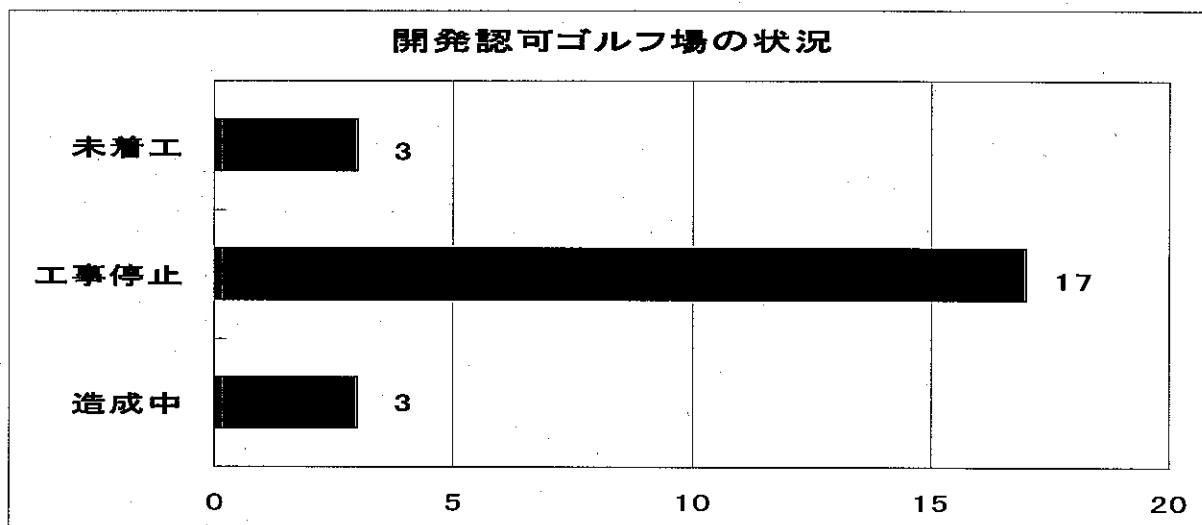
【具体的な問題点】

- ◆ 土地区画整理事業・開発行為等の計画開発地区への住宅・企業等の立地遅れ
- ◆ 土地区画整理事業の保留地等の処分ができないため負債額が増加の問題
- ◆ 都市としての機能が張り付かず不完全なまち、街並景観の悪化の問題
- ◆ ゴルフ場・リゾート開発の中断・頓挫による予定地の荒廃、産廃・残土処分場等への転換の問題



宅地・企業の立地が送れている開発地





【問題の発生要因】

- ◆ 景気の低迷による住宅・商業・工業用地需要の低下
- ◆ 東京区部及び周辺地域でのマンションの大量供給
- ◆ 他の開発地域との競争
- ◆ ゴルフ場・リゾート開発ブームの終焉

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 魅力あるまちづくりによる新たな需要の喚起
 - ・ハードとソフトの連携による魅力の創出
 - ・新たなライフスタイルの提案
- ◆ 頓挫した計画地の適正な土地利用への誘導
- ◆ 需要に対する広域的な供給計画・事業調整のシステムづくり

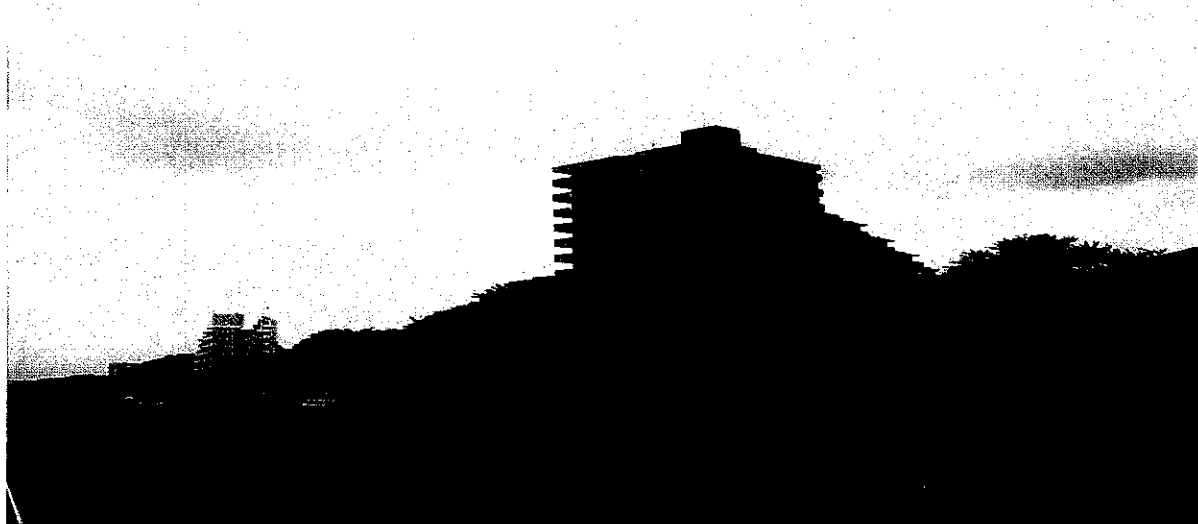
《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 家庭菜園付き住宅の販売
- ◆ 病院を核としたバリアフリーのまちづくり（千葉県印旛村）
 - ・ 印旛日医大病院を核とした健康をテーマとしたまちづくり
 - ・ バリアフリーを徹底したまちづくり
 - ・ 環境との共生を考えた施設づくり
- ◆ 環境と共生したまちづくり 船橋美学園芽吹きのだ（千葉県船橋市）
 - ・ 雨水の利用
 - ・ 生ゴミの再利用（コンポスト）ハーブガーデン
 - ・ 緑の多い街並（緑化率35%）

《開発に伴う身近な緑の減少の問題》

【具体的な問題点】

- ◆ 開発に伴い市街地内の身近な緑が減少している
- ◆ 緑の癒しの空間・良好な緑地景観の喪失



身近な緑の喪失

【問題の発生要因】

- ◆ 相続に伴う敷地の分割、土地の高度利用化
(戸建住宅からマンション等集合住宅への転換)
- ◆ 開発に伴う農地・森林の減少
- ◆ 市街地内の生産緑地の解除に伴う開発

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 身近な緑を保全するための制度づくり
- ◆ 緑地として維持する場合の相続税等の減免措置
- ◆ 生産緑地の後継制度の見直し (市民農園への転換)

《問題解決に向けた取り組み事例》

- ◆ 市民緑地制度 (青森県八戸市)
- ◆ 緑の保全及び創造に関する条例及び緑の基金条例 (大分県大分市)
- ◆ 県民緑税の導入 (兵庫県)
- ◆ 市民への啓発活動 (流山まちづくり創生塾)

《地域の人口減少・高齢化に伴う問題》

【具体的な問題点】

- ◆ 人口の減少・高齢化によるコミュニティの悪化
- ◆ 空家・空き地の増加による防犯・防災上の問題・街並景観の悪化
- ◆ 公共サービスの悪化・施設の維持管理・路線バス廃止の問題等
- ◆ 商店など日常生活を支える機能の低下



空家の目立つ団地

【問題の発生要因】

- ◆ 人口の少子化
- ◆ 魅力のない地区からの人口の流出と居住者の高齢化

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 人口流出を止めるための施策（若者にも魅力あるまちづくり）
- ◆ 人口の増加に向けた施策
- ◆ 高齢化に向けたまちづくり
医療・介護施設の充実、バリアフリーのまちづくり
- ◆ 人口減少下における新たな土地利用と都市基盤施設の再編
- ◆ コンパクトシティ・都市の成長管理など新たな都市づくり概念の構築

《問題解決に向けた取り組み事例》

◆ 地域を結ぶ町内循環バス（千葉県鋸南町）

民間の路線バスの廃止により、町営のバスを運行。町内全域に内回り・外回りの路線網を整備し、お年寄りの足として地域の交通を整備。

スイセンなどの観光ルートとしても活用し、地域の活性化にも役立っている。

◆ 鎌倉市のまちづくり（神奈川県鎌倉市）

- ・ 若年ファミリー層の居住環境の整備
- ・ ノーマライゼーションの視点に立った都市の整備
- ・ 交流人口を考慮した活気あるまちづくり

◆ 多摩ニュータウン学会（東京都多摩市・NPO法人）

多摩ニュータウンについて、学際的学習、研究する団体。市民、大学、企業、行政のパートナーシップにより、新たな地域学を目指す非営利団体(NPO)。

◆ 青森市におけるコンパクトシティ形成の取り組み

都市計画マスタープランの都市づくりの理念として「コンパクトシティの形成」を掲げ、以下のことを目標としている。

- ・ 無秩序な市街地の拡大の抑制
- ・ 市街地の拡大に伴う行財政需要の抑制
- ・ 既存のストックを有効活用した効率的・効果的な都市整備
- ・ 公共交通の有効活用
- ・ 市街地周辺の自然・農業環境との調和

《未利用地・土地利用の転換の問題》

【具体的な問題点】

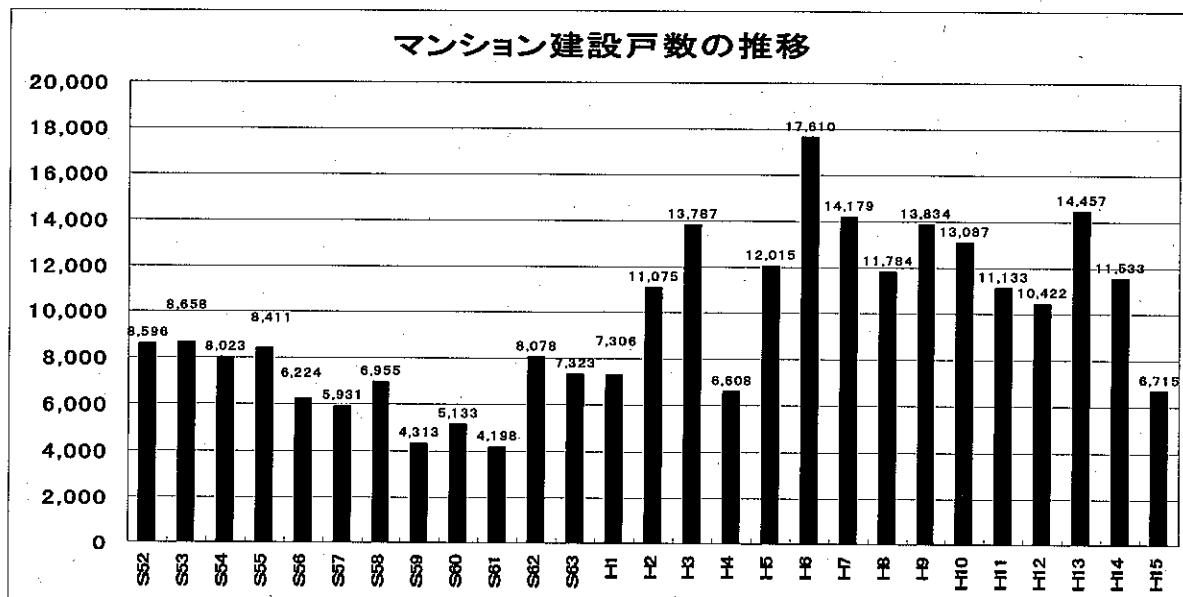
(大規模な未利用地の発生)

- ◆ 雇用の低下・地域経済の衰退
- ◆ 大規模な未利用地の出現による都市景観の悪化

(土地利用の転換)

- ◆ 戸建住宅地のマンション・アパート建設に伴う住環境・景観の悪化
- ◆ 工場・大型商業施設跡地等のマンション建設に伴う用途混在の問題（交通・学校等都市施設・日照・ビル風・プライバシー等住環境の問題）
- ◆ 工場跡地等の産廃処理施設立地に伴う住環境の問題
- ◆ 工場跡地等の大型商業施設建設の問題（中心商店街の衰退・交通）

○ 今後、産業の空洞化等により未利用地が増加、土地利用の転換が問題



【問題の発生要因】

(未利用地の発生)

- ◆ 工場の移転・廃業の問題
- ◆ 大型商業施設等の移転・廃業

(土地利用転換)

- ◆ 工業跡地などの未利用地の増加とマンション需要の高まり
- ◆ マンション建設に対する投資意欲の高まり
- ◆ 大型商業施設の積極的な立地の高まり
- ◆ 土地利用・都市経営に対するきめ細かなコントロールの不在

《問題解決に向けた課題》

- ◆ 各地域の土地利用に対するきめ細かい方針の合意形成
- ◆ 地区計画制度・まちづくり条例など活用した、きめ細かい土地利用の規制・誘導
- ◆ 未利用地の転換方針の策定と適切な土地利用誘導のためのシステム作り

《問題解決に向けた取り組み事例》

◆ 都市再生緊急整備地域「堺臨海地域」(大阪府堺市)

大阪都心部に近接し、阪神高速道路大和川線等の広域交通の結節点である堺臨海において、海辺の立地特性を生かしつつ、大規模な工場用地の土地利用転換などによる新しい都市拠点の形成に寄与する。

規模：31ha (新日本製鐵株式會社の工場跡地)

◆ 工場跡地の大型商業施設の建設・ハーバーシティ蘇我(千葉市)

戦後千葉県の産業発展のシンボルであった川崎製鉄所跡地を、昭和の活気ある街の記憶を心に留めながら、便利で楽しい消費と遊びの場へと蘇(よみがえ)らせ、そして明日の街へと発展させることが開発のテーマ