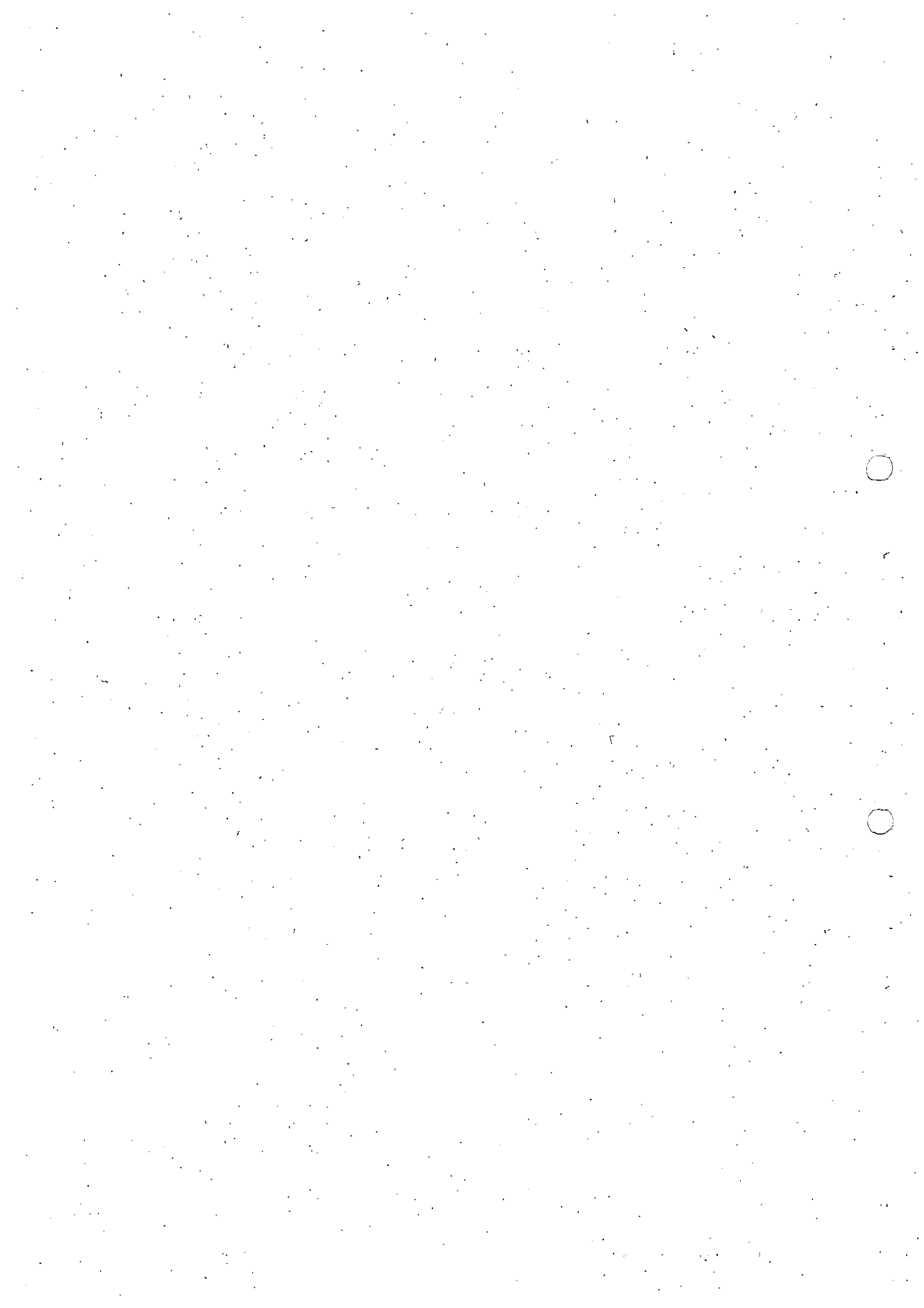


平成 25 年度国土利用計画審議会

# 静岡県土地利用基本計画書（案） （抜粋：改正前と改正後）

静 岡 県



(改正前)

1 土地利用基本計画の意義（省略）

2 土地利用の基本方向

(1) 県土利用の基本理念

県土の利用は、県土が現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、美しい景観の保全や自然との共生、災害防止、豊かで快適な県民生活の創造などに配慮し、健康で文化的な生活環境の確保と、県土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行われなければならない。

(2) 県土利用の基本方針

本県では、「富国有徳の理想郷“ふじのくに”づくり」を目指し、「徳のある、豊かで、自立した」地域づくりの実現に向け、限られた県土を適正かつ合理的に利用するために、県土の利用区分に応じた個々の土地需要の量的調整を行うとともに、県土利用の質的向上を積極的に推進し、持続可能な県土管理を実現する。

① 土地需要の量的調整

土地需要の量的調整に関しては、近年、全体としては地目間の土地利用転換は鈍化しているものの、地域によっては土地の収益性や利便性に対応した新たな集積なども見込まれることから、県土に形成された様々なストックを有効に利用することを優先し、利用価値に見合った適正な地価の水準を確保しながら、土地利用の不可逆性等土地の持つ適性を踏まえ、計画的に土地利用転換を図るものとする。

② 県土利用の質的向上

県土利用の質的向上に関しては、低未利用地の増加や身近な自然の喪失等に対する懸念、東海地震や風水害等への不安、また、心の豊かさや身近な自然とのふれあいに対する志向が高まっていることから、「美しい景観の形成や自然と共生した県土利用」、「災害に強い安全な県土利用」、「豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用」を目指すものとする。

ア 美しい景観の形成や自然と共生した県土利用

温暖化防止など環境への負荷の軽減に配慮し、魅力ある美しい農山漁村や都市景観の形成などを進めるとともに、富士山、南アルプス、浜名湖、伊豆半島の海岸線等変化に富んだ優れた自然、多面的機能を持つ森林や農用地、水源等を保全し、都市環境と調和した身近な自然の維持・復元などを進め、美しい景観の形成や自然と共生した県土利用を図る。

特に、我が国の象徴である富士山については、総合的な環境保全対策を進めるとともに、歴史的・文化的な美しい景観の保全・継承を図る。

イ 災害に強い安全な県土利用

被害をできる限り軽減する「減災」を目指し、東海地震等による地震災害に備えた適正な土地利用を図るとともに、風水害や土砂災害等に対応した農用地、森林、河川、海岸等の保全や機能の維持・向上を図り、災害に強い安全で安心な県土利用を図る。

#### ウ 豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用

開発と保全との調和を基本として都市的土地利用の秩序ある集約化や低未利用地の有効利用を進め、既存産業の振興のほか、新産業の創出にも配慮するとともに、快適性や利便性の向上を図る環境づくりを進め、水と緑のうるおいある空間の形成を図り、豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用を図る。

### ③ 持続可能な県土管理

持続可能な県土管理に関しては、地域の様々な土地利用の相互の関係性の深まりや多様な主体の関わりの増大を踏まえ、県土をより良い状態で次世代に引き継ぐことが必要である。

このため、国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法を適切に運用するとともに、本計画や静岡県国土利用計画、市町国土利用計画等を基本として、広域的な県の視点と即地的な市町の視点を踏まえ、両者が県土地利用の総合的かつ計画的な調整を図り、適正な土地利用を確保する。

また、地域間の機能分担と交流・連携を促進し、地域の活性化と自立的な発展を図ることを通じて、県土の均衡ある発展を図るとともに、所有者等による適切な管理に加え、森林づくり活動や農地の保安全管理活動への参加など、県民一人ひとりが県土管理の一翼を担う取組を促進する。

## (3) 土地利用の原則

(省略)

### ① 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある地域であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定することが相当な地域である。

都市地域の土地利用については、快適性、利便性の向上や都市景観の形成に配慮しつつ、災害に強い安全な都市づくりや集約型都市構造への転換を図るため、市街化区域（都市計画法第7条第1項により定められた、既に市街地を形成している区域や優先的に市街化すべき区域をいう。以下同じ。）又は用途地域（都市計画法第8条第1項第1号により建築物の用途や形態の制限を定めた地域をいう。以下同じ。）において、必要とされる住宅地や商工業用地等を計画的に確保、整備することを基本とし、それ以外の地域における新たな市街地整備等の都市的土地利用は極力抑制する。

また、広域的な交通体系の整備により、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山漁村の相互の機能分担、交流・連携を促進し、効率的な土地利用を図るものとする。

ア 市街化区域においては、当該地域内の水辺や樹林地等が都市景観や身近な自然環境として不可欠な要素であることから、積極的な保全に配慮しつつ、低未利用地の有効利用とと

もに、まちづくりと一体となった道路、公園、下水道等の都市施設の整備を計画的に推進し、集約型都市構造の構築に向け、安全性、快適性、利便性等に配慮した市街地の形成を図るものとする。

イ 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項により定められた、市街化を抑制すべき区域をいう。以下同じ。）においては、良好な自然環境や優良な農林地等の保全に努め、拡散的な都市的土地利用は抑制する。

ただし、都市と農山漁村の共生・対流の促進、集落のコミュニティ機能の維持、良好な住環境の確保等やむを得ず都市的土地利用を認める場合には、都市計画以外の他の土地利用計画との調整を図った上で、都市計画マスタープランに位置づけるなど、計画的な土地利用の確保に努めるものとする。

ウ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとする。用途地域以外の都市地域の土地利用については、地域の土地利用の動向を踏まえ、自然環境や農林地の保全と調和した土地利用を図るものとする。

② 農業地域（省略）

③ 森林地域（省略）

④ 自然公園地域（省略）

⑤ 自然保全地域（省略）

3 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針（省略）

(改正後)

1 土地利用基本計画の意義 (省略)

2 土地利用の基本方向

(1) 県土利用の基本理念

県土の利用は、県土が現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、美しい景観の保全や自然との共生、地震や津波等の災害に対する防災と減災、豊かで快適な県民生活の創造などに配意し、健康で文化的な生活環境の確保と、県土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行われなければならない。

(2) 県土利用の基本方針

本県は、「富国有徳の理想郷“ふじのくに”づくり」を目指し、「徳のある、豊かで、自立した」地域づくりとこれに基づく「内陸のフロンティアを拓く取組」を進めている。これらの実現に向け、限られた県土の適正かつ合理的な利用のために、県土の利用区分に応じた個々の土地需要の量的調整を行うとともに、県土利用の質的向上を積極的に推進し、持続可能な県土の管理と県土構造の再編を行う。

① 土地需要の量的調整

土地需要の量的調整に関しては、近年、全体としては地目間の土地利用転換は鈍化しているものの、地域によっては土地の収益性や利便性に対応した新たな集積なども見込まれることから、県土に形成された様々なストックを有効に利用することを優先し、利用価値に見合った適正な地価の水準を確保しながら、土地利用の不可逆性等土地の持つ適性を踏まえ、計画的に土地利用転換を図るものとする。

② 県土利用の質的向上

県土利用の質的向上に関しては、低・未利用地の増加や身近な自然の喪失等に対する懸念、南海トラフ巨大地震等による地震・津波災害や風水害等への不安、また、心の豊かさや身近な自然とのふれあいに対する志向が高まっていることから、「美しい景観の形成や自然と共生した県土利用」、「災害に強い安全な県土利用」、「豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用」を目指すものとする。

ア 美しい景観の形成や自然と共生した県土利用

温暖化防止など環境への負荷の軽減に配慮し、魅力ある美しい農山漁村や都市景観の形成などを進めるとともに、富士山、南アルプス、浜名湖、伊豆半島の海岸線等変化に富んだ優れた自然、多面的機能を持つ森林や農用地、水源等を保全し、都市環境と調和した身近な自然の維持・復元などを進め、美しい景観の形成や自然と共生した県土利用を図る。

特に、我が国の象徴である富士山については、総合的な環境保全対策を進めるとともに、歴史的・文化的な美しい景観の保全・継承を図る。

#### イ 災害に強い安全な県土利用

被害をできる限り軽減する「減災」を目指し、南海トラフ巨大地震等による地震・津波災害に備えた適正な土地利用を図るとともに、風水害や土砂災害等に対応した農用地、森林、河川、海岸等の保全や機能の維持・向上を図り、さらに、火山噴火や今後明らかになる活断層に起因し想定される災害にも備えた、災害に強い安全で安心な県土利用を図る。

#### ウ 豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用

開発と保全との調和を基本として都市的土地利用の秩序ある集約化や低未利用地の有効利用を進め、既存産業の振興のほか、新産業の創出にも配慮するとともに、快適性や利便性の向上を図る環境づくりを進め、水と緑のうるおいある空間の形成を図り、豊かな県民生活を育み快適でうるおいある県土利用を図る。

### ③ 持続可能な県土管理

持続可能な県土管理に関しては、地域の様々な土地利用の相互の関係性の深まりや多様な主体の関わりの増大を踏まえ、県土をより良い状態で次世代に引き継ぐことが必要である。

このため、国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法を適切に運用するとともに、本計画や静岡県国土利用計画、市町国土利用計画等を基本として、広域的な県の視点と即地的な市町の視点を踏まえ、両者が県土地利用の総合的かつ計画的な調整を図り、適正な土地利用を確保する。

また、地域間の機能分担と交流・連携を促進することで、多層的な連携軸を形成し、地域の活性化と自立的な発展を図ることを通じて、県土の均衡ある発展を図るとともに、所有者等による適切な管理に加え、森林づくり活動や農地の保全管理活動への参加など、県民一人ひとりが県土管理の一翼を担う取組を促進する。

### ④ 県土構造の再編（地域別の土地利用の基本方向）

#### ア 沿岸・都市部

沿岸・都市部は、これまでに集積した生活や産業等の都市機能を守るために防災施設を効果的に配置し、都市の防災機能を高めるとともに、これまでの営みの中で育まれた歴史や伝統文化の保全に配慮しつつ、災害危険性の少ない低・未利用地等を活用した住宅地の整備や緑地空間の創出など計画的な土地利用により、都市の再生を促進する。

#### イ 内陸・高台部

内陸・高台部を通過する新東名高速道路や高規格幹線道路のインターチェンジ等の周辺地域は、都市的土地利用の需要増加が見込まれ、開発に起因する災害の発生や景観・環境への影響が懸念される。このため、産業や生活の基盤整備に当たっては、計画的な配置に努め、乱開発を抑止するとともに、農村や森林等の環境の保全、建築物の高さ制限を含め景観への配慮を図る。

\*沿岸・都市部は、南海トラフ巨大地震に伴う津波被害が想定される沿岸地域において、都市地域の市街化区域及び用途地域、現に都市的土地利用がされている地域並びに沿岸地域の隣接部において都市地域と農業地域又は森林地域が重複する地域のうち、津波

等の災害リスクを回避するため、都市的土地利用の需要増が見込まれる一定地域。

\*内陸・高台部は、津波の災害リスクが低い地域において、都市地域の市街化区域及び用途地域並びに都市地域と農業地域又は森林地域が重複する地域のうち、高規格幹線道路のインターチェンジ周辺等の都市的土地利用の需要増が見込まれる一定地域。

### (3) 土地利用の原則

土地利用基本計画図に示された「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」、「自然保全地域」の地域ごとに、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治水、治水等に配慮しつつ、それぞれの原則に従って適正な土地利用を行わなければならない。・・・(省略)

#### ① 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある地域であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定することが相当な地域である。

都市地域の土地利用については、快適性、利便性の向上や都市景観の形成に配慮しつつ、災害に強い安全な都市づくりや集約型都市構造への転換を図るため、市街化区域(都市計画法第7条第1項により定められた、既に市街地を形成している区域や優先的に市街化すべき区域をいう。以下同じ。)又は用途地域(都市計画法第8条第1項第1号により建築物の用途や形態の制限を定めた地域をいう。以下同じ。)において、必要とされる住宅地や商工業用地等を計画的に確保、整備することを基本とし、それ以外の地域における新たな市街地整備等の都市的土地利用は極力抑制する。

また、広域的な交通体系の整備により、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山漁村の相互の機能分担、交流・連携を促進し、効率的な土地利用を図るものとする。

ア 市街化区域においては、当該地域内の水辺や樹林地等が都市景観や身近な自然環境として不可欠な要素であることから、積極的な保全に配慮しつつ、低・未利用地の有効利用とともに、まちづくりと一体となった道路、公園、下水道等の都市施設の整備を計画的に推進し、集約型都市構造の構築に向け、安全性、快適性、利便性等に配慮した市街地の形成を図るものとする。

イ 市街化調整区域(都市計画法第7条第1項により定められた、市街化を抑制すべき区域をいう。以下同じ。)においては、良好な自然環境や優良な農林地等の保全に努め、拡散的な都市的土地利用は抑制する。

ただし、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、地域課題となる都市と農山漁村の共生・対流の促進、集落のコミュニティ機能や住環境の維持等のための土地利用が必要と認められる場合には、開発による様々な影響を検討し、都市計画以外の他の土地利用計画との調整を図った上で、地区計画の適用等を進めるなど、計画的な土地利用の確保に努めるものとする。

ウ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとする。



用途地域以外の都市地域の土地利用については、地域の土地利用の動向を踏まえ、自然環境や農林地の保全と調和した土地利用を図るものとする。

- ② 農業地域 (省略)
- ③ 森林地域 (省略)
- ④ 自然公園地域 (省略)
- ⑤ 自然保全地域 (省略)

### 3 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針 (省略)

