

1 土地利用基本計画の意義

- ◆適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画を基本として、国土利用計画法に基づく土地取引規制、開発行為の規制に関する措置を実施するための基本となる計画
- ◆都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を担う

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、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、**今後は、人口減少を「抑制する対策」に加え、長期的に人口減少が進んだ社会へ「適応する対策」に積極的に取り組み、県民の安全・安心を実現する県土の構築、持続的な成長の実現、景観や自然環境の保全・創出**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実施

（２）県土利用の基本方針

- ◆**県民一人ひとりの幸福実感を重視する「ウェルビーイング」の視点を県政運営に取り入れ、「幸福度日本一の静岡県」を目指す**
- ◆その実現に向け、土地需要の量的調整、県土利用の質的向上を推進し、持続的成長を確保しながら県土を荒廃させない人口減少社会に適応した県土の利用と管理を行う

①土地需要の量的調整

○**人口減少社会における土地需要の減少や土地利用の多様化など、土地利用をめぐる状況は大きく変化している。**

- ＜対応＞
- ・低・未利用地や空き家の既存ストックの有効活用を図り、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等の土地の持つ適性を踏まえ、県土の保全と安全性の確保、環境の保全への慎重な配慮の下で、計画的かつ適正な土地利用転換を図る
 - ・地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、県土の保全と安全性の確保、環境の保全などへの慎重な配慮の下で、計画的かつ適正な土地利用転換を図る。

②県土利用の質的向上

○**長期的に人口減少が進んだ社会への「適応する対策」に積極的に取り組み、**本県の活力の維持向上のため、南海トラフ巨大地震等による地震・津波災害の災害から人命を守り、速やかに復旧・復興することができる県土の構築、本県の強みや優位性を活用した経済の持続的な成長の確保、景観や自然環境の保全・創出が必要

- ＜対応＞
- ・**『県民の安全・安心』を実現する県土利用、「持続的な成長の実現に向けた県土利用」、「景観や自然環境に配慮した県土利用」に**取り組み**「幸福度日本一の静岡県」の実現を目指す**

「県民の安全・安心」を実現する県土利用

- ・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
- ・**豪雨災害に対しての「流域治水」対策**
- ・災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や必要な対策と都市機能を集約化する過程において安全な地域への土地利用の誘導
- ・**危険な盛土等を包括的に規制し安全性を確保**

持続的な成長の実現に向けた県土利用

- ・低・未利用地等を有効活用し市街地の活性化と土地利用の効率化
- ・居住や都市機能の適切な配置・誘導により、コンパクトなまちづくりを推進
- ・**集約化する地域外の整備及び自然環境の再生等の対応**
- ・交通ネットワークの結節点であるＩＣ等の周辺地域を新たにコンパクトな拠点として産業の創出・集積等を促進
- ・農用地等が有する多面的機能が発揮されるよう適切な土地利用を促進
- ・**関係人口の拡大と地域との関わりの深化等を通じ、「県民参加の県土管理」を進めていく**

- ・行政と県民が一体となって田園等の景観の保全・創出や**自然・文化・歴史が調和した**まちなみや都市空間の形成を促進
- ・世界遺産富士山等の総合的な環境保全対策と自然景観を楽しむ眺望の地の保全・活用
- ・森・里・川・海のつながりによる生態系ネットワークの形成
- ・**地方への移住や二地域居住などの対流促進による地域活性化や都市と農山漁村のつながりを強化**

景観や自然環境に配慮した県土利用

静岡県土地利用基本計画の概要（素案）

③人口減少社会に適応した県土管理

- 人口減少下において、これまでと同様な労力や費用を投下した県土の管理を行うことが困難
- ＜対応＞
- ・自然との共生、防災・減災、持続可能な地域資源の提供の総合的な効果を発揮する施策の推進と、所有者等による管理が困難な土地について新たな用途を見出すなど最適な県土利用の選択
 - ・国土利用計画法及びこれらに関する土地利用関係法の適切な運用により適正な土地利用の確保
 - ・隣接県も含めた地域間の機能分担と交流・連携の促進と、多様な主体の参画を進め、県土の管理の一端を担う国民の参加による県土管理の促進

（３）県土の地域別の基本方針

①沿岸・都市部

- ・防災施設を効果的に配置し、都市の利便性を失うことなく安全性を高めるとともに、歴史や伝統文化の保全に配慮しつつ、災害の危険性が少ない低・未利用地等を活用した住宅地の整備や緑地空間の創出、各種都市機能の誘導・集約など計画的な土地利用により、都市の再生を促進
- 「沿岸・都市部」

＜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＞

 - ①都市地域の市街化区域・用途地域、②都市的土地利用がされている地域

＜沿岸地域の隣接部＞

 - ③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

②内陸・高台部

- ・産業や生活の基盤整備に当たっては、新たにコンパクトな拠点として計画的な配置に努め、農村や森林等の環境の保全や資源の活用、建築物の高さ制限や屋外広告物の規制・誘導等を通じた景観の形成・保全にも配慮し、自然と調和した県土づくりを推進
- 「内陸・高台部」

＜津波の心配のない災害リスクが低い地域＞

 - ①都市地域の市街化区域・用途地域
 - ②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

（４）土地利用の原則

- ◆五地域区分ごとに、自然環境及び農林地の保全、美しい景観の形成に配慮しつつ、地域が主体となった土地利用を推進するため市町の意向を踏まえ、適正な土地利用を実施
- ◆土地利用においては、地理的な広がりや連続性を持つ「広域景観」の保全・形成に十分に配慮

①都市地域	②農業地域	③森林地域	④自然公園地域	⑤自然保全地域
・災害に強い安全な都市づくりや都市機能の誘導・集約によるコンパクトな都市の形成を図るため、市街化区域や用途地域における住宅地や商工業用地の整備を基本とし、それ以外の地域における新たな市街地整備は極力抑制 ・公共交通のり・デザイン等によるネットワークの充実強化により、それぞれの魅力と強みを発揮する「集約連携型都市構造」の構築を図る ＜市街化区域＞ ・水辺や樹林地、都市農地の積極的な保全と、低・未利用地を緑地や市民農園等として有効利用 ・公共交通網の再編やコンパクトなまちづくりと一体となった道路等の整備を推進し、安全性、利便性、低炭素型社会の実現に配慮した市街地の形成 ＜市街化調整区域・その他＞ ・良好な自然環境や優良な農林地の保全に努め、拡散的な都市的土地利用を抑制 ・ただし、社会経済情勢の変化等に伴い土地利用が必要な場合、計画的な土地利用を確保 ・人口減少等による社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて都市計画の見直し	・農用地は多彩で高品質な農産物の安定供給や県土の保全や水源の涵養の多面的機能を発揮するため、農地中間管理機構等の活用による担い手への農用地の利用集積・集約、荒廃農地の発生抑制と解消により農用地の保全と有効利用を図る ＜農用地区域＞ ・長期にわたり農業上の利用を確保すべき優良な農用地の転用は抑制 ・ただし、農用地区域の土地を他用途に供する場合、農振法の規定に従い、農用地区域から除外。その際、それぞれの農用地が担う特性（生産性の高い農地、小規模な農地など）に配慮した適切な土地利用の誘導 ＜農用地区域以外＞ ・農業生産力の高い農用地の転用は原則抑制し、極力農用地区域へ編入 ＜再生利用困難な荒廃農地＞ ・農用地として再生利用が困難な荒廃農地は、森林等への転換など地域の実情に応じた土地利用を促進	・森林は木材等の林産物の供給をはじめ、県土の保全や水源かん養、地球温暖化防止などの森林が有する多面的機能の発揮を通じて県民生活の維持、向上に寄与しているため、豊富な森林資源を循環利用するとともに多様な主体の参画による荒廃森林の再生により森林を計画的に確保 ・太陽光発電設備の設置に関する開発は、許可基準の適正な運用を通じ、森林の公益的機能を確保 ＜保安林＞ ・適正な配備や管理を行うとともに原則として転用は行わない ＜保安林以外＞ ・経済的機能及び公益的機能の維持増進を図り、林地の保全に特に留意すべき森林は、極力他用途への転用を避ける ・なお、森林を他用途へ転用する場合は、防災面等への配慮と周辺土地利用との調整を十分に行い、多面的機能の維持・保全に努める ＜森林化した荒廃農地＞ ・既に森林化した荒廃農地で森林として管理することが適当なものについては、森林地域へ変更し、適正な土地利用を図る	・自然公園は優れた自然の風景地であり、その利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保と自然や生態系の保護を図り、自然と親しむ場として適正な利用を促進 ＜特別保護地区＞ ・景観の厳正な維持を図る ＜特別地域＞ ・風致の維持を図るべき地域であり、都市的土地利用、農業的土地利用を行うための開発行為は極力避ける ＜その他＞ ・都市的土地利用又は農業的土地利用を行うための大規模な開発、風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避ける	・自然環境が人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであることを考慮し、広く県民がその恵沢を享受するとともに、次の世代に自然環境を継承できるよう、積極的に保全 ＜原生自然環境保全地域＞ ・自然環境が人の活動によって影響を受けることなく原生の状態で維持されるよう自然の推移にゆだねる ＜特別地区＞ ・特定の自然環境の状況に応じて適正な保全を図る ＜その他＞ ・原則として土地の利用目的を変更しない

静岡県土地利用基本計画の概要（素案）

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

（１）土地利用の優先順位及び誘導の方向

◆都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち２地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、３以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向を考慮して、適正かつ合理的な土地利用を図る

五 地 域 区 分		五地域区分	都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
		細区分	市街化区域 及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境 保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域													
	市街化調整区域													
	その他													
農業地域	農用地区域	×	←	←										
	その他	×	①	①										
森林地域	保安林	×	←	←	×	←								
	その他	②	③	③	④	⑤								
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○						
	普通地域	⑥	⑦	⑦	○	○	○	○						
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	←	×	×				
	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×	×				
	普通地区	×	⑧	⑧	○	○	○	○	×	×				

- 【凡例】
- ×

制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの
- ←

相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する
- 相互に重複している場合は、両地域が両立するよう、調整を図る
- ①

原則として農用地としての利用を優先するが、土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める
- ②

都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める
- ③

原則として森林の利用を優先するが、森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める
- ④

原則として農用地の利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認める
- ⑤

森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める
- ⑥

自然公園としての機能を維持するよう調整を図りながら都市的な利用を図る
- ⑦

自然公園が持つ機能に留意しつつ、自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら都市的な利用を認める
- ⑧

自然保全地域が持つ機能に留意しつつ、自然保全地域としての保護との調整を図りながら都市的な利用を認める

（２）特に土地利用の調整が必要と認められる地域の土地利用調整上留意すべき基本的事項

対象となる五地域の重複の組合せ	特に土地利用の調整が必要と認められる地域	土地利用調整上留意すべき基本的事項
都市地域と農業地域又は森林地域	産業団地の開発地域	産業団地の開発強化（長期目標500ha創出）を踏まえ、自然環境や景観、農林業的土地利用に十分配慮しつつ、市町と連携して工業用地の整備に積極的に取り組み、必要な用地の確保を図る。土地利用転換に際しては、個別規制法との整合を図りながら、確実性や実行性に留意し、円滑かつ迅速な実施を図る。
—	大規模太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置地域	大規模な土地利用転換を図る場合には、開発に伴う影響が広範囲に及ぶことを考慮し、周辺の土地利用状況や自然環境・景観への影響、防災対策、撤退時の対応等に十分に配慮して関係法令や条例等に基づき適正な土地利用を図る。