岡 山 県 土 地 利 用 基 本 計 画 書

平 成 ２ ９ 年 １ ２ 月

岡　山　県

目　　次

（前　文）岡山県土地利用基本計画改定の趣旨　・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

１　県土の利用に関する基本構想　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（１）県土利用をめぐる基本的な変化と課題　・・・・・・・・・・・・・・・・・２
（２）県土利用の基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
（３）地域類型別の土地利用の基本方向　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
（４）利用区分別の土地利用の基本方向　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

２　県土の利用に関する基本構想を踏まえた主な措置の概要　・・・・・・・・・１２
（１）土地利用関連法制等の適切な運用
（２）県土の保全と安全性の確保
（３）持続可能な県土の管理
（４）自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保
（５）土地の有効利用の促進
（６）土地利用転換の適正化
（７）県土に関する調査の推進
（８）県民による県土管理の取組の推進

３　土地利用の原則　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
（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

４　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　・・・２０
（１）都市地域と農業地域とが重複する地域
（２）都市地域と森林地域とが重複する地域
（３）都市地域と自然公園地域とが重複する地域
（４）都市地域と自然保全地域とが重複する地域
（５）農業地域と森林地域とが重複する地域
（６）農業地域と自然公園地域とが重複する地域
（７）農業地域と自然保線地域とが重複する地域
（８）森林地域と自然公園地域とが重複する地域
（９）森林地域と自然保全地域とが重複する地域

５　土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画　・・・・・・・・・２２

＜参考＞
県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の見通し及びその概要　・・・・・２３
１　県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の見通し
２　想定年次における県土の利用区分ごとの見通しの概要

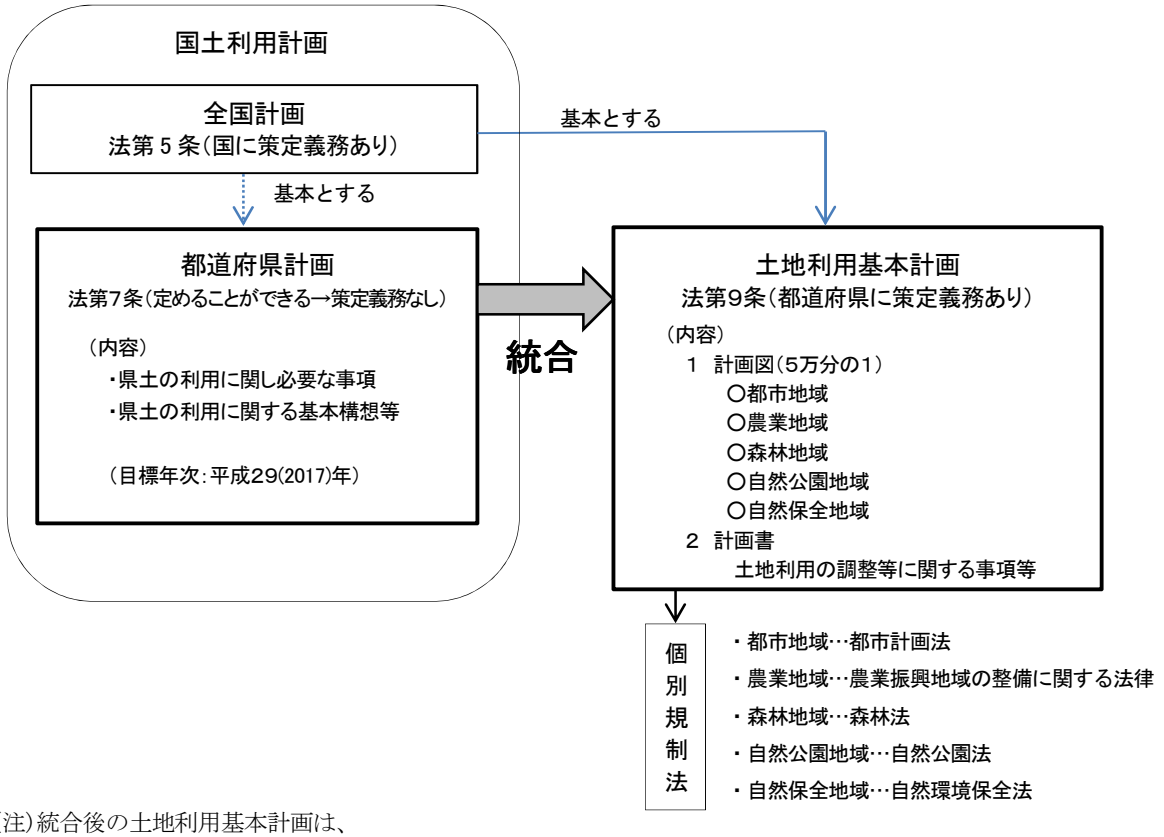
（前文）岡山県土地利用基本計画の改定の趣旨

本格的な人口減少、超高齢社会を迎えた今、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指し、第五次国土利用計画（全国計画）が策定された。

岡山県においても、こうした本県を取り巻く時代の潮流と課題を踏まえ、岡山県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第９条の規定に基づき、国土利用計画（全国計画）を基本として岡山県土地利用基本計画を改定する。

なお、この土地利用基本計画は、国土利用計画（県計画）の性格も併せ持つものとし、国土利用計画（県計画）と土地利用基本計画を１つの計画として改定する。

図：国土の利用に関する計画の体系



(注)統合後の土地利用基本計画は、
法第７条に規定する都道府県計画としての要件を全て満たすわけではない。

この基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画である。

すなわち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）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、土地取引に関しては直接的に、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果たすものである。

1　県土の利用に関する基本構想

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にかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、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行われなければならない。

今後の県土の利用に当たっては、県土をめぐる基本的条件の変化と課題を考慮し、温暖な気候と自然環境に恵まれた「晴れの国」としての本県の魅力を高め、中国四国地方の交通の要衝、ものづくりなど優れた産業集積などの強みを生かした持続的発展の基盤づくりを進めるため、その優位性を活かし、中長期的な視点に立った土地利用が求められている。

（１）県土利用をめぐる基本的な変化と課題

ア　人口減少社会による県土管理水準等の低下

我が国は世界のどこの国もこれまで経験したことのない超高齢社会を迎えるとともに、人口の継続的な減少が続く人口減少社会に入っており、本県においても、人口は平成 17 年（2005 年）をピークに減少しており、このまま、現状のような少子化・高齢化を伴った人口減少が進行すると、経済・雇用や社会保障制度への深刻な影響はもとより、中山間地域において集落の消滅や地域の衰退が進むことが懸念され、やがては岡山市や倉敷市などの都市部へも波及する可能性がある。

人口動態の変化は、県土の利用にも大きな影響を与える。今後も一定程度の土地需要が見込まれる都市部においても、人口密度が低下し、低・未利用地や空き家が増加しており、土地利用の効率の低下が懸念されている。また、農山漁村では、過疎化や農業の担い手の減少と高齢化により荒廃農地が発生しており、農地や農業用水路などの管理水準の低下が懸念される。農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化のため、担い手への農地の集積・集約化を進めていくことも課題である。林業・木材産業においては、木材価格が長期的に低迷する中、適正に整備が行われない森林もみられる。
また、相続件数の増加や、人口移動に伴う不在村者の増加などにより、所有者の所在の把握が難しい土地が、今後も増加することが想定される。

このような問題は、既にその多くが顕在化しているが、対策を怠れば、今後、ますます状況が悪化するおそれがある。このため、本格的な人口減少社会においては、県土の適切な利用と管理を通じて県土を荒廃させない取組を進めていくことが重要な課題となる。

また、人口減少、高齢化と経済のグローバル化に伴う国際競争の激化が共に進行していく中で、優れた操業環境を有する本県では、企業が立地する際に必要な人材

の確保や企業からの引き合いが多い県南内陸部やインターチェンジ周辺での用地不足が課題となっており、経済成長を維持し豊かさを実感できる県土づくりを目指す観点から、生活や生産水準の維持・向上に結び付く土地の有効利用・高度利用を一層、推進していくことも必要である。

イ　自然環境と美しい景観等の悪化

人口減少は、開発圧力の減少等を通じて空間的余裕を生み出す面もあるため、この機会を捉え､過去の開発により失われた良好な自然環境や生物の多様性を再生し、持続可能で豊かな暮らしを実現する県土利用を進めていくことも重要である。

特に、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等となる可能性がある。

また、これまで人の手が入ることで良好に保たれてきた里地里山等においては自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、一部の侵略的外来種の定着、拡大などが懸念される。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給、水源の涵（かん）養や県土保全など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼす。このため、生態系を保全し、人と自然が共生してきた里地里山等を持続的に利活用していくことは、バイオマス等の再生可能エネルギーの地域レベルでの安定確保や健全な水循環の維持又は回復等を通じて地域の持続的で豊かな暮らしを実現する観点からも重要である。また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めることが重要である。

さらに、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山漁村の集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域を創生する観点からも重要である。

ウ　災害に対しての脆弱性

本県は、他地域と比較して地震災害の発生リスクが低い地域と言われているが、南海トラフ地震の発生確率は今後 30 年間以内に 70%程度と予想されており、震源からは離れているものの、県南部の岡山平野や河口部の軟弱地盤では強い揺れや液状化現象が発生する可能性が高く、瀬戸内海沿岸では紀伊水道や豊後水道から押し寄せてくる津波も想定される。最大クラスの地震を想定した県の被害想定では、県内で最大震度６強、最大津波高 3.4 メートル、県南海岸付近を中心とする液状化等が発生し、甚大な被害が発生することが想定されている。

また、風水害においては、過去に遡れば、明治 26 年 10 月の台風や昭和９年の室戸台風で県内全域が大水害に見舞われ、甚大な被害が発生している。

近年、台風の大型化や集中豪雨の多発化傾向が見られ、河川の氾濫や土砂災害、

都市部での内水氾濫などによる大規模自然災害の発生リスクが高まっている。特に、県南部に広がる瀬戸内海沿岸平野や大規模な干拓地等では、排水基盤が整備されていない場所で宅地化が進んでおり、集中豪雨による氾濫で大規模な浸水被害が発生するおそれがある。高潮については、台風の接近と満潮時が重なる場合には、さらに被害が拡大するおそれがある。

このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限、より安全な地域への諸機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する県土利用への転換が必要となっている。

安全・安心は、全ての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、県土利用においても、大規模自然災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる地域経済社会の構築に向けた国土強靱化の取組を進めていくことが必要である。

（２）県土利用の基本方針

こうした県土利用をめぐる変化や課題を踏まえ、「適切な県土管理を実現する県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の３つを基本方針とし、県土の安全性を高め持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指す。
また、人口減少社会において、このような県土利用を実現するための方策についても、その考え方を示す。

ア　適切な県土管理を実現する県土利用

都市的土地利用においては、地域の状況等を踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約し、郊外部への市街地の拡大を抑制する。集約化する中心部では、低・未利用地や空き家を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。
一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進める。また、ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する取組を進める。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、県土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。また、県土の保全、水源の涵(かん)養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

水循環については、都市的土地利用と農林業的土地利用、自然的土地利用を通じ

た、都市における雨水の貯留・涵(かん)養の推進や農地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図る。

大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、関係法令を遵守し周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する必要があり、実施する事業者には、関係法令の遵守はもとより、地元市町村の環境政策との整合や地元住民との協議など、丁寧な調整が求められている。また、設備稼働後は、適切な管理・運用を行うとともに、耐用年数経過後の設備の廃棄やリサイクルなど、一連の行程を通じて環境配慮に取り組むことが重要である。

森林、農地等から宅地等の都市的利用への土地利用の転換は、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要である。

土地の管理については、土地の所有者が良好な管理と有効活用に努めることを基本としつつ、それができない場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討することも必要である。

イ　自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、森、里、川、海の連環による生態系ネットワークの形成を図り、県民の福利や地域づくりに資するよう活用する。生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラなどの取組を推進し、持続可能で魅力ある県土づくり、地域づくりを推進する。

また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承する。

さらに、自然公園などの自然資源や、農山漁村における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中ではぐくまれた伝統や文化等を活かした観光や産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や農山漁村など、様々な地域間相互の対流を促進するとともに、地方への移住や「二地域居住」など都市から地方への人の流れの拡大を図る。

これらに加え、美しい農山漁村、集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。あわせて、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から健全な水循環を維持し、又は回復するための取組を進める。
その際、県土には希少種等を含むさまざまな野生生物が生息・生育していることを踏まえつつ、外来種対策、野生鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境を保全・再生・活用する県土利用を進める。

ウ　安全・安心を実現する県土利用

安全・安心を実現する県土利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用を適切に制限することが必要である。その際、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配意する。同時に、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取組を進めることも重要である。

また、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保し、県土利用の面からも県土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな県土を構築する。

エ　複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

人口減少、高齢化、財政制約等が進行する中で３つの基本方針を効率的に実現するためには、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進めていく必要がある。

適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用や、過去に損なわれた湿地などの自然環境の再生、希少野生生物の生息地としての活用など新たな用途を見いだし、県土を荒廃させず、むしろ県民にとってプラスに働くよう最適な土地利用を選択する。

オ　多様な主体による県土管理

これらの取組は、県等が示す広域的な指針とともに、地域住民や市町村など、地域のさまざまな主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取組を促進することが重要である。

急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、県民一人ひとりが県土に関心を持ち、その管理の一端を担う県民の参加による県土管理を進めていくことが、一層、重要となる。

（３）地域類型別の土地利用の基本方向

土地の利用に当たっては、代表的な地域類型として、都市、農山漁村及び自然維持地域の土地利用の基本方向を以下のとおりとする。なお、地域類型別の土地利用に当

たっては、相互の関係性にかんがみ、相互の機能分担や対流といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮することが重要である。

ア　都市（人々が密集して生活・生産活動を展開している地域）

人口減少下においても必要な都市機能を確保し、環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市を形成するため、地域の状況等も踏まえつつ、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、郊外に拡大してきた市街地についても集約するよう誘導し、低･未利用地や空き家等の有効利用などにより土地利用の効率化を図る。

また、地域の合意を踏まえ、災害リスクの高い地域への都市化の抑制や既に主要な都市機能が災害リスクの高い場所に立地している場合は、耐震化等により安全性の向上を促進していくことに加え、災害時の避難場所及びオープンスペースの確保に配慮しつつ、より安全な地域に集約を図ることも重要である。

集約化する地域の外側についても、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行う。これらの取組により、より安全で環境負荷の低いまちづくりを進めるとともに、中心市街地の活性化など、街のにぎわいを取り戻し、高齢者や子育て世代も安心して歩いて暮らせるまちづくりなど、地域住民にとってもメリットを実感できるまちづくりを実現する。

さらに、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、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や対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。新たな土地需要がある場合には、未利用地や空き家等の有効活用をし、農林業的土地利用、自然的土地利用からの転換は抑制する。

都市防災については、災害に強い都市施設や防災施設の充実、避難路の確保など、災害防止に配慮した土地利用など、災害に強いまちづくりを促進する。

さらに、美しく良好なまちなみ景観の形成、豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図る。

イ　農山漁村（自然的地域のうち人為的な影響が強い地域）

農山漁村は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源の涵（かん）養など都市にとっても重要な様々な機能を有する。このため、農山漁村が県民共有の財産であるという認識の下、地域の特性を踏まえた良好な生活環境の整備、農林水産業の成長産業化による総合的な就業機会を確保すること等により、健全な地域社会を築く。

また、過疎化、高齢化の進行等により、日常生活に必要なサービス機能等の維持・確保が危ぶまれている中山間地域においては、地域づくり団体、NPO、企業等多様な主体と連携しながら、地域の実情に応じて必要な機能を集約し、周辺集落や中心都市

と公共交通ネットワークで結ばれた「生き活き拠点」の形成を進めることが有効である。

このような取組とともに、農業の担い手への農地の集積・集約化、農地の良好な管理、野生鳥獣害への対応、森林資源の循環利用や森林の適正な整備・保全により、良好な県土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出する。同時に、長い歴史の中で農林業など人間の働きかけを通じて形成されてきた里地里山などの二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境を適切に維持管理するとともに、「田園回帰」の流れも踏まえつつ、都市との機能分担や田舎への移住・二地域居住などを含む共生・対流を促進する。

このような土地管理の取組は、農山漁村において地域資源と再生可能エネルギーを持続的に利活用する仕組みを構築することにもつながり、これにより、地域経済の活性化や災害リスクの低減が期待される。

農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農村地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

ウ　自然維持地域（自然環境の保全のために維持すべき地域）

高い価値を有する原生的な自然地域、野生生物の重要な生息・生育地及び優れた自然の風景地など、自然環境を保全、維持すべき地域については、都市や農山漁村を含めた生態系ネットワークの中核的な役割を果たすことから、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、自然環境が劣化しているところは再生を図るなど適正に保全する。その際、外来種の侵入や野生鳥獣被害等の防止に努める。また、自然維持地域は、自然体験・学習等の自然と触れ合う貴重な場でもあるため、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用を進める。

（４）利用区分別の土地利用の基本方向

利用区分別の土地利用の基本方向は以下のとおりとする。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、相互の関連性にも十分留意する必要がある。

ア　農地

農地は農業生産にとって最も基礎的な資源であり、食料自給率の向上と、安全で安心な食料の安定供給の確保を図る観点から、良好な状態で維持・保全し、その有効利用に努める。また、県土の保全、水源の涵（かん）養、自然環境の保全、良好な景観の形成など農地の多面的機能が適切に発揮されるよう努める。

さらに、安定した担い手確保のため、農地の大区画化等や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を進めるとともに、担い手に集中する水路等の管理を地域

コミュニティで支える活動を支援する。

市街化区域内農地については、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図る。

イ　森林

森林については、県土の保全、水源の涵（かん）養などに重要な役割を果たす森林の整備・保全を進める。

森林資源の整備は、造成の段階から森林を健全な状態に維持し、循環させるための質的充実を図るべき段階となっており、「伐って・使って・植えて・育てる」という林業のサイクルを循環させ、県産材の利用拡大を通じて、森林の整備・保全を推進する。

都市及びその周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、農山漁村集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え多様な県民的要請に配慮しつつ、適正な利用を図る。さらに、原生的な森林や希少な野生生物が生息・生育する森林等自然環境の保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図る。

ウ　原野等

原野等のうち、湿原、草原など野生生物の生息・生育地等貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系及び景観の維持等の観点から保全を基本とし、劣化している場合は再生を図る。

エ　水面・河川・水路

水面・河川・水路については、地域における安全性向上のための河川や農業用用排水施設等の整備と適切な管理、用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。また、水系は生態系ネットワークの重要な基軸となっていることを踏まえ、これらの整備に当たっては、河川の土砂供給や栄養塩類の循環、水質汚濁負荷など、流域の特性に応じた健全な水循環の維持又は回復等を通じ、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、野生生物の多様な生息・生育環境、魅力ある水辺空間、都市における貴重なオープンスペース等多様な機能の維持・向上を図る。

オ　道路

道路のうち、一般道路については、地域間の対流の促進、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、土地の有効利用及び安全・安心な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の有効利用を図る。

また、道路の整備に当たっては、環境の保全にも十分配慮することとし、特に市街地においては、道路緑化の推進等により、良好な沿道環境の保全・創造に努める。

農道及び林道の整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮する。

カ　住宅地

住宅地については、都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導したり、地域の状況を踏まえつつ、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限するなど、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、良好な居住環境を形成する。

また、整備に際しては、低・未利用地や空き家の有効利用及び既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地を確保する。

キ　工業用地

工業用地については、環境の保全等に配慮しつつ、サプライチェーンの充実、物流関連企業の集積、従業員の生活環境の確保など、本県への進出を希望する企業のさまざまなニーズに向き合い解決に取り組むとともに、企業の要望に対応した用地を提供するため、立地環境の整備を推進する。

また、工場移転や業種転換等にともなって生ずる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備等のため、有効利用を図る。さらに、工場内の緑地、水域やビオトープなどが希少な植物や水生生物等の生育・生息環境となっている場合もあるため、その保全に配慮するとともに、企業等による自主的な取組を促進する。

ク　その他の宅地

その他の宅地については、市街地の再開発などによる土地利用の高度化、都市の集約化に向けた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮しつつ、事務所・店舗用地について、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図る。公共施設については、建て替えなどの機会をとらえ、地域の災害リスクに十分配慮しつつ、中心部等での立地を促進させることにより、災害時の機能を確保するとともに、より安全な地域への市街地の集約化を促進させる。

ケ　その他（公用・公共用施設の用地）

以上のほか、文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設及び厚生福祉施設などの公用・公共用施設の用地については、生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図る。また、施設の整備に当たっては、

耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、空き家・空店舗の再生利用や街なか立地に配慮する。

コ　その他（低・未利用地）

都市の低・未利用地は、居住用地や事業用地等として再利用を図るほか、公共用施設用地や避難地等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図る。

農山漁村の荒廃農地は、再生可能なものは、農地としての活用を積極的に図り、再生困難なものについては、それぞれの地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用や、自然環境の再生を含め農地以外への転換を推進する。

また、ゴルフ場等の比較的大規模な跡地は、周辺の自然環境や景観等への影響や災害リスク、地形等へ配慮しつつ、有効利用を図る。その際、近隣地域住民の生活環境と調和するよう、用途や撤退時の対応等を含め地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

サ　その他（沿岸域）

沿岸域については、漁業、海上交通、レクリエーション等多様な期待があることから、海域と陸域の一体性に配慮しつつ、長期的な視点に立った総合的な利用を図る。この場合、環境の保全と住民に開放された親水空間としての適正な利用や津波・高潮等の災害リスクに配慮する。

また、多様な藻場・干潟などを含む浅海域や海岸等の自然環境の保全・再生等により、沿岸域の有する生物多様性の確保、良好な景観の保全・再生をする。

２　県土の利用に関する基本構想を踏まえた主な措置の概要

１の県土の利用に関する基本構想を踏まえ、公共の福祉を優先させるとともに、それぞれの地域の独自性を踏まえた土地利用が図られるよう努める必要がある。

（１）土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用並びに、本計画、市町村計画など、土地利用に関する計画による土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と県土資源の適切な管理を図る。

（２）県土の保全と安全性の確保

ア　県土の保全と安全性の確保のため、自然災害への対応として、流域内の土地利用との調和、生態系の有する多様な機能の活用等にも配慮した治水施設等の整備を通じ、より安全な県土利用への誘導を図るとともに、県土保全施設の整備と維持管理を推進する。

また、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、地域の状況等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地による誘導や、関係法令に基づいた土地利用制限を行う規制区域の指定を促進する。加えて、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進する。

さらに、水の効率的な利用と有効利用、水インフラ（河川管理施設、水力発電施設、農業水利施設、工業用水道施設、水道施設、下水道施設等）の適切かつ戦略的な維持管理・更新や安定した水資源の確保のための総合的な対策を推進する。

イ　森林の持つ水源涵（かん）養、山地災害の防止といった公益的機能の向上を図るため、河川の流域を基本的な単位とし、間伐等による森林の整備を推進するとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、保安林の適切な指定・管理及び治山施設の整備等を進める。その際、流域保全の観点からの関係機関との連携や地域における避難体制の整備などのソフト対策との連携を通じた効果的な事業の実施を図る。

ウ　中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク、上下水道等の多重性・代替性の確保を図る。

エ　都市における安全性を高めるため、災害時における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備やまちの不燃化を計画的・効果的に行うなど災害に強い都

市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに、災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。

（３）持続可能な県土の管理

ア　都市の集約化に向け、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで医療・福祉、商業等の都市機能を集積させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域への居住の誘導を図り、あわせて、まちづくりと連携した、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進める。

　また、日常生活に必要なサービス機能等の維持・確保が危ぶまれている中山間地域等においては、「生き活き拠点」の形成を推進するため、地域の実情に応じて必要な機能を集約し、周辺集落や中心都市と公共交通ネットワークで結ぶことで、その維持・確保を図り、持続可能な地域づくりを推進する。

イ　食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに県土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成・確保と営農等の効率化に向けて農地の大区画化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約化を推進するとともに、担い手に集中する水路等の管理を地域コミュニティで支える活動を支援する。

ウ　持続可能な森林管理のため、再造林や間伐等の森林の適切な整備及び保全のほか、ＣＬＴ（直交集成板）などの新製品・新技術と木質バイオマス発電による新たな木材需要の創出、県産ヒノキ製材品の海外等への販路拡大を通じ、豊富な森林資源の循環利用による林業の成長産業化を進める。

エ　健全な水循環の維持又は回復のため、関係者の連携による流域の総合的かつ一体的な管理等を進める。

カ　美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図る。また、歴史的風土の保存を図るため開発行為等の規制を行う。

（４）自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

ア　高い価値を有する原生的な自然については、行為規制等により厳正な保全を図る。また、原生的な自然環境だけでなく、農地、荒廃農地等においても希少種等の野生生物に配慮した土地利用を推進するとともに、工場緑地等において企業等による自主的な取組を促進させる仕組みを検討する。
　さらに、自然が劣化・減少した地域については、自然の再生・創出により質的向上や量的確保を図る。

イ　森・里・川・海の連環による生態系ネットワークのまとまりやつながりに着目した生態系の保全・再生を進める。また、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用する。

ウ　自然生態系が有する非常時の防災・減災機能を積極的に活用した防災・減災対策を推進する。

エ　自然公園など自然資源を生かしたエコツーリズムの推進、環境に配慮して生産された産品、地域の自然によりはぐくまれた伝統、文化等の活用により、観光をはじめとした地域産業を促進する。また、国立公園などのブランド化を図り、案内板の多言語化等、利用環境の改善により、国内外の観光客の増加を図る。

オ　野生鳥獣による被害防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進し、侵略的外来種については定着、拡大の防止に努める。

カ　ヒートアイランド現象や地球温暖化等への対策を加速させるため、太陽光・バイオマス等の再生可能エネルギーの面的導入、都市における緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図る。

キ　循環型社会の形成（リデュース、リユース、リサイクル）を推進し、廃棄物の適正な処理を行うための広域的・総合的なシステムを形成するため、必要な用地を確保する。

（５）土地の有効利用の促進

ア　市街地における低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効利用を図る。空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチングや空き家を地域の活動に資する施設等に改修するなど、空き家の利活用を促進するとともに、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除去等の措置を進める。

イ　道路については、公共・公益施設の共同溝への収容や無電柱化、既存道路空間の再配分などにより、道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等の推進による、良好な道路景観の形成を図る。

ウ　工業用地については、陸海空の広域交通網のクロスポイントという優位性を生かし、地域間連絡道路の整備を推進するとともに、港湾、インターチェンジ、物流拠点などへのアクセス強化や、岡山空港の機能強化、交通渋滞の緩和を図るための道路整備や交通規制等の交通環境の整備を進め、企業の要望に対応した用地の提供に努める。
　また、既存の工業団地のうち未分譲のものや工場跡地等の有効利用を促進する。

エ　県内においても、今後も所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが想定され、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、その増加の防止や円滑

な利活用に向けた国における検討状況を踏まえるとともに、国等関係機関と連携を図り、市町村窓口での死亡届受理時の相続登記の促進や農地・森林を相続した場合の土地届出制度等の普及及び啓発を図る。

（６）土地利用転換の適正化

ア　土地利用の転換を図る場合には、その影響を十分留意した上で、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自然的・社会的条件を勘案して適正に行う。

人口減少下にも関わらず自然的土地利用等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、都市の低・未利用地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制する。

イ　大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、県土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図る。

また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえた適切な対応を図るとともに、市町村の基本構想など地域づくりの総合的な計画等との整合を図る。

ウ　農地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が無秩序に混在する地域又は混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図る。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域において、土地利用関連制度の的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図る。

（７）県土に関する調査の推進

県民の県土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、国土調査などの県土に関する基礎的な調査を推進し、その総合的な利用及び調査結果の普及・啓発を図る。

特に、地籍整備の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化を始めとして、土地取引、民間開発・国土基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要な取組である。地籍調査の主な実施主体である市町村への財政支援等を通じ、地籍調査の計画的な実施を促進する。これに加えて、南海トラフ地震等の被災想定地域における地籍整備を重点的に実施するほか、山村では世代交代の際に境界情報が十分に継承されないことなどを背景に境界確認に必要な情報が喪失しつつあるため、山村における地籍整備の効率的な実施等に取り組む。

（８）県民による県土管理の取組の推進

県土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理、国や都道府県、市町村による公的な役割に加え、地域住民、企業、ＮＰＯ、行政、他地域の住民など多様な主体が、森林づくり活動、河川・湖沼環境の保全活動、農地の保全管理活動等に参画するほか、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等、様々な方法により県土の適切な管理に参画する県民による県土管理の取組を推進する。

３ 土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行われなければならない。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。

（１）都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、集約型都市構造の実現を目指し、現行の市街化区域（都市計画法第７条第２項の市街化区域をいう。以下同じ。）を基本に、住宅、商業、工業などの適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、市街化区域内の低・未利用地を十分活用する。

また、災害防止の観点や環境保全等に配慮した区域区分や地域地区の指定、変更を行い、建築物の規制、誘導により合理的な土地利用に努め、適正な用途の純化を図るものとする。

ア　市街化区域においては、区域内の拠点や公共交通の利便性の高い地域への居住を誘導し、医療・福祉、商業等の生活サービスに公共交通でアクセスできる土地利用を推進するとともに、市街地における地区の特性に十分配慮した地区計画の活用を積極的に行い、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る。

当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。また、区域内農地についても、良好な都市環境の形成の観点から、保全も視野に入れ計画的な利用を図るものとする。

イ　市街化調整区域（都市計画法第７条第３項の市街化調整区域をいう。以下同じ。）においては、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとし、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。

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、現行の用途地域を基本に、住宅、商業、工業などの適正な配置による土地利用を誘導するとともに、市街地を取り巻く美しい田園風景や豊かな自然環境の保全を図る。

（２）農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要

がある地域である。

農業地域の土地利用については、農地が農業生産にとって最も基礎的な資源であり、食料自給率の向上と、安全で安心な食料の安定供給の確保を図る観点から、優良な農地については農用地区域として設定し、良好な状態で維持・保全し、その有効活用を図る。

また、農地は、県土の保全、水源の涵（かん）養、自然環境の保全、良好な景観の形成、地域文化の伝承等農村で農業生産活動が行われることにより生じる多面的機能の適切な発揮を図る上でも必要であることから、その確保と有効活用を図る。

なお、再生困難な荒廃農地は、森林などの新たな生産の場への活用や湿地などの自然環境の再生など、それぞれの地域の状況に応じて農地以外への転換を推進する。

ア　農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、地域の特性に応じた農業生産基盤の整備・保全管理を通じ、良好な営農条件を備えた農地の確保を推進し、他用途への転用は原則として行わないものとする。

イ　農用地区域内を除く農業地域内の農地等については、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は調整された計画を尊重するものとする。ただし、農業生産力の高い農地、集団的に存在している農地又は農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は、できる限り転用を避けるよう努めるものとする。

農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。

（３）森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域の土地利用については、森林が木材生産等の経済的機能を持つとともに、県土保全、水源の涵（かん）養、保健、休養、生活環境の保全等の公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることから、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する諸機能が、最高度に発揮されるようその整備を図るものとする。特に、山地災害発生の危険性が高い地区の把握に努め、保安林の適正な指定・管理を行う。

さらに、原生的な森林や貴重な動植物が生息・生育する森林等自然環境の保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図るものとする。

ア　保安林（森林法第 25 条第１項の保安林をいう。以下同じ。）については、県土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることから、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとする。

イ　保安林以外の森林地域については、経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、伐採方法等を特定されている森林、

水源として依存度の高い森林、優良人工造林地またはこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、森林資源の保全と林業経営の安定に留意しつつ、災害の発生、環境の悪化等の支障を来さないよう十分考慮するものとする。

（４）自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が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、教育に資するものであることから、その自然の保護とその適正な利用を図るものとする。

ア　特別保護地区（自然公園法第 21 条第 1 項の特別保護地区をいう。以下同じ。）については、その設定の趣旨に即して景観の厳正な維持を図るものとする。

イ　特別地域（上記アの特別保護地区を除く自然公園法第 20 条第 1 項又は第 73 条の特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致の維持を図るものであることから、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。

ウ　その他の自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園としての風景地の保護に支障を来すおそれのある土地利用は極力避けるものとする。

（５）自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康的で文化的な生活に欠くことのできないものであることから、広く県民がその恩恵を受け、将来の県民に自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図るものとする。

ア　特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項の特別地区をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨から、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

イ　その他の自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

４　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

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、また、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、指導の方向等を考慮して､１の(3)に掲げる地域類型別の土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

（１）都市地域と農業地域とが重複する地域

ア　市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合
　農用地としての利用を優先するものとする。

イ　市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合
　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ものとする。

（２）都市地域と森林地域とが重複する地域

ア　都市地域と保安林の区域とが重複する場合
　保安林としての利用を優先するものとする。

イ　市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
　原則として、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ものとする。

ウ　市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
　森林としての利用を図るものとするが、必要に応じ現に有する森林の機能に留意しつつ、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ものとする。

（３）都市地域と自然公園地域とが重複する地域

ア　市街化区域と自然公園地域とが重複する場合
　自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら、都市的利用を図っていくものとする。

イ　市街化区域、用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合
　自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

ウ　市街化区域、用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合
　自然公園としての機能を維持しつつ、両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

（４）都市地域と自然保全地域とが重複する地域

ア　市街化区域、用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合
　　自然環境としての保全を優先する。
イ　市街化区域、用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合
　　両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

（５）農業地域と森林地域とが重複する地域

ア　農業地域と保安林の区域とが重複する場合
　　保安林としての利用を優先するものとする。
イ　農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
　　原則として、農用地として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ものとする。
ウ　農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
　　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ものとする。

（６）農業地域と自然公園地域とが重複する地域

ア　農業地域と特別地域とが重複する場合
　　自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。
イ　農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合
　　両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

（７）農業地域と自然保全地域とが重複する地域

ア　農業地域と特別地区とが重複する場合
　　自然環境としての保全を優先するものとする。
イ　農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合
　　両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

（８）森林地域と自然公園地域とが重複する地域

　　両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

（９）森林地域と自然保全地域とが重複する地域

　　両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

５　土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

別表に掲げた公的機関を主体とする開発保全整備計画については、当該計画に基づく事業が促進されるよう土地利用上配慮するものとする。

別表

計画名	事業目的	規模(ha)	位置	計画主体	事業主体
吉備高原都市建設事業	新しい保健福祉、文化都市の創出	７００	吉備中央町	県	県