

# 奈良県土地利用基本計画書（案）

令和 8 年 月

奈 良 県

# 奈良県土地利用基本計画書

## 前文 土地利用基本計画改定の趣旨

本土地利用基本計画（以下「本計画」という。）は、奈良県の区域について定める土地利用に関する計画であり、国土利用計画法第9条の規定に基づき、令和5年7月に策定された第六次国土利用計画（全国計画）を基本として策定したものである。

本県においては、人口減少や高齢化が進行する中で、空き家や耕作放棄地などの管理が十分に行き届かない土地が増加していることや、本県の持続的発展に向けて、高い効用の発揮が見込まれる土地の利用が低水準に留まっていることなど土地に関する新たな課題が顕在化していることを踏まえ、「土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用により地域経済の発展及び生活の向上を図る条例（令和5年3月27日条例第44号）」を制定したところであり、本計画の改定にあたり、本条例の趣旨も反映した。

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. 土地利用の基本方向

### (1) 県土利用の基本方向

県土の利用は、県土が現在及び将来における県民のために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、経済的及び歴史・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、総合的かつ計画的に行わなければならない。

#### ア 現状

本県は、大きく北部低地帯と南部山岳地帯からなり、北部低地帯は、大別すると奈良盆地、大和高原及び宇陀山地に分かれている。山地が多く盆地部の面積が小さいため、総面積に占める可住地面積の割合はわずかに約 23%である。

古代には政治・経済の中心地として栄えたことから、3つの世界遺産を有するなど貴重な歴史・文化遺産が数多く分布し、「大和青垣」に代表される美しい山並みをはじめ、豊かな自然環境に恵まれ、これらが渾然一体となった類い希な歴史的風土として、世界に誇りうる風致景観が広がっている。さらに、大峯・大台ヶ原に代表される、吉野を中心とした森林等の多彩で豊かな自然は、心の豊かさ、生活のゆとりや潤い志向、環境への配慮等の県民の価値観の変化や水源かん養・環境保全、地球温暖化防止等の公益機能への社会的要請が高まるなか、価値のあるものとなっている。

令和2年国勢調査による奈良県の人口は1,324,473人で、前回調査の平成27年と比べると、39,843人減少している。本県人口は、京阪神大都市近郊という地理的条件などからベッドタウンとして成長してきたことで1960年代から増加が続き、1999年（平成11年）にピークの約144万9千人に達したが、1998年（平成10年）から「社会減」に転じ、2005年（平成17年）から「自然減」に転じている。国立社会保障・人口問題研究所による推計においても人口減少・少子高齢化の進展が推測されている。

本県には、優れた伝統的産業や特産品が多数あり、第2次産業・第3次産業の成長もあるものの、県民の県外での就業・消費の割合が非常に高く、京阪神大都市への依存度が極めて大きいことなどにより、産業の高度化が遅れており、また、企業等の立地環境の整備や産業集積も進んでいない状況にある。

#### イ 県土を取りまく条件の変化

県土利用にあたっては、次のような基本的な条件の変化を考慮する必要がある

る。

- (ア) 量的側面としては、人口の減少、少子高齢化が進むとともに、都市化の進展が緩和する一方で、空き家、空き店舗等低未利用地の増加による市街地の空洞化など土地の利用効率や管理水準の低下が懸念されている。経済社会諸活動は、就業・消費等の京阪神大都市への依存が大きいものの、新しい産業分野の成長、産業の高付加価値化等を伴い、インバウンドの拡大を含む観光・交流の活発化や地域間競争力の充実を伴いながら進展していくものと考えられる。
- (イ) 質的側面としては、県民の自然環境の保全や利用、歴史的な風土や良好な景観の継承・形成に対する意識が高まりつつある。また、管理が行き届かない低未利用地の増加など県土資源の管理水準の低下、南海トラフ地震等大規模地震の発生や風水害や土砂災害の激甚化・頻発化が懸念されるなか、県土の安全性に対する要請が高まっている。さらに、地球温暖化、エネルギー資源等の制約や安定確保、生態系の危機等に関して将来世代への影響の観点からもその早急な対応が求められている。このような意識の高まりや要請に対して、環境保全や地域づくりなどの様々な活動に対する参加意識の高まりや地域内外の様々な人や団体の取組みが広がりつつある。

## ウ 課題

県土利用にあたっての基本的な課題は、県土の利用目的に応じた土地需要の量的調整を行いつつ、再生・再利用も考慮し、県土のさらなる有効利用を図っていくこと、また、県民の環境保全、景観形成、安全性等に対する意識の高まりや要請に応えつつ、人の営みと自然が調和した県土利用の質的向上を図っていくこと、より良い状態で次世代に引き継げるよう、持続可能な県土の管理を行っていくことである。

## エ 基本方針

今後の県土利用については、自然・歴史と人々の活動が調和する本県の地域特性を活かしつつ、安全で安心できる県土利用を基本としたうえで、地域の維持や経済活性化につながる県土利用・管理や利便性と快適性のあるまちづくりを図っていくこととし、都市的利用と自然的利用の調和に配慮しながら、次により行うものとする。

### (7) 地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理

- ・人口減少・少子高齢化が進行するなかで、地域の状況等も踏まえつつ、発生する低未利用地や空き家・空き店舗等の有効利用や高度利用による土地利用の

効率化を図るとともに、地域の活性化や持続性確保につながる土地利用転換を推進するなど、土地利用の最適化を進め、地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理を推進する。

- ・市街地の縁辺部や中山間地域など、担い手の減少等により従来同様の管理水準の維持が難しい区域では、地域の合意のもと粗放的な管理や最小限の管理を導入するなど、管理方法の転換等を図る「国土の管理構想」の取組みを進める。
- ・所有者不明土地の管理の適正化や空き家・空き店舗の発生抑制、適切な管理、除却により適正な土地の利用・管理を促進する。また、今後増加が見込まれる高経年マンション等への対策として、マンション管理の適正化や管理組合への支援等を進める。
- ・地域の実情に即した土地の管理と利用を図り、地域全体の利益を実現するためには、土地所有者その他関係するすべての者がそれぞれの責務を果たすとともに相互に協力して各般の取組みを進めることが必要である。このため、多様な主体の参加や官民連携による県土の利用・管理を促進する。また、県土情報のデジタル化と適切な提供を進め、多様な主体が協働するための基盤を形成するとともに、県土利用・管理の効率化を図る。

#### **(4) 自然・歴史と調和する県土利用・管理**

- ・奈良を象徴する歴史的風土や自然環境を保全するとともに、グリーンインフラや生態系サービスを取り込んだ市街地環境の質的向上を図るなど、都市と自然との調和・共存した土地利用を図る。
- ・都市と自然のつながりを意識し、自然の健全な物質循環の維持、都市的土地利用にあたっての自然環境への配慮、生物の多様性が確保された自然の保全・再生を図ることなど自然のシステムにかなった県土利用・管理を図る。
- ・広域的な眺望景観、都市・里山・田園景観、歴史的景観等の計画的な保全を県民等との協働のもと図っていくとともに、良好な景観形成に向けた取組みを推進する。また、地域の歴史的風土にふさわしいまちなみと沿道景観の形成を図る。
- ・自然公園等の管理の質の向上を図るとともに、自然とのふれあいの場となる農山村空間を活用し、都市住民と農山村住民との交流・連携、また国内外の多様な観光・交流を推進し、魅力と活力に満ちた地域づくりを進める。

#### **(5) 安全で安心できる県土利用・管理**

- ・気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化傾向を踏まえ、災害リスクを踏まえた地域ごとの適正な土地利用に配慮し、防災・減災に資する施設の整備、防災拠点やオープンスペースの確保、病院の適正配置、ライフラインの多元化

を推進する。

- ・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など合理的な土地の利用・管理を進める。
- ・流域での総合的な管理を進め、浸水常襲地域や土砂災害の恐れのある箇所については、情報の周知や災害に強いまちづくりの推進等減災を意識した土地利用を図る。
- ・森林については、二酸化炭素吸収源としての役割や県土保全等の公益的機能の維持・向上を図る。
- ・安全で快適な生活環境の整備を図るなど住みよいまちづくりを推進するとともに、地域人口の将来予測等を踏まえ、事前の防災・復興の観点からのまちづくりについても検討を進める。
- ・宅地、農地、森林等といった土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等の安全性を確保する。

#### **(イ) 地域活力の増進につながる県土利用・管理**

- ・地域の特性に応じ、企業等が立地しやすい環境づくりを推進し、産業機能の計画的・戦略的な立地誘導・集積促進を図るため、土地利用転換に関連する制度の弾力的な活用などを通じて、地域の合意に基づいて、土地利用の最適化を推進する。
- ・京奈和自動車道をはじめとする道路網の総合的な整備等を図り、県内外の地域との多様な交流・連携を促進する。
- ・ハード・ソフト両面の観光交通基盤の整備、歴史・文化遺産のネットワーク化、多様な宿泊施設の立地促進、官民挙げての受け入れ環境の整備など、国内外の多様な観光・交流客が滞在し周遊しやすいもてなし環境の整備を促進する。
- ・農業については、優良な農用地と担い手を確保するとともに、生産・流通・加工・販売に観光も取り入れた6次産業化やデジタル技術を取り入れたスマート農業化に向けた取組みの推進等県産農産物の販路の拡充と地産地消の促進を図る。
- ・森林については、木材生産等機能の維持・向上に向けた計画的な整備と保全を図るとともに、県産材の安定供給体制の整備や県産材の需要拡大等に取り組む。
- ・活力の維持・向上が課題となっている地域では、地域の実情に応じ、必要な生活基盤の確保や農林業等地域産業の振興を図るほか、観光やレクリエーション拠点等の形成・再生を図るなど、雇用の確保と創出に向けた地域振興策を展開する。

#### **(カ) 持続可能なまちづくりに資する県土利用・管理**

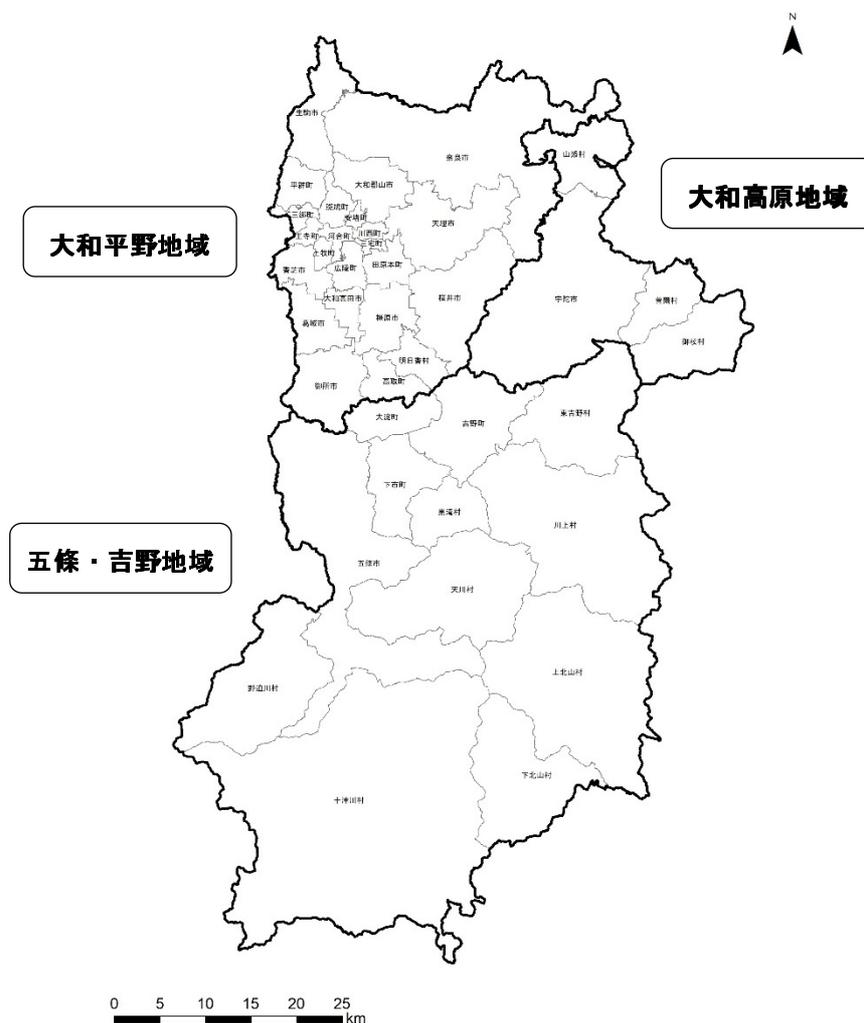
- ・多様な都市機能を有する拠点性のある都市とその周辺市町村との機能分担、交流、連携等を前提として、県民の経済社会諸活動に配慮した圏域を検討するなど、広域的な視点に立った機能配置と都市構造による持続可能なまちづくりを推進する。
- ・拠点性のある主要駅を中心とした市街地では、低未利用地や空き家・空き店舗を有効活用するとともに、多様な都市機能（居住機能、商業機能、オフィス機能、医療・福祉機能、教育・文化機能、余暇機能等）を有する市街地整備の推進を図る。
- ・住環境の質の維持・向上に重点を移し、安心して暮らし続けられる良好な住環境づくりを推進する。
- ・無秩序な市街化を防止しつつ、古くなった住宅団地等のいわゆるオールドニュータウン化を抑制しコミュニティの維持を図る。また、利便性の高いまちなか居住を促進し、環境にやさしく高齢者等の生活にも便利なコンパクトなまちづくりをめざす。
- ・都市近郊の農用地や樹林地については、効率的な利用と生産性の向上に努めるほか、市街地環境に憩いとやすらぎを生み出す空間として保全・活用を図る。市街地内に散在する低未利用地については、再活用を促進するほか、ゆとりある都市空間の確保の見地から公園・緑地・オープンスペース等を整備するなど、計画的にその有効利用を図る。

## (2) 地域別の土地利用の基本方向

地域別の土地利用にあたっては、土地、水、自然などの県土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性をいかしつつ地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎条件を整備し、県土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければならない。

地域の区分は、県土の自然的・地理的条件、歴史や生活圏等の特性及び市町村界を配慮して、大和平野地域、大和高原地域及び五條・吉野地域の3区分とする。

<地域の区分>



### ア 大和平野地域

- ・奈良らしい歴史的風土、貴重な歴史・文化遺産、自然環境の保全と活用を図りつつ、本県を支える重要な都市機能の配置とネットワーク化を図る。特に都市的土地利用を行う際には、地域の環境上の特性に配慮しつつ、環境負荷が小さくゆとりある都市環境の形成をめざす。

- ・歴史的なまちなみの保全・形成、周辺の景観資源や大和青垣等遠景の山並みへの眺望を活かした沿道景観づくりに配慮しつつ、交通基盤の整備や多様な都市機能が集積した拠点の形成等に努める。
- ・洪水等被害の軽減のため、浸水の常襲地域等の情報を周知するなど、危険地域への居住地拡大を抑制するとともに、治水施設の整備や流域がもつ保水機能の維持・確保等総合的な治水対策を進める。
- ・京奈和自動車道や清滝生駒道路等幹線道路の整備を推進するほか、これらの道路を活用し、インターチェンジ周辺等については主として工業系、物流系の土地利用を、その他の幹線道路沿道については主として商業系の土地利用を計画的に推進する。また、主要幹線道路や既存工業団地の周辺地域等については、工業系の産業機能の集積促進を考慮した土地利用を図る。
- ・農業では、吉野川分水を中心に既存の農業水利施設を活用し、大都市近郊の立地を活かした高収益農業やスマート農業等を展開しつつ、生産基盤の整備と計画的な土地利用を推進することにより、優良な農用地の確保・保全と耕作放棄地の発生防止・解消に努める。また、地産地消を促進するため、直売所等販売拠点の拡充を図る。
- ・森林では、身近な緑地空間としての整備・保全や適切な利用・管理を推進し、県土保全等機能の維持・向上に努める。
- ・中心市街地や主要駅周辺地域等において公共空間の確保・整備を図るほか、美しく良好なまちなみ景観やゆとりある都市環境の形成に配慮して、多様な都市機能（居住機能、商業機能、オフィス機能、医療・福祉機能、教育・文化機能、余暇機能等）がバランスよく配置された市街地の整備推進を図る。また、これら拠点となる市街地間を結ぶ道路・交通等のネットワークの構築を図る。
- ・住宅地では、歴史的風土や自然環境との調和、良好でゆとりある都市環境の形成に留意しながら、必要に応じて低未利用地等の再生を図るほか、計画的かつ効率的な市街地整備を推進し、コミュニティの維持などソフト面の取組みとも連携し、持続可能な住環境の形成を促進する。

## イ 大和高原地域

- ・良好な自然環境の保全はもとより、都市的土地利用を行う際には、地域環境との調和に配慮し、必要に応じて集落機能を集約的に維持・強化するなど、自然環境と調和しつつ持続可能な地域づくりを進める。
- ・幹線道路、生活道路、農道、林道等生活・産業基盤の整備を地域の実情に応じて進めるとともに、都市との近郊性と豊かな自然を活かした観光・レクリエーション拠点の形成を図るなど、多様な地域資源を組み合わせた複合的な地域振興策を促進する。

- ・名阪国道等幹線道路沿道を中心として工業系、物流系の産業機能の集積促進を考慮した土地利用を図る。
- ・高原野菜や花きを中心とした生産性の高い農業と付加価値の高い畜産振興を展開しつつ、生産基盤の整備と計画的な土地利用の推進により、国営事業等により整備された団地を中心に優良な農用地の確保・保全と耕作放棄地の発生防止・解消に努める。また、グリーン・ツーリズム等の推進による都市住民との交流の場の形成に努め、活力ある農山村づくりを図る。
- ・森林については、県産材の安定供給体制の整備や県産材の利用を推進するとともに、多面的機能を有し重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

## ウ 五條・吉野地域

- ・歴史・文化遺産と良好な自然環境の保全・活用を図る。都市的土地利用を行う際には、地域環境との調和に配慮し、必要に応じて集落機能を集約的に維持・強化するなど、自然環境と調和しつつ持続可能な地域づくりを進める。また、原生的な自然地域や野生動植物の生息・生育地、優れた自然の風景地等自然環境を維持すべき地域については、県土管理の質の向上を図り適正な保全に努める。
- ・京奈和自動車道、五條新宮道路等の幹線道路、生活道路等の整備を推進するとともに、歴史・文化資源や温泉等地域の資源を活かした観光・レクリエーション拠点等の形成を促進し、雇用の確保と創出に向けた地域振興策を展開する。
- ・工業系、物流系の産業機能の集積促進を考慮した土地利用を図るとともに、未分譲地を有する既存工業団地等の利用を促進する。特に、利便性のよい京奈和自動車道等主要幹線道路沿道地域の活用を図る。
- ・農業では、国営事業等により整備された団地を中心に果樹等の経営規模の拡大を推進しつつ、生産基盤の整備と計画的な土地利用の推進により、農用地の確保・保全と耕作放棄地の発生防止・解消に努める。また、グリーン・ツーリズム等の推進による都市住民との交流の場の形成に努め、活力ある農山村づくりを図る。
- ・森林については、県産材の安定供給体制の整備や県産材の利用を推進するとともに、多面的機能を有し重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

### (3) 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にあたっては、各利用区分の特徴を考慮しその効用を最大限発揮するとともに、相互の関連性にも十分留意して、地域として合理的かつ適切な土地の利用・管理がなされなければならない。

#### ア 農用地

- ・優良な農用地を確保し土地改良事業等による計画的な農業生産基盤の整備を図るとともに、意欲ある農業者への利用集積を図るなど、効率的な利用と生産性の向上に努める。
- ・県土保全機能や自然とのふれあいの場としての機能等、良好な管理を通じて農業が有する多面的機能が高度に発揮されるよう配慮するとともに、食の安全と消費者の信頼の確保、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。

#### イ 森林

- ・森林については、県土の保全、水源かん養、地球温暖化の防止、木材生産、生物多様性の保全等の多面的機能を有し重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。
- ・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要請に配慮しつつ、適正な利用を図る。
- ・原生的な森林生態系や希少な野生生物が生息・生育する森林等については、その適正な保全を図る。

#### ウ 水面・河川・水路

- ・河川氾濫の危険性の高い地域等における安全性の確保、治水施設の整備及び適切な維持管理、流域の持つ保水機能の保持、開発に伴う流出増の抑制対策、情報の周知など、総合的な流域治水対策を推進する。
- ・水面・河川・水路の整備にあたっては、流域の特性に応じた健全な水循環系<sup>1</sup>の構築を通じ、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、生物の多様な生息・生育環境、潤いのある水辺環境、貴重なオープンスペースなど多様な機能の維持・向上を図る。

---

<sup>1</sup> 健全な水循環系：流域を中心とした一連の水の流れの過程において、人間社会の営みと環境の保全に果たす水の機能が、適切なバランスの下に、ともに確保されている状態。

## エ 道路

- ・一般道路については、地域間の交流・連携を促進するとともに、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、県土の有効利用及び良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図る。また、予防保全によるメンテナンスへの早期移行を目指すとともに、施設の適切かつ持続的な維持管理・更新等を通じた既存用地の持続的な利用を図る。
- ・整備にあたっては、骨格幹線道路ネットワークの形成をめざすとともに、道路の安全性、快適性、防災機能等の向上、環境の保全にも配慮することとし、沿道景観の保全と形成、ライフライン施設の収容機能等の発揮に留意し、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。
- ・農道及び林道については、農林業の生産性向上、農用地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保と既存道路の適切かつ持続的な維持管理・更新に努め、その整備にあたっては、自然環境の保全に十分配慮する。

## オ 住宅地

- ・人口減少・少子高齢化の進行に対応しつつ、歴史的風土や自然環境と調和のとれた、良好でゆとりある市街地の形成を基本として、生活関連施設<sup>2</sup>の整備を計画的に進めながら、住宅ストックの質の向上と需要に応じた適正規模の用地の確保や再生を図る。
- ・災害に対しては、地域の自然的・社会的特性を踏まえ、減災を意識した土地利用に配慮し、特に住宅密集地等市街地においては、土地利用の高度化や建築物の耐火・耐震化の促進、空き家・空き店舗等低未利用地の有効利用によるオープンスペースの確保、道路の整備等、安全性の向上と快適な環境の確保を図る。

## カ 工業用地

- ・県経済発展の基礎となる企業立地の推進とバランスのとれた県土の発展をめざし、工場・事業所の立地動向に対応しつつ、新たな立地拠点等の形成を図るとともに、既存の工業団地等及びその周辺における立地環境の向上を図り、未分譲地の利用を促進する。
- ・工場・事業所の立地にあたっては、周辺の環境保全及び公害の防止等に十分配慮する。

---

<sup>2</sup> 生活関連施設：学校、病院、公園、図書館等の教育、厚生、福祉、文化施設、消費施設、交通施設。

## キ 商業・業務系の宅地

- ・ 県内消費の拡大や県内産業の活性化を図るため、主要駅周辺の商業系地域については商業・業務系施設の集積や、商店街等の活性化を図るとともに、主要幹線道路を活用した商業・サービス系施設の計画的な土地利用を図る。
- ・ 大規模集客施設<sup>3</sup>の立地については、広域的な影響、地域の景観との調和に配慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図る。

## ク 公用・公共用施設の用地

- ・ 文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公用・公共用施設の用地については、県民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、低未利用地の活用など必要な用地の確保を図る。
- ・ 施設の整備にあたっては、木質化や省エネ・創エネなど脱炭素社会の要請に対応するとともに、災害に対する安全性の確保並びに災害時における施設の活用に配慮する。

## ケ レクリエーション施設用地

- ・ 余暇需要の質的变化や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全や地域振興等を総合的に勘案し、必要に応じて再活用を図るほか、計画的な整備を進める。その際、森林、河川等の余暇空間としての利用や施設の適正な配置とその広域的な利用に配慮する。

## コ 低未利用地

- ・ 市街地に存する低未利用地については、開発用地、公共用施設用地、居住用地や事業用地などとして積極的な活用を図るほか、ゆとりある都市空間の確保を図る見地から、公園・緑地やオープンスペースなど良好な都市環境の整備のための有効活用を図る。
- ・ 耕作放棄地<sup>4</sup>は、その解消に向け、所有者等の適切な管理に加え、地域住民、事業者、NPO、行政等の多様な主体による取組みの推進等により農用地として積極的な活用を図るほか、地域特性・立地条件によっては農用地以外への転換による有効利用についても検討を行う。

---

<sup>3</sup> 大規模集客施設：ショッピングセンター等大規模小売店舗、パチンコ店等大規模な遊具場、大型映画館、テーマパーク等。

<sup>4</sup> 耕作放棄地：以前耕地であったもので、過去1年間以上作物を栽培せず、しかも、この数年の間に再び耕作するはっきりした意思のない土地。

## 2. 土地利用の調整

### (1) 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なければならない。

なお、土地利用規制の観点からみて、無秩序な施設立地、廃棄物の不法投棄等の問題が生じる恐れのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の景観や環境を保全しつつ、地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るものとする。

#### ア 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、再開発等による適正な土地利用の高度化、良好な都市環境の確保・形成、都市基盤整備、災害に対する安全性の向上、低未利用地の活用等を図ることにより、既存の市街地の整備を進めていくとともに、今後の新たな都市的土地利用については、産業立地の推進を図りつつ、周辺との調和及び無秩序な市街地の拡大の防止に配慮し、計画的な面的整備の推進や開発許可制度等を通じて、良好な市街地の形成を図るものとする。

(ア) 市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）においては安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の緑地空間、水辺空間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。

(イ) 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による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、都市地域における良好な生活環境を保持するための農林地等緑地の保全を図るものとする。

#### イ 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、農用地が食料供給基地として県民の最も基礎的な土地資源であるとともに、緑豊かな地域環境の重要な要素であり、また農業生産活動を通じて県土保全上重要な役割も期待されていることから、優良

な農用地を確保し、土地改良事業等による計画的な農業生産基盤の整備を図るとともに、意欲ある農業者への利用集積等による効率的な利用に努めるものとする。

- (ア) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）内の農用地は、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、土地改良事業等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。
- (イ) 農用地区域を除く農業地域内の農用地は、農用地区域と一体として農業の振興を図る区域内の土地であることから、その保全に努める一方で、当該地域の活性化及び生活環境整備のために必要と認められる場合は、その有効利用を図ることとする。なお、転用に際して、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、調整された計画等を尊重するとともに、農業生産力の高い農用地、集団的に存在している農用地又は農業に対する公共投資の対象となった農用地は、後順序に転用されるよう努めるものとする。

## ウ 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、森林のもつ木材生産等の経済的機能及び県土保全、水源かん養、保健休養、自然環境保全、二酸化炭素吸収源等の公益的機能を総合的・持続的に発揮しうよう、必要な森林の確保と整備を図るものとする。特に、都市とその周辺の森林は、良好な生活環境を確保するため、人々が緑とふれあう憩いの場としての保全・整備を図り、自然環境の保全を図るべき森林（原生的な森林、歴史的風土を形成する森林、水源地域における森林、貴重な動植物が生息・生育する森林等）はその適正な維持・管理に努めるものとする。

- (ア) 保安林（森林法第25条第1項による保安林をいう。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にかんがみ、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、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又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、森林の保続倍養

と林業経営の安定に留意して、極力抑制することとし、災害の発生、環境の悪化、水源かん養等公益的機能の低下を防止することに十分考慮するものとする。

## **エ 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、休養及び教化に資するものであることにかんがみ、優れた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。）については、その指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（自然公園法第20条第1項又は第73条第1項による特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致又は景観の維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的土地利用、農業的土地利用等を行うための開発行為はさけるものとする。
- (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、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用はさけるものとする。

## **オ 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にかんがみ、広く県民がその恵沢を享受するとともに、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46条第1項による特別地区をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨にかんがみ、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。

## **(2) 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(2)に掲げる地域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。

### **ア 都市地域と農業地域とが重複する地域**

- (ア) 市街化調整区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) 市街化調整区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。

### **イ 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) 市街化区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
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) 市街化調整区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ものとする。

### **ウ 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、都市的な利用を図っていくものとする。
- (イ) 市街化調整区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) 市街化調整区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。

### **エ 都市地域と自然保全地域とが重複する地域**

- (ア) 市街化調整区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) 市街化調整区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。

#### **オ 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  
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。

#### **カ 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。

#### **キ 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。

#### **ク 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。

#### **ケ 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。