

国 土 利 用 計 画
【 備 前 市 計 画 】

平成 21 年 3 月

備 前 市

目 次

前文	1
前文	3
第 1 市土の利用に関する基本構想	5
1. 市土利用の基本方針	7
2. 地域類型別の市土利用の基本方向	10
1) 都市的土地利用	10
2) 自然的土地利用	11
3. 利用区分別の市土利用の基本方向	12
1) 農用地	12
2) 森林・原野	12
3) 水面等	12
4) 道路	12
5) 宅地	13
6) その他	13
第 2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	15
1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	17
2. 地域別の概要	18
1) 地域区分	18
2) 地域別の概要	18
第 3 第 2 に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	21
1. 公共の福祉の優先	23
2. 国土利用計画法等の適切な運用	23
3. 地域整備施策の推進	23
4. 市土の保全と安全性の確保	23
5. 環境の保全と美しい市土の形成	24
6. 土地利用の転換の適正化	24
7. 土地の有効利用の促進	25
1) 農用地	25
2) 森林	25
3) 水面等	25
4) 道路	26
5) 宅地	26
6) その他	27
8. 協働による市土管理の推進	27
9. 市土に関する調査の推進及び成果の普及啓発	27
10. 指標の活用	27
参考資料	29
1. 計画における地域区分	31
2. 市土の利用区分の定義	32
□土地利用構想図	35

前文

前文

備前市国土利用計画は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条の規定に基づき、将来にわたる長期的展望を踏まえながら、備前市の区域における国土（以下「市土」という）の利用に関する基本的事項を定めるものであり、市土の利用に関する行政上の指針となるものです。

備前市は、千年の歴史と伝統を誇る備前焼や国宝閑谷学校、八塔寺ふるさと村など多くの文化資源に恵まれているとともに、美しい海や吉井川の豊かな流れ、山や田園の緑などの自然にも恵まれています。一方で、市域の 80.1%を山林が占め、まとまった平地が乏しいなど地形的制約がある中でまちづくりが進められてきました。

平成 17 年 3 月には、備前市・日生町・吉永町が合併し、新しい備前市が発足しました。

そうした中で、県南東部の拠点都市を目指して、限りある土地の総合的・計画的な利用を図るとともに、急速に進む少子高齢化や高度情報化、地球環境問題、レクリエーション需要の増大など社会情勢の変化や多様化する市民需要に対応して、地域特性を活かした土地の有効活用を進めていくことが求められています。

こうしたことから、全国の区域及び岡山県の区域について定める国土利用に関する基本的事項についての計画（全国計画及び県計画）を基調とし、備前市総合計画の基本理念である「海とみどりと炎のまち ～ひとが元気、笑顔あふれる～」の実現を目指しながら、備前市の土地利用に関する現状や社会情勢、市民の需要を的確に捉えた上で、市土の利用に関する行政上の指針ともなるべき国土利用計画（備前市計画）を策定するものです。

なお、本計画は、将来の社会経済情勢の変化に応じて必要な見直しを行うものとします。

第 1 市土の利用に関する基本構想

1. 市土地利用の基本方針

市土は、現在及び将来における市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り、その利用のあり方も地域の発展や市民の生活と深い関わりを有しています。したがって、市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然（特に市土の80.1%を占める山林と瀬戸内海）、社会、経済、文化など諸条件に十分配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市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りません。

なお、土地利用を計画するにあたっては、次のような基本的条件を考慮する必要があります。

○市域の80.1%が山林で占められているため、まとまった平野部が少なく、谷間の道路に沿って集落が形成されています。特に、島しょ部の可住地は非常に少ないものとなっています。

また、人口減少社会の到来と急速な高齢化の進展の中で、備前市においても人口は減少し、高齢化が急速に進展しています。また、世帯人員数が減少し、核家族化の進展も伺えます。

これら地理的条件や社会的条件などに伴い、全市的な土地需要は低下していますが、利便性の高さや土地のまとまりなど条件が揃った地域では、一部、土地需要の高まりも見受けられます。そうした中で、中心市街地の空洞化や虫食い状態に広がる低・未利用地[※]などにより、土地利用効率の低下が懸念されています。

備前市では広域交通網を活かしながら、地域間交流の活性化、サービス産業の多様化、積極的な企業誘致、既存産業の高付加価値化や構造的な変化などにより、成熟・発展していくことが期待されています。

このような状況から、全体としては地目間の土地利用転換は鈍化していくものの、土地によっては、その収益性や利便性などから土地需要が見込まれます。また、定住化や企業誘致など施策のための土地も必要であることなどから、土地需要の調整、効率的利用による市土の有効活用を図る必要があります。

○東南海・南海地震に係る地震防災対策推進に関する特別措置法による防災対策推進地域である備前市においては、特に大規模地震の発生やそれに伴う甚大な被害が懸念されています。また、諸機能の集中やライフラインへの依存の高まり、農地や森林など国土資源の管理水準の低下、高齢化・過疎化に伴う地域コミュニティの弱体化なども懸念される中で、市土の安全性に対する需要が高まってきています。

また、地球温暖化や生態系の危機などに代表される地球環境問題や生活に伴う消費資源の安定確保などについては、長期的な視点にたち、自然のメカニズムにかなった市土利用とすることが重要となっています。

さらには、豊富な自然、瀬戸内海を背景とする島しょ部の景観、八塔寺周辺の美しい景観、閑谷学校に代表される文化財など生活の価値観を高める資源が豊富な備前市では、生活水準の向上や余暇時間の増加などに伴い、市民の価値観の高度化や多様化も進み、心の豊かさや自然とのふれあいへの志向が高まってきており、人と自然の調和が図られた美しくゆとりある市土利用をさらに進めていくことが求められています。

このような状況から、市民の多様な需要に応える市土利用の質的向上を図っていくことが重要となっています。

※〔低・未利用地〕

「低・未利用地」とは、長期間に渡り適正な利用が図られていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて、利用の程度（利用頻度、管理状況、整備水準など）が低い「低利用地」の総称。

「未利用地」の具体例は空き地、空き家、工場跡地など、「低利用地」の具体例は資材置き場や青空駐車場など

○以上のような市土の有効活用や質的向上を図るにあたっては、次のような状況を踏まえる必要があります。まず、市民の価値観やライフスタイルの多様化の中で、土地利用を生活の「空間」として認識し、建物、道路、緑など個々の土地利用を横断的に捉えて快適性や安全性を考えていく必要性が高まっています。また、モータリゼーションの進展により人々の行動範囲が広がるに伴い、地域や市域、県域を超えて土地利用が関連・連動する状況がみられます。さらに、地域間の交流・連携が進む中で、例えば、森づくり活動へ他地域の住民が関わるなど、地域の土地利用に対して地域外の人々や団体が関与する状況もみられます。すなわち、相互の関係性や多様な主体の関わりなどを踏まえ、個別ではなく総合的に土地利用を捉えていくことの重要性が高まっています。また、地方分権の進展や市民のまちづくりに対する意識の高まりを踏まえ、地域での創意工夫ある取り組みの重要性も高まっています。

さらに平成17年の合併により、非線引き*用途有りの備前地域と非線引き用途無しの日生地域、都市計画区域の指定がない吉永地域が併合し、3つの拠点が形成されることとなったため、合理的な土地利用を推進し、将来像の実現に向けた均衡ある土地利用コントロールを図っていくことが重要となっています。

このような状況から、地域ごとの創意工夫のもと、総合的な観点から法規制や土地利用コントロールを行い、市土利用をマネジメントしていく必要があります。

こうした中で、市土が持つ課題を十分に考慮しながら、限られた市土資源の有効利用を図るために、市土の利用目的に応じた区分（以下「利用区分」という。）ごとに土地需要の量的調整を行うことが重要です。また、市街化形成の圧力が低下しているという状況を質的向上の積極的な推進機会と捉え、長期的な市勢の潮流を展望しつつ、市土利用の総合的なマネジメントを進めることも重要です。さらには、計画策定後も社会情勢の変化に伴い、定期的な見直しを図り、魅力ある持続可能な地域づくりを行っていくことも重要です。

○土地需要の量的調整に関しては、「都市的土地利用」「自然的土地利用」「土地利用転換」といった観点で捉えていきます。

「都市的土地利用」については、自然的な人口増による土地需要の増大は見込みにくいながらも、定住化や企業誘致、都市基盤の整備などの施策の推進では必要となるため、地域の選定や市街地における土地の高度利用、低・未利用地の有効活用などを計画的にマネジメントすることにより、その合理化及び効率化を図るとともに、身近な自然を確保しながら、良好な市街地の形成と再生を図ります。

「自然的土地利用」については、環境配慮、食料等の安定供給、自然循環システムの維持、生物多様性の確保等に配慮しつつ、農林業の生産活動とゆとりある人間環境の調和を目指し、適正な保全と耕作放棄地等の適切な活用を図ります。

「土地利用転換」については、全体的には市街地の形成圧力が弱まること、その可逆性が容易に得られないこと、自然の様々な循環システム、景観への影響などを考慮し、慎重な配慮の下で総合的かつ計画的に行います。

※〔非線引き〕

線引き、非線引きとは「区域区分」のことであり、都市計画区域毎に計画的に市街化を図る市街化区域と原則的に市街化を抑制する市街化調整区域を定め、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図る上での有効な制度であります。

よって、区域区分のある都市計画区域を「線引き都市計画区域」、区域区分のない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」と言います。

○市土利用の質的向上に関しては、「安全で安心できる市土利用」「循環と共生を重視した市土利用」「美しくゆとりある市土利用」といった観点で捉えていきます。

「安全で安心できる市土利用」については、災害に対する地域ごとの特性や「減災[※]」の考え方、気候変動への影響などを踏まえながら、諸機能の適正な配置、防災拠点の整備、オープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化等を進めます。あわせて、河川改修、砂防・治山施設の整備などによる水系の総合的管理、農用地の適正な管理保全、森林の持つ保全機能の向上を図ることにより、市土の安全性を高めていきます。

「循環と共生を重視した市土利用」については、人間活動と自然とが調和した物質循環の維持、水循環と市土利用の調和、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減、自然環境への配慮、エコロジカル・ネットワーク[※]の形成に配慮した自然の保全・再生・創出を図ることにより、自然のメカニズムにかなった市土利用を進めていきます。

「美しくゆとりある市土利用」については、地域が主体となってその質を総合的に高めていくことを基本とし、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成、農山村地域における緑豊かな自然環境の確保、歴史・文化的資源や風土の保全、地域の自然的・社会的条件等を踏まえた個性ある景観の保全・形成などを進め、市民の価値観、心の豊かさや自然とのふれあい志向に適切に対応していきます。

○総合的なマネジメントに関しては、合併に伴う全市的な都市構造を総合的かつ計画的に展望しながら、合理的な土地利用を推進し、将来像の実現に向けた均衡ある土地利用コントロールを図っていくことを基本としながら、慎重かつ計画的な土地利用転換、土地の有効利用、適切な維持管理、再利用といった土地需要に関する一連のプロセスを管理する視点や、市土利用の質的向上などの視点も踏まえ、実情に即して諸問題に総合的かつ柔軟、能動的に取り組んでいきます。その際、土地利用をめぐる様々な関係性や多様な主体の関わり、その影響の広域性を踏まえ、市土利用の基本的な考え方についての合意形成を図るとともに、地域の主体的な取り組みを促進していくことも重要です。

さらに、行政の公的な役割の発揮、所有者等による適切な管理に加え、森林や農地の保全管理などへの多様な市民の参加、地産地消や募金など間接的に市土管理につながる取り組みなど、市民一人一人がその一翼を担う「協働による市土管理」を促進していく必要があります。

※【減災】

減災とは、いざ災害が発生した時に発生しうる被害を最小限に食い止めるための取り組みである。これまでの「防災」は、被害を出さないための取り組みであるが、日本は、地震、津波、火山噴火など極めて多種の自然災害が発生しやすい自然条件下にあるうえ、稠密な人口、高度化した土地利用、増加する危険物等の社会的条件をあわせもっており、災害の根絶には限界があるため、災害時の被害が大きいと考えられる事象に、限られた予算や資源を集中させて被害の最小化を図ろうという「減災」という発想が生まれた。

※【エコロジカル・ネットワーク】

エコロジカル・ネットワークとは、貴重な自然を保全するとともに、途切れた自然をつなぎ、生き物の移動経路を確保したり、自然の働きを回復させることによって、生物種の多様性を高めるものであり、生活の中心となるねぐらや餌場はコアと呼ばれ、次に利用価値の高い場所はバッファ（緩衝帯）と呼ばれる。このようなネットワーク形成は、生物多様性の維持に必要であり、多くの生物が絶滅の危機に瀕している現在、人間の手によって分断・縮小されてきた生息場所をつなぐことが重要である。

2. 地域類型別の市土地利用の基本方向

都市的土地利用、自然的土地利用においては、相互の関係性を考慮し、個別に捉えるだけでなく、相互の機能分担、交流・連携といった繋がりを双方向的に考慮することが重要です。

1) 都市的土地利用

市街地については、人口減少や高齢化の進展等の中で、全体としては市街地の形成圧力が低下することが見通されることから、コンパクトな集約型都市構造を視野に入れて安全かつ健全でゆとりあるものとし、あわせて経済諸活動を取り巻く状況の変化に適切に対応しながら、伝統ある備前焼や歴史文化資源などを活かして、市民が快適さ、豊かさを実感できるとともに訪れる人を魅了する個性溢れる都市を整備することが重要です。

このため、合理的な土地利用を推進し、将来像の実現に向けた均衡ある土地利用コントロールを図ることで、一体的かつコンパクトな都市づくりを目指し、公共投資の効率化を図ります。

そうした中で広域拠点においては、人々が集い、賑わいのある魅力あふれたまちづくりを目指し、商業、業務、文化など多様な都市機能の集積に向けた土地の高度利用、低・未利用地の有効活用を促進します。地域拠点や市街地などにおいては、生活機能の充実を図りつつ、土地利用の変動、開発状況、都市機能の必要性などを踏まえながら用途地域の見直しを行い、適正な土地利用誘導のもと、都市機能の充実を図っていきます。新しく都市的土地利用を図るべき地域においては、地域の特性や自然的土地利用との機能分担、市民の合意や協力を踏まえ、計画的な整備を進めていきます。

また、ソフト施策も含めた全市的な交通体系の検討を行い、広域拠点や地域拠点を核として、その他地域との相互の機能分担、交流・連携を促進し、効率的な土地利用を図ります。

さらには、社会環境の変化に伴って災害が大規模化、複雑多様化し、近い将来、東南海・南海地震による甚大な被害の発生が懸念されていることなどから、自然条件や防災に関する整備状況に配慮した土地利用の誘導、避難地や延焼遮断機能を有する幹線道路、公園、緑地などの防災空間の整備、ライフラインの多重化・多元化等に努め、災害に強い都市づくりを進めます。あわせて、美しく魅力あるまちなみ景観の創造、安全・安心で豊かな居住環境の創出、高齢者や障害者などにも配慮した快適な生活環境の創出、緑地や水辺空間の確保による自然環境の再生・創出などにより、美しくゆとりある都市空間の創出を図ります。

2) 自然的土地利用

農山漁村地域については、地域特性を踏まえ、自然環境との調和を図った良好な生活環境を整備するとともに、多様な需要に対応した農林漁業の展開、地域に適合した産業の振興を図り、活力ある地域社会を築きます。こうした中で、優良農用地及び森林を維持・確保し、その合理化や効率化を図るとともに、地域住民を含む多様な主体の参画による資源の適切な管理を図ります。また、自然と調和した景観など地域が有する資源を保全しながら、地域の活性化を踏まえた総合的かつ有効な土地利用を図ります。

高い価値を有する自然地域や野生生物の重要な生息・生育地、優れた自然の風景地など自然環境の保全を目的として維持すべき地域については、エコロジカル・ネットワーク形成上、中核的な役割を果たすことから、その適切な配置や連続性を確保しつつ、劣化している場所については再生を行い、適正に保全・管理します。また、自然の特性を踏まえつつ自然体験・学習など自然とのふれあいの場としての利活用を図ります。

3. 利用区分別の市土利用の基本方向

1) 農用地

農用地については、地域特性に応じながら優良農用地を維持・確保します。また、大気の浄化機能、周辺の自然と調和した良好な農村景観、市民生活にうるおいを与える緑地空間など多面的な機能に配慮し、適正な維持管理にも努めます。

農業振興地域以外の地域においては、地域の特性に応じた整備に努めます。

耕作放棄地の発生防止に努めるとともに、農用地としての活用を基本としながら、地域の特性に応じて、農用地以外の土地利用への転換による有効活用も検討していきます。

2) 森林・原野

森林については、持続可能な森林資源の保全に努めるとともに、地域間の連携や交流の一翼を担う場として、森林が有するレクリエーション機能を積極的に活用します。

また、市民の生活とも深い関わりを有してきた里山の自然などについては、その良好な景観や自然環境を地域一帯として保全・再生していくことを基本としながら、地域活性化に加え、多様な需要に配慮しつつ、適正な利用を図ります。

さらには、原始的な森林や貴重な動植物が生息・生育する森林など自然環境の保全を図るべき森林については、法規制なども併せてその適正な維持や管理に努めます。

一方で、これら保全・活用を基本としながら、必要に応じて、計画的かつ総合的な土地利用転換による土地の有効活用を図っていきます。

3) 水面等

水面等については、快適な市民生活の確保、自然災害に対する安全性の確保を目的として、より安定した水資源の確保と用排水路の整備などを進めるとともに、改修を促進し、災害に対する安全性を確保していきます。また、整備や改修にあたっては、自然環境の保全・再生に配慮するとともに、水辺空間の親水性など多様な機能の維持・向上を図ります。

4) 道路

広域的・総合的な交通ネットワークを踏まえた道路網整備や生活道の整備を進めるとともに、企業誘致や宅地化の促進などの施策に併せて、計画的な整備を進めていきます。また、快適性や安全性、防災など多機能な空間の創出に努めます。

農林道については、既存施設の持続的利用を図りながら、自然環境に配慮しつつ必要な用地の確保に努めます。

また、公共交通との連携を強化し、交通利便性を高めていきます。

5) 宅地

①住宅用地

住宅用地については、良好な居住環境を備えた住宅用地の確保に努め、定住化を強力に推進していきます。また、耐震、環境性能、バリアフリーなど多様な需要に対応し、需要と供給に配慮しながら、公営住宅の整備を進めていきます。

市街地においては、環境の保全に配慮しつつ、土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用によるオープンスペースの確保、道路の整備など、安全・安心・快適な環境の確保を図ります。

②工業用地

工業用地については、環境保全に配慮しながら新しい企業等の誘致・進出に必要な用地の確保を図ります。

また、工場移転や業種転換などによって生ずる工場跡地については、需要の多様化に応じた土地利用転換など、土地の有効活用に努めていきます。

③その他の宅地

その他の宅地（事務所・店舗用地など）については、拠点への集積を誘導しながら、多様な需要に合わせて必要な用地を確保するとともに、既存商店街を活性化し、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指していきます。

また、大規模集客施設については、地域住民との合意形成を図ることを基本としながら、生活環境や地域景観など良好な環境の形成に配慮し、さらには広域的な影響を踏まえながら適正に指導していきます。

6) その他

公共公益施設については、環境保全に配慮し、市民生活上の重要性と需要の高度化・多様化を踏まえながら必要な用地を確保し、地域住民の生活に不可欠な施設を拠点に集積していきます。

レクリエーション用地については、市民の価値観の多様化や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、地域の振興や活性化、地域間の交流などを総合的に勘案して、計画的な整備と有効利用を進めます。

歴史・文化資源については、資源そのものを保全してだけでなく、関連の資源とその周辺の自然的土地利用も一体として保全・再生しながら、地域活性化や多様な需要に配慮しつつ、適正な利活用を図ります。

観光資源については、周辺環境と一体となった整備や周辺開発に対する規制の措置などにより、それらが持つ魅力を最大限に活かしていきます。

第2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 及びその地域別の概要

1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

本計画の基準年次は平成18年とし、備前市総合計画の目標年次である平成28年を目標年次とし、平成23年を中間目標年次とします。

市土の利用に関して基礎的な前提となる人口、世帯数は、平成28年において、それぞれおよそ38,000人、15,260世帯になるものと想定します。

市土の利用区分は、農用地、森林・原野、水面等、道路、宅地、その他の地目区分とし、それぞれの規模の目標については、利用区分別の現況と変化を踏まえ、将来人口や施策などを考慮しながら、次表のとおり設定しました。

なお、以下の数値は、今後の社会経済情勢などの変化に応じて、弾力的に理解されるべき性質のものであります。

■地目別利用区分の規模の目標

(単位:ha、%)

区分	平成18年 基準年次	平成23年 中間年次	平成28年 目標年次	構成比		
				平成18年	平成23年	平成28年
農用地	916	874	832	3.5	3.4	3.2
農地	916	874	832	3.5	3.4	3.2
採草放牧地	0	0	0	0.0	0.0	0.0
森林	20,680	20,680	20,680	80.1	80.1	80.1
原野	25	25	25	0.1	0.1	0.1
水面・河川・水路	542	542	542	2.1	2.1	2.1
道路	577	583	589	2.2	2.3	2.3
宅地	1,105	1,141	1,177	4.3	4.4	4.6
住宅地	543	559	575	2.1	2.2	2.2
工業用地	204	209	213	0.8	0.8	0.8
その他の宅地	358	373	389	1.4	1.4	1.5
その他	1,978	1,978	1,978	7.7	7.7	7.7
合計	25,823	25,823	25,823	100.0	100.0	100.0
市街地	—	—	—	—	—	—

2. 地域別の概要

1) 地域区分

地域区分については、本市における土地利用の状況と人口、産業などの自然的、社会的諸条件を考慮して、北部地域（神根・三国地区を中心とした地域）、中部地域（片上・伊部・三石・伊里・香登・西鶴山・日生・寒河・吉永地区を中心とした地域）、南部地域（片上・伊部・伊里南部・東鶴山・日生・寒河・諸島地区を中心とした地域）とします。なお、地域区分はそれぞれの機能を併せ持つため、北部と中部、中部と南部を重複しています。（参考資料 P33）

2) 地域別の概要

平成 28 年における市土の利用区分ごとの地域別の概要は次のとおりです。

①北部地域

この地域は中山間ゾーンとして位置づけられており、豊かな自然と八塔寺ふるさと村などに代表される歴史・文化、生活が融合した地域です。

よって、自然的土地利用を基本として、その豊かな自然やそれら自然と一体となった歴史・文化資源を適正に保全・管理し、自然体験・学習など自然とのふれあいの場としての利活用を図ります。また、生活の場としては、広域拠点との連携・交流を強化しつつ、自然環境との調和を図った良好な生活環境の維持、多様な需要に対応した農林業の展開に努めます。

これらのことから、北部地域では、農用地及び森林が適正に維持され、住宅地が維持もしくは微増していくものと思われま

②中部地域

この地域は産業・文化ゾーンとして位置づけられており、都市の核となる広域拠点や地域の核となる地域拠点、生活の核となる市街地を有し、備前焼を代表とする歴史・文化、商業、業務、工業など多様な都市機能が集積する地域です。

よって、都市的土地利用を基本として、合理的な土地利用の推進や将来像の実現に向けた均衡ある土地利用コントロールによる公共投資の効率化を図りながら、都市的サービスや利便性を高めていく必要があるため、長期的展望を踏まえながら、既存計画の見直しも含めて計画を策定し、これら計画に即しながら社会資本としての生活基盤の整備を促進していきます。

また、社会資本の整備とともに、民間活力による宅地開発の進展、商業やサービスなど第 3 次産業の集積、行政と民間が協力した企業誘致などによって、都市機能の充実やにぎわいの創出を促進していきます。

これらのことから、中部地域では、農用地及び森林が減少し、道路や住宅地、工業用地、その他の宅地（事務所・店舗用地など）、その他（公共公益施設等）が増加していくものと思われま

③南部地域

この地域は海洋ゾーンとして位置づけられており、水産資源に恵まれ、瀬戸内海国立公園や多島美などに代表される豊かな自然や景観を有する地域です。

よって、自然的土地利用を基本として、その豊かな自然を適正に保全・管理し、自然体験・学習など自然とのふれあいの場としての利活用を図ります。また、生活の場としては、広域拠点との連携・交流を強化しつつ、自然環境との調和を図った良好な生活環境の維持、多様な需要に対応した農業の展開に努めます。

これらのことから、南部地域では、農用地及び森林が適正に維持され、住宅地が維持もしくは微増していくものと思われま

第3 第2に掲げる事項を達成するために必要な措置 の概要

1. 公共の福祉の優先

土地利用については、公共の福祉を優先させるとともに、地域の自然、社会、経済、文化など諸条件に応じて適正な利益が図られるように努めます。このため、各種の抑制措置、誘導措置などを通じた総合的な対策の実施に努めます。

2. 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法や都市計画法など土地利用に関する法律、岡山県県土保全条例など岡山県の条例、備前市景観形成指導要綱など備前市の条例や要綱等の適切な運用により、また、国土利用計画（全国計画・岡山県計画・備前市計画）、さらには備前市総合計画や市の土地利用に関する諸計画を基本として、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図ります。また、土地利用の影響の広域性を踏まえ、関係市町との適切な調整に努めます。

3. 地域整備施策の推進

備前市総合計画で定められた「海とみどりと炎のまち ～ひとが元気、笑顔あふれる～」の実現を目指すため、土地利用に関する諸問題へ対処し、市民意向を踏まえながら、自然豊かな本市の特性を活かした地域整備施策を推進し、市土の有効利用を図ります。

4. 市土の保全と安全性の確保

- 市土の保全と安全性の確保のために、地域の土地利用と治水施設整備の調和、地形等自然条件と土地利用配置との適合性、自然災害への対応に配慮しつつ、適正な市土利用への誘導を図ります。また、水利用の合理化、水資源の重要性についての意識啓発、安定した水資源の確保など総合的な対策を推進します。
- 森林が有する市土の保全と安全性の確保のため、地域特性に応じて間伐等森林の整備、里山や保安林の適切な管理、荒廃林地の復旧や予防治山事業などを推進し、森林の管理水準の向上を図ります。また、森林施業のための条件整備、担い手育成、森林管理に対する市民の理解と参加のための意識啓発、山村における生活環境の向上など、森林管理のための基礎条件の整備を図ります。
- 市街地においては、基幹的交通や通信ネットワークの整備、防災拠点やオープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化、「防災」「減災」の重要性についての意識啓発を図ります。

5. 環境の保全と美しい市土の形成

- 脱温暖化社会の構築を推進するため、新エネルギーの導入や公共交通機関利用の仕組みづくりを検討していきます。
- 不要な物を買わない・断る（リフューズ）、ゴミの発生量や資源の使用量を減らす・購入した製品を直して使う（リデュース）、使った物を廃棄せず、そのままの形で再利用する（リユース）、使った物を廃棄せず、再び資源化して利用する（リサイクル）の4Rを一層進め、環境負荷の少ない資源循環型都市づくりに努めるとともに、処理については広域的・総合的な計画に基づきながら環境保全に配慮し、必要な用地の確保を図ります。
- 生活環境の保全を図るため、適切な土地利用コントロールを図っていきます。
- 農用地や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透の促進、河川・湖沼・沿岸域の自然浄化能力の維持回復などにより、水環境への負荷低減を目指し、健全な水循環系の構築に努めます。
- 高い価値を有する原生的な自然、野生生物の生息・生育、自然風景、稀少性等の観点から優れている自然については、行為規制等による適正な保全を図ります。その他の自然についても、地域特性に応じて、住民活動との協力を深めながら適正に維持管理していきます。いずれの場合も生物の多様性を確保する観点から、外来生物の進入防止やエコロジカル・ネットワークの形成に配慮します。
- 安全・環境・景観に配慮しつつ、海岸の適切な整備・保全・再生を図ります。
- 行為制限や開発規制を適正に行い、歴史的・文化的風土の保全、文化財等の保護、背景地である自然の保全・再生を図ります。また、地域特性を踏まえながら、市街地においては、美しく良好なまちなみ景観や緑地・水辺景観の形成、農山村においては里山と一体となった景観の維持・形成を図ります。
- 良好な環境を確保するため、公共事業の計画段階における環境保全上の配慮、開発行為等における環境影響評価を実施し、土地利用の適正化を図ります。

6. 土地利用の転換の適正化

- 土地利用の転換を図る場合には、その不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用及び社会資本の整備の状況、その他の自然的・社会的条件を勘案して適正に行います。また、これらの条件の変化に応じて、必要がある時は速やかな見直しなどの適切な措置を行います。そうした時に、低・未利用地については、優先的に有効活用を検討します。
- 森林の利用転換を行う場合には、森林施業の安定化に留意しつつ、森林のもつ水源涵養など多様な機能に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図り、計画的に利用転換を行います。
- 農用地については、無秩序な転用を抑制することを基本としながら、景観や自然環境など地域特性に配慮して、農用地以外の土地利用との調整を図りつつ、計画的に利用転換を行います。
- 企業誘致や定住化などの施策、大規模小売店舗の立地など大規模な土地利用の転換については、その影響の広域性を考慮して、周辺市町や地域ならびに地域住民と事前に十分な調整を図り、まちづくりに関する総合的な計画との整合性を図りながら、市土の保全と安全性の確保、生活環境の保全や自然環境との調和に配慮して、適正な土地利用の確保を行います。

7. 土地の有効利用の促進

1) 農用地

農用地区域の見直し検討も含めて、農業振興地域内の基礎調査を行い、備前市における農業振興地域の基本方針となる新たな備前農業振興地域整備計画を策定し、都市的土地利用との機能分担を図りながら、限りある市土を有効活用することを基本とします。

そうした中で、農用地については、担い手育成や農業経営基盤の整備などによって効率的な利用と生産性の向上に努めることにより、地域特性に応じた優良農用地を維持・確保します。

耕作放棄地については、所有者による適切な管理を促すとともに、市民農園や体験型農業、観光型農業など多様な主体の参加による農用地としての活用を検討するとともに、地域の特性に応じて、企業誘致や宅地造成など他の土地利用への転換による有効活用も検討していきます。

2) 森林

森林が有する諸機能を統合的に発揮するための治山事業や林道整備、林産物の生産など森林施業、里山の再生、林業従事者や後継者など担い手の育成、森林ボランティアなどとの協力によって、持続可能な森林資源の保全に努めます。

瀬戸内海を背景に諸島の魅力を高めている豊かな自然、閑谷学校の背景や八塔寺ふるさと村などに代表される歴史文化と一体となった自然などについては、観光や歴史・文化といった視点に配慮しながら保全・再生するとともに、レクリエーションや文化・教育活動の場として総合的な利活用を促進していきます。

一方で、企業誘致や定住化などの施策による土地需要の必要性に応じ、計画的かつ総合的な土地利用転換による土地の有効活用を図っていきます。

3) 水面等

事業実施中の香登川など県管理河川については、年次的な改修を県に要望します。市管理河川についても年次的・計画的に整備します。

ため池については、地域住民と連携して危険箇所などの情報を収集し、改修を進めていきます。

さらには、取水井戸の更新による水源の安定確保、用排水路の整備に努めます。

4) 道路

社会経済の変化に併せて、長期未整備である都市計画道路の必要性を再度検証し、見直しを行うとともに、市全体の道路網計画、拠点や核となる地域における交通計画、公共交通の整備やその利活用方法などを一体的に捉えた「備前市都市交通体系調査」の実施を図り、これら長期計画に基づいて整備を促進し、地域間の連携や交流を強化していきます。

幹線道路については、現道の拡幅など交通機能の充実とともに、快適空間や防災空間の創出、安全性の向上など、国・県・市が一体となり、多機能な道路空間の創出に努めます。

その他の一般道路については、安全性・快適性などの機能充実、適切な維持管理・更新による既存施設の持続的な利用を基本としながら、企業誘致や宅地化の促進などの施策に併せて、計画的な整備を進めていきます。

農道・林道については、適切な維持管理・改良を通じて既存施設の持続的な利用を図り、生産基盤の整備に併せて、自然環境に配慮した用地の確保に努めます。

さらには、公共交通との連携を強化し、交通利便性を高めるとともに、観光客の集客へも寄与するものとして、交通結節点における駐車場の用地確保やパークアンドライドなどの仕組みづくりを検討していきます。

5) 宅地

①住宅用地

合理的な土地利用を推進し、将来像の実現に向けた均衡ある土地利用コントロールを図ることで、一体的かつコンパクトな都市づくりを目指し、公共投資や土地利用の効率化を図りながら、生活関連施設の整備を計画的に進め、良好な居住環境を備えた住宅用地を確保し、定住化を強力に推進していきます。

また、伊部・浦伊部地区における土地区画整理事業については、社会経済情勢の変化に伴う見直しを行い、良好な居住環境と利便性の高い新市街地形成を図ります。

②工業用地

既存産業の活性化や拡大に加え、情報基盤の整備や恵まれた交通条件等を活かして新しい企業等の誘致を推進し、必要な用地の確保を図ります。用地の確保に際しては、自然環境の保全に配慮しながら、森林等の土地利用転換による土地の有効活用も検討していきます。

また、工場移転や業種転換などによって生ずる工場跡地については、既存企業の工場用地の拡張や増設を働きかけるとともに、宅地や商業用地、オープンスペースへの土地利用転換など、需要の多様化に応じた有効活用に努めていきます。

③その他の宅地（事務所・店舗用地など）

広域拠点においては、中心市街地における商業の活性化や業務機能の集積を図り、経済の多様な変化に対応しながら、土地利用の高度化等によって必要な用地の確保を図ります。

また、地域拠点や生活の中心となる地域においては、既存商店街の活性化や空き店舗など未利用地の有効活用を図るとともに、適正な土地利用コントロールによって都市機能を充実し、歩いて暮らせるコンパクトなまちを目指していきます。

6) その他

公共公益施設の整備にあたっては、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、施設の集積を図るため、まちなかにおける空き家や空き店舗、工場跡地などの低・未利用地の活用を促進していきます。

公園緑地に関しては、緑の基本計画を策定し、計画的かつ総合的に整備を進めていきます。また、自然環境や地域特性を踏まえながら、森林、河川、沿岸域等のレクリエーション機能を活かして施設を適切に配置し、その広域的な利用に努めていきます。

滞在型観光を目指し、交通アクセスの向上やサービス施設の充実、観光案内サービスの向上、関係機関や関係者の相互協力による観光PR活動の積極的な推進などに努めます。

8. 協働による市土管理の推進

土地所有者以外の多様な主体が、それぞれの特長を活かして市土の管理に参加することにより、管理水準の向上など直接的な効果だけでなく、地域への愛着や交流促進など間接的な効果も期待できます。

このため、行政による公的な役割や所有者による適切な管理に加え、地域住民、企業、行政、他地域の住民など多様な主体が、森づくり活動、農地の保全管理活動、地産地消の推進、緑化活動など様々な方法によって参画する「協働による市土管理」の取り組みを推進していきます。

9. 市土に関する調査の推進及び成果の普及啓発

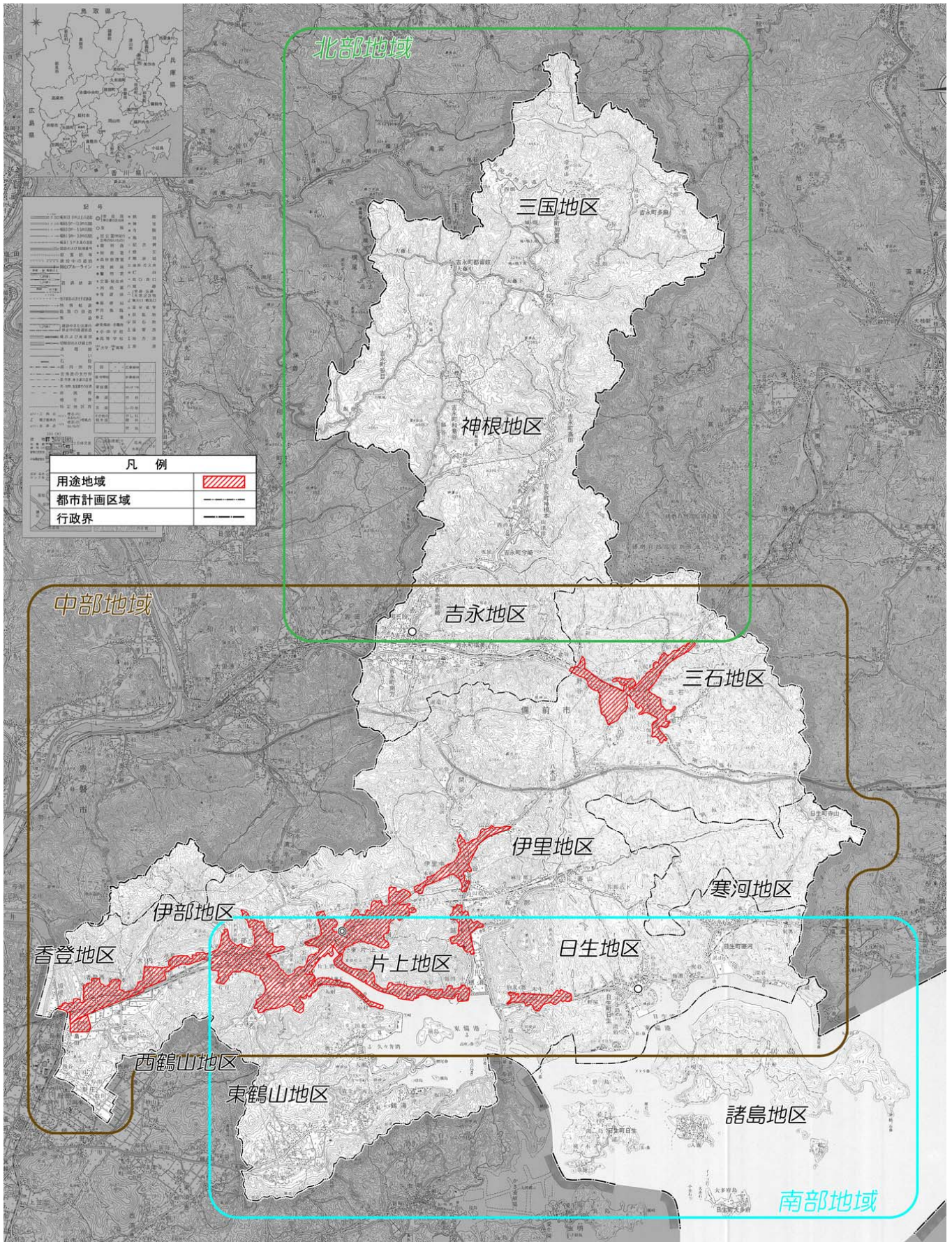
土地基本調査など市土に関する基礎的な調査を推進し、その総合的な利用を図ります。また、森林や農用地における境界の保全や台帳の整備等の取り組みを推進します。さらに、市土への理解を深め、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及や啓発を図ります。

10. 指標の活用

持続可能な市土管理に資するため、計画の推進等にあたって、各種指標の活用を図ります。また、計画策定後も、将来の社会経済情勢の変化を踏まえて必要な見直しを行います。

參考資料

1. 計画における地域区分



2. 市土の利用区分の定義

利用区分	定義
1. 農用地	農地法第2条第1項に定める農地及び採草放牧地の合計である。
1) 農地	耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む。
2) 採草放牧地	農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。
2. 森林	<p>木竹が生育している土地又は木竹の集団的な生育に供される土地（森林法第2条）で、国有林と民有林の合計である。</p> <p>① 国有林</p> <p> ア. 林野庁所管国有林 国有林法第2条に定める国有林野から採草放牧地を除いたもの。</p> <p> イ. 官行造林地 旧公有林野等官行造林法第1条の規定に基づき契約を締結しているもの。</p> <p> ウ. その他省庁所管国有林 林野庁以外の国が所有している森林法第2条第1項に定める森林</p> <p>② 民有林 森林法第2条第1項に定める森林であって、同法同条第3項に定める民有林</p>
3. 原野	「世界農林業センサス林業地域調査報告書」の「森林以外の草生地」から「採草放牧地」又は国有林に係る部分を除いた面積である。
4. 水面・河川・水路	<p>水面、河川、水路の合計である。</p> <p>① 水面 湖沼（人造湖及び天然湖沼）及びため池の満水時の面積である。</p> <p>② 河川 河川法第4条に定める一級河川、同法第5条に定める二級河川及び第100条に定める準用河川の同法第6条に定める河川区域。</p> <p>③ 水路 農業用排水路。</p>
5. 道路	<p>一般道路、農道、林道の合計である。車道部（車道、中央帯、路肩）、歩道部、自転車道部、のり面等からなる。</p> <p>① 一般道路 道路法第2条第1項に定める道路の延長に一定幅員を乗じたもの。</p> <p>② 農道 農道延長に一定幅員を乗じたもの。</p> <p>③ 林道 林道延長に一定幅員を乗じたもの。</p>

利用区分	定 義
6. 宅地	建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地である。
1)住宅用地	「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地積の住宅用地に、非課税地籍のうち県営住宅用地、市営住宅用地及び公務員住宅用地等を加えたもの。
2)工業用地	「工業統計表（用地・用水遍）」にいう「事業所敷地面積」を従業員10人以上の事業所敷地面積に補正したもの。
3)その他の宅地	1)、2)のいずれかにも該当しない宅地で、事務所、店舗面積等である。
7. その他	市土面積から「農用地」、「森林」、「原野」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いたものである。 例えば、鉄道用地、学校用地、厚生福祉施設用地、ゴルフ場用地、公園、普通河川、雑種地等が含まれる。
市面積	国土交通省国土地理院の「全国都道府県市区町村別面積調」による面積である。

