

静岡県土地利用基本計画書

静岡県

目 次

1. 土地利用基本計画の意義	1
2. 土地利用の基本方向	1
(1) 県土利用の基本理念	1
(2) 県土利用の基本方針	1
① 土地需要の量的調整	2
② 県土利用の質的向上	2
③ 人口減少社会に適応した県土管理	3
(3) 県土の地域別の基本方針	
① 沿岸・都市部	4
② 内陸・高台部	4
(4) 土地利用の原則	5
① 都市地域	5
② 農業地域	7
③ 森林地域	8
④ 自然公園地域	9
⑤ 自然保全地域	9
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	10
(1) 土地利用の優先順位及び誘導の方向	10
① 都市地域と農業地域とが重複する地域	10
② 都市地域と森林地域とが重複する地域	11
③ 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	11
④ 都市地域と自然保全地域とが重複する地域	12
⑤ 農業地域と森林地域とが重複する地域	12
⑥ 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	12
⑦ 農業地域と自然保全地域とが重複する地域	13
⑧ 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	13
⑨ 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	13
(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	13
<参考資料>	
1 土地利用基本計画図地域区分別面積	16
(1) 五地域区分の面積	16
(2) 五地域区分の重複状況別面積	17
(3) 参考表示の地域・地区等の面積	18
2 関係五法における主体別の主な権限内容	19
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 (参考) 重複する地域を示した概念図	20 21
4 国土計画の体系	25

1 土地利用基本計画の意義

この計画は、国土利用計画法第9条の規定に基づき、静岡県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画（全国計画及び静岡県計画）を基本として策定し、国土利用計画法に基づく土地取引規制、開発行為の規制等に関する措置を実施するに当たっての基本となる計画である。

即ち、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、土地取引については国土利用計画法第16条第1項第3号及び第24条第1項等によって直接的に、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ものである。

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、本格的な人口減少社会の到来を踏まえ、地震や津波災害への対応をはじめとする安全・安心な県土の構築、新たな産業の創出・集積等による持続的成長の確保、美しさと品格を備えた景観の形成に配意し、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

本県では、富国^富有徳の「美しい“ふじのくに”」をつくり、人々が人生の夢を実現し、幸せを実感できる地域づくりを進めている。この実現に向け、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

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、県では、防災・減災と地域成長を両立させた魅力ある地域づくりを目指す「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」を推進しており、高規格幹線道路のインターチェンジ等の周辺地域では、今後も自然と農林業等と調和する工業団地や職住近接の住宅地等の整備のための土地需要が相当規模見込まれる。このため、低・未利用地等の既存ストックの有効活用を図りつつ、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、地域住民の意向等地域の状況を十分に踏まえ、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

県土利用の質的向上に関しては、人口減少の急激な進行を可能な限り抑制し、本県の活力の維持向上を図るために、南海トラフ巨大地震等による地震・津波災害や風水害等の災害から人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず速やかに復旧・復興することができる県土の構築、高規格幹線道路をはじめとする社会資本の一層の充実等の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が求められる。また、荒廃農地対策や低・未利用地、空き家の有効活用の促進、本県の誇る自然環境や美しさと品格を備えた景観の保全・創出が必要である。このため、こうした状況を踏まえ、『日本一の「安全・安心」を実現する県土利用』、『将来に向け持続的成長を確保する県土利用』、『憧れを呼ぶ美しさと品格を備えた県土利用』に取り組み「美しく、強く、しなやかな“ふじのくに”」の実現を目指す。

ア 日本一の「安全・安心」を実現する県土利用

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「静岡モデル」による防潮堤の整備など適正な土地利用を図るとともに、風水害や土砂災害等の発生防止・軽減に資する農用地、森林、河川、海岸等の保全や機能の維持・向上を図る。

また、津波等の被災後の迅速な復旧・復興の備えとして被災後の土地利用の方針等の策定に努め、オープンスペース等を確保するとともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や必要な対策を行う。併せて、都市機能や居住を集約化する過程において、地域の状況等を踏まえつつ、安全な地域への土地利用の誘導を図り、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ることで、日本一の「安全・安心」を実現する県土利用

を図る。

イ 将来に向け持続的成長を確保する県土利用

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を踏まえ、市街地においては、低密度化等によって生じる空間を公園、緑地、市民農園等として活用し、豊かな緑と美しい景観を備え、居住や都市機能の適切な配置・誘導等により、都市機能を支える圏域人口を維持するコンパクトなまちづくりを進める。その際、低・未利用地や空き家については、実態把握に努め、利用希望者とのマッチングや居住環境の改善、空き家の地域の活性化に資する施設等への改修、官民連携による中古住宅の市場整備の推進等によって有効活用し、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。

また、交通ネットワークの結節点である高規格幹線道路のインターチェンジ等の周辺地域では、新たにコンパクトな拠点として、自然環境や農林業的土地利用に配慮しつつ、新たな産業の創出・集積や自然と生活が調和した暮らし空間の創生など都市的土地利用を図る。

さらに、農用地・森林が有する多面的な機能が持続的に発揮されるよう適切な土地利用を図るとともに、多様な主体の参画も得ながら良好な管理を確保し効率的な利用を図る。

こうした地域の特性を活かした取組により、県民一人ひとりの様々な価値観に応じた多様なライフスタイルが選択できる、将来に向け持続的成長を確保する県土利用を図る。

ウ 憧れを呼ぶ美しさと品格を備えた県土利用

「郷土の景観は土地の人々の心の表れ」との認識のもと、行政と県民が一体となって、美しい田園風景や茶園風景等の景観の保全・創出や個性ある農山漁村集落、美しいまちなみや都市空間の形成に取り組むとともに、森・里・川・海のつながりによる生態系ネットワークの形成に配慮しつつ、多面的機能を持つ森林、農用地、水源等の自然環境の保全・再生を図る。

さらに、富士山や南アルプス、伊豆半島、駿河湾、浜名湖等の世界クラスの資源の総合的な環境保全対策や地域の歴史や文化に根ざした良好な景観の形成・保全・継承とともに、自然景観を楽しむ眺望の地の保全・活用に取り組み、憧れを呼ぶ美しさと品格を備えた県土利用を図る。

③ 人口減少社会に適応した県土管理

人口減少社会に適応した持続可能な県土管理に関しては、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

になると想定されることから、自然との共生、防災・減災、持続可能な地域資源の提供等の複合的な効果を発揮する施策を推進し、県土の利用価値を高めていく。その際、所有者等による管理が困難な土地や所有者の所在の把握が難しい土地については、所有者の探索や相続登記の促進等により所有者の確定に努め、土地の履歴や地域の状況を踏まえ、管理コストを低減させる工夫とともに、新たな用途を見出すことや「所有から利用へ」の観点に立った方策により、県土の荒廃を防止し、最適な県土利用の選択を図る。

また、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、開発圧力が低減する機会もとらえ、両者が県土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。

さらに、社会経済活動が広域化している現状を踏まえ、隣接県も含め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、地域による県土管理を基本としつつ、公による管理と合わせ、県土の恵みを享受する都市住民や企業等の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（県土の国民的経営）を促進する。

（３）県土の地域別の基本方針

① 沿岸・都市部

沿岸・都市部では、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、都市の利便性を失うことなく一層の安全性を高めるとともに、これまでの営みの中で育まれた歴史や伝統文化の保全、市街地や産業地における良好な景観の確保に配慮しつつ、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、都市の再生を促進する。

② 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、新たにコンパクトな拠点として、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進める。

*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又は用途地域に指定されている地域、及び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、津波の心配のない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に指定されている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。

(4) 土地利用の原則

土地利用は、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、美しい景観の形成、歴史的風土の保存、治山、治水並びに震災、風害、水害その他の災害の防除及び軽減等に配慮しつつ、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。

また、いずれに属さない地域においても、上記に留意しつつ、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。

なお、全ての地域の土地利用において、地理的な広がりや連続性を持つ広域景観の保全・形成に十分に配慮するものとする。

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されている又は指定されることが予定されている地域である。

都市地域の土地利用については、快適性、利便性の向上や環境負荷の低減、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都市機能の誘導・集約等によるコンパクトな都市の形成を図るため、市街化区域（都市計画法第7条第2項のすでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内

に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。以下同じ。)又は用途地域(都市計画法第8条第1項第1号の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、広域的な交通ネットワークの整備による多層的な地域連携軸の形成により、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、都市農地等が都市景観や身近な自然環境として重要な要素であることから、積極的な保全に努めつつ、低・未利用地を緑地や市民農園等として有効利用するとともに、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、公園、下水道等の都市施設の整備を計画的に推進し、安全性、快適性、利便性、低炭素型社会の実現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3項の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とこれら自然環境等と調和した生活拠点等の維持に努め、拡散的な都市的土地利用は抑制する。

ただし、インターチェンジの整備など社会経済情勢の変化に伴う土地需要の増加が見込まれることを考慮し、防災・減災と地域成長を両立する地域づくり等のための土地利用が必要と認める場合には、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、インターチェンジの整備など社会経済情勢の変化に伴う土地需要の増加が見込まれるなどの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計画的な土地利用を図るものとする。

エ 人口減少等による社会経済状況の変化を踏まえ、目指すべき都市像の実現に向けた都市計画の継続性とのバランスや立地適正化計画等の内容に留意しつつ、必要に応じて都市計画の見直しを図るものとする。

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、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）第6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域である。

農用地は、多彩で高品質な農産物を安定供給するための最も基礎的な資源であるとともに、農業の持続的発展によって、県土の保全や水源の涵養、自然環境保全等の農用地の有する多面的機能が発揮される県民共有の財産である。このため、農業地域の土地利用については、農業・農村の基盤整備や農地中間管理機構等の活用による担い手への農用地の集積・集約、荒廃農地の発生抑制と解消を通じて、極力、現況農用地の保全と有効利用を図るものとする。特に農用地区域（農振法第8条第2項第1号により定められた農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）においては、地域の特性に応じた効果的かつ効率的な生産基盤の整備を推進し、良好な営農条件を備えた農用地を計画的に確保するものとする。

ア 農用地区域内の土地については、長期にわたり農業上の利用を確保すべき優良な農用地等であることから、他用途への転用は行わないものとする。

ただし、公共用施設の設置や防災・減災と地域成長を両立する地域づくり等のため農用地区域の土地を他の用途に供する必要がある場合には、農振法の規定に従い、農用地区域から除外するものとする。

その際、農用地区域には、効率的な農作業が可能となる集団性を有した農地や生産性の高い農地のほか、小規模な農地や環境保全の観点から維持されている農地等も含まれることから、こうした特性に配慮し、適切に土地利用を誘導するものとする。

イ 農用地区域を除く農業地域内の農用地については、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の転用は原則として行わないものとし、極力農用地区域への編入に努めるものとする。

ただし、農業以外の他の土地利用計画との調整が整った場合には、その転用は調整された計画等を尊重するものとする。

ウ 荒廃農地については、農用地として再生できるものは生産基盤整備や農業の担い手への集積・集約の促進等により有効利用を図るものとし、農用地として再生利用が困難な荒廃農地については、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するものとする。

③ 森林地域

森林地域は、森林資源の活用と保護により、森林を持続的に管理し、木材の生産と公益的機能を発揮させる必要がある地域であり、森林法第2条第3項に規定する国有林の区域又は同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域である。

森林地域の土地利用については、森林が木材等の林産物の供給をはじめ、県土の保全、水源のかん養、地球温暖化防止、生物多様性保全等、森林の有する多面的機能の発揮を通じて、県民生活の維持、向上に大きく寄与していることから、地域森林計画等の森林整備目標のもと、造林、間伐等の森林施業の推進により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って、諸機能が高度に発揮された森林を計画的に確保するものとする。

ア 保安林(森林法第25条第1項若しくは同法第25条の2第1項又は第2項により指定された保安林をいう。以下同じ。)については、県土の保全、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、適正な配備や管理を行うとともに、原則として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。

ただし、インターチェンジの整備など社会経済情勢の変化に伴う土地需要の増加が見込まれることを考慮し、防災・減災と地域成長を両立する地域づくり等のため森林を他用途へ転用する場合には、防災面や環境面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・保全に努めるものとする。

ウ 再生利用が困難な荒廃農地であって、森林として管理・活用を図ることが適当なものについては、多面的機能を発揮させる観点から、森林地域への編入に向けた現況等調査・早生樹種等の実証的な植栽等に取り組む。また、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り、自然公園法第2条第1号の自然公園（国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園）として指定されている又は指定されることが予定されている地域である。

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とともに、生物の多様性の確保に寄与するものであることを考慮し、優れた自然及び生態系の保護を図るとともに、自然と親しむ場としてその適正な利用を促進するものとする。

ア 特別保護地区（自然公園法第21条第1項により指定された特別保護地区をいう。以下同じ。）については、指定の趣旨に即し、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項に基づく静岡県立自然公園条例第12条第1項により指定された特別地域をいい、自然公園法第21条第1項により指定された特別保護地区を除く。以下同じ。）については、その風致の維持を図るべき地域であり、現在の景観を極力保護することが必要な第1種特別地域、特に農林漁業活動については努めて調整を図ることが必要な第2種特別地域、特に通常の農林漁業活動については原則として風致の維持に影響を及ぼすおそれが少ない第3種特別地域に区分していることから、それぞれの区分の趣旨を踏まえ、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極力避けるものとする。

ウ その他の自然公園地域については、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、その自然環境を保全することが特に必要な区域等の生物の多様性の確保その他の自然環境の適正な保全を総合的に推進すべき地域であり、自然環境保全法第14条第1項の原生自然環境保全地域、同法第22条第1項の自然環境保全地域又は同法第45条第1項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されること

が予定されている地域である。

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、積極的に保全を図るものとする。

ア 原生自然環境保全地域（自然環境保全法第 14 条第 1 項の原生自然環境保全地域をいう。以下同じ。）については、その指定の趣旨に即し、区域における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に維持されるよう自然の推移にゆだねるものとする。

イ 特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項に基づく静岡県自然環境保全条例第 13 条第 1 項により指定された特別地区をいう。以下同じ。）については、その指定の趣旨に即し、特定の自然環境の状況に応じて適正な保全を図るものとする。

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

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

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、指導の方向等を考慮して、適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

（1）土地利用の優先順位及び誘導の方向

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

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

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

原則として、森林として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 市街化区域及び用途地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 市街化区域及び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 市街化区域及び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 市街化区域及び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特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合

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。

(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	ふじのくにフロン ティア推進区域 ※1 ふじのくにフロン ティア新拠点区域 ※2	「“ふじのくに”のフロンティアを 拓く取組」の基本理念を踏まえ、自然 環境や景観、農林業的土地利用に配慮 しつつ、豊かな暮らしの実現に係る土 地利用転換を計画的に誘導し、自然と 都市機能が調和する魅力ある地域づく

	ふじのくにフロンティア地域循環拠点区域※3	りを推進する。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、地域住民等への説明の実施などに十分に配慮して、関係法令や条例等に基づき適正な土地利用を図る。

※1 ふじのくにフロンティア推進区域とは、ふじのくにフロンティア推進区域設置要綱に基づき、市町の申請を受け知事が指定した「県指定区域」及び総合特別区域法の規定に基づく指定申請に掲げた事業に係る区域のうち、市町の申請に基づき県が指定した「総合特別区域」をいう

※2 ふじのくにフロンティア新拠点区域とは、ふじのくにフロンティア推進エリア設置要綱に基づき、市町の申請を受け知事が認定した推進エリア内の新たに整備を行う拠点の区域をいう

※3 ふじのくにフロンティア地域循環拠点区域とは、ふじのくにフロンティア地域循環共生圏設置要綱に基づき、市町の申請を受け知事が認定した地域循環共生圏内の新たに整備を行う拠点の区域をいう。

< 参考資料 >

1 土地利用基本計画図地域区分別面積

(1) 五地域区分の面積

2017年（平成29年）3月31日現在

区 分		面積 (ha)	割合 (%)
五 地 域	都 市 地 域	348,838	44.9
	農 業 地 域	447,529	57.5
	森 林 地 域	490,842	63.1
	自 然 公 園 地 域	84,041	10.8
	自 然 保 全 地 域	6,301	0.8
	計	1,377,551	177.1
白 地 地 域		9,740	1.3
合 計		1,387,291	178.4
県 土 面 積		777,743	100.0

- (注)
- 1 各地域面積は、知事戦略局調べ
 - 2 県土面積は、国土交通省国土地理院「平成28年全国都道府県市区町村別面積調」による。

(2) 五地域区分の重複状況別面積

2017年(平成29年)3月31日現在

区 分		面積 (ha)	割合 (%)
重 複 の な い 域	(都)	70,388	9.1
	(農)	45,632	5.9
	(森)	177,086	22.8
	(公)	2,082	0.3
	(保)	18	0.0
	計	295,206	38.0
重 複 地 域	(都)と(農)	135,319	17.4
	(都)と(森)	16,750	2.2
	(都)と(公)	10,130	1.3
	(都)と(保)	21	0.0
	(農)と(森)	152,847	19.7
	(農)と(公)	2,194	0.3
	(農)と(保)	11	0.0
	(森)と(公)	28,854	3.7
	(森)と(保)	4,320	0.6
	(都)と(農)と(森)	79,639	10.2
	(都)と(農)と(公)	11,352	1.5
	(都)と(農)と(保)	14	0.0
	(都)と(森)と(公)	9,307	1.2
	(都)と(森)と(保)	1,518	0.2
	(農)と(森)と(公)	5,855	0.8
	(農)と(森)と(保)	266	0.0
	(都)と(農)と(森)と(公)	14,267	1.8
(都)と(農)と(森)と(保)	133	0.0	
	計	472,797	60.8
白 地 地 域		9,740	1.3
県 土 面 積		777,743	100.0

注) 各区分の面積は、土地利用基本計画図上で計測したものである。

(3) 参考表示の地域・地区等の面積

2017年(平成29年)3月31日現在

個別規制法	地域・地区等	面積 (ha)
都市計画法	市街化区域	46,288
	市街化調整区域	195,457
	その他都市計画区域における用途地域	11,034
農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域	447,529
	農用地区域	62,975
森林法	国有林	89,883
	地域森林計画対象民有林	400,959
	保安林	175,266
自然公園法	特別地域	50,440
	特別保護地区	3,989
自然環境保全法	原生自然環境保全地域	1,115
	特別地区	1,982

注) 面積は、個別規制法担当部局資料による。

2 関係五法における主体別の主な権限内容

		国	県	政令市	政令市以外の市町
都市計画法	都市地域		都市計画区域の指定		
			区域区分の決定		
				地域地区の決定(一部、県に権限あり)	
			開発許可	開発許可	開発許可 (一部市町)
農振法	農業地域		農業振興地域の指定		
				農用地区域の設定	
			農用地区域内の開発許可	農用地区域内の開発許可	農用地区域内の開発許可 (一部市町)
森林法	森林地域	国有林区域の決定	地域森林計画対象 民有林区域の決定		
		保安林の指定 (重要流域・国有林)	保安林の指定		
			林地開発許可	林地開発許可	林地開発許可 (一部市町)
			保安林内の土地形質変更 の許可	保安林内の土地形質変更 の許可	
自然公園法	自然公園地域	国立公園・国定公園 の指定	県立自然公園の指定		
		工作物新築等許可届出審査 【国立公園】	工作物新築等許可届出審査 【国立公園、県立自然公園】	工作物新築等許可届出審査 【国立公園、国定公園、 県立自然公園】	工作物新築等許可届出審査 【県立自然公園】
自然環境保全法	自然保全地域	原生自然環境保全 地域の指定	県自然環境保全地域の 指定		
		工作物新築等許可届出審査 【原生自然環境保全地域】	工作物新築等許可届出審査 【県自然環境保全地域】	工作物新築等許可届出審査 【県自然環境保全地域】	

※開発許可(都計法)、農用地区域内の開発許可(農振法)、林地開発許可(森林法)等については、事務処理特例条例等により県から市町(政令市及び一部市町)に権限が移譲されている

※工作物新築等許可届出審査(自然公園法、自然環境保全法)については、開発規模、エリア区分等により権限主体が異なる

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

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

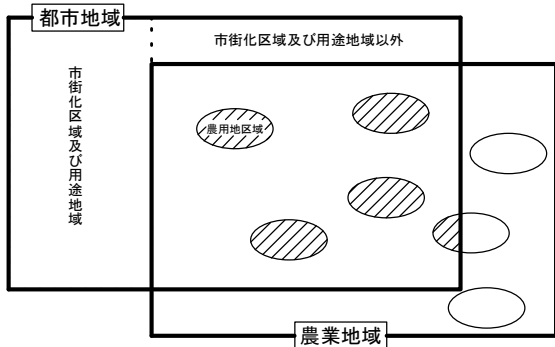
自然保全地域が持つ機能に留意しつつ、自然保全地域としての保護との調整を図りながら都市的な利用を認める

(参考) 重複する地域を示した概念図 (斜線部は重複部分を示す)

※図は重複イメージであり面積シェアを示すものではない。(重複面積はP17表を参照)

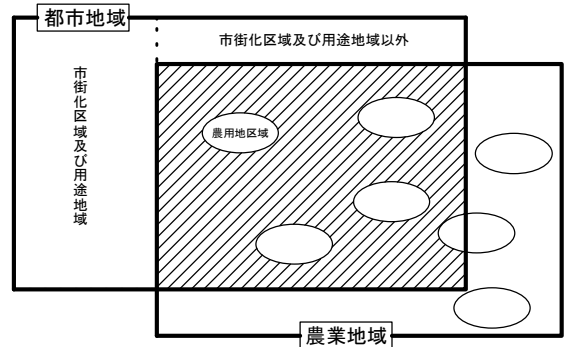
① 都市地域と農業地域とが重複する地域

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。

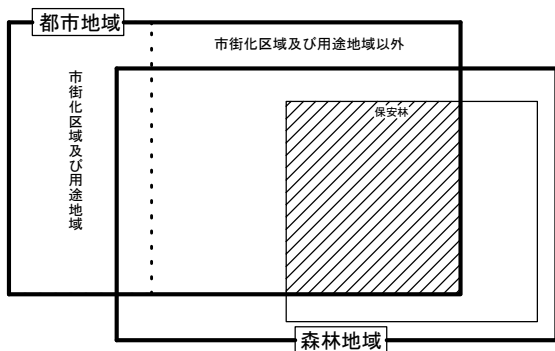
イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合



→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。

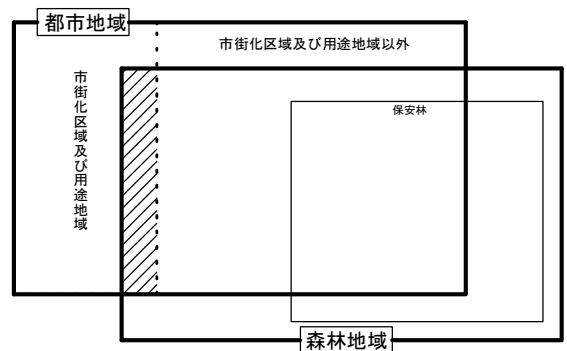
② 都市地域と森林地域とが重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域が重複する場合



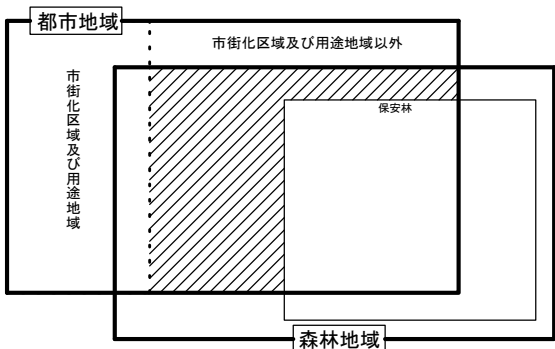
→保安林としての利用を優先するものとする。

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



→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。

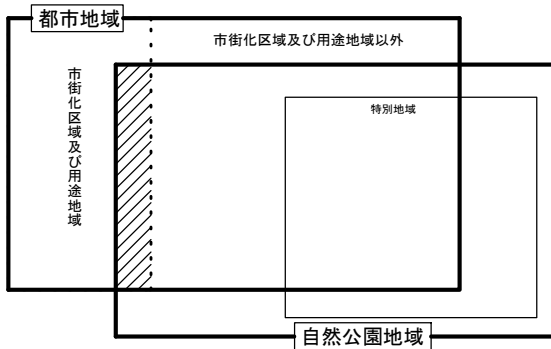
ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合



→原則として、森林として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。

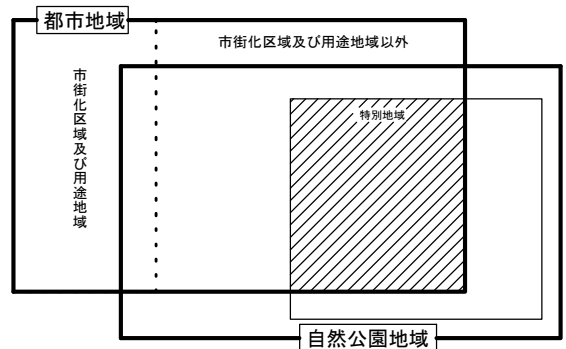
③都市地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域とが重複する場合



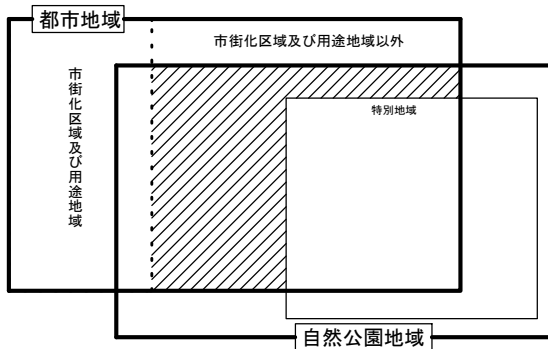
→自然公園としての機能を維持するよう調整を図りながら、都市的利用を図っていくものとする。

イ 市街化区域及び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。

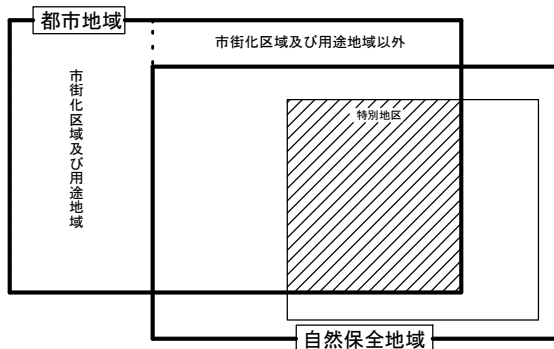
ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合



→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。

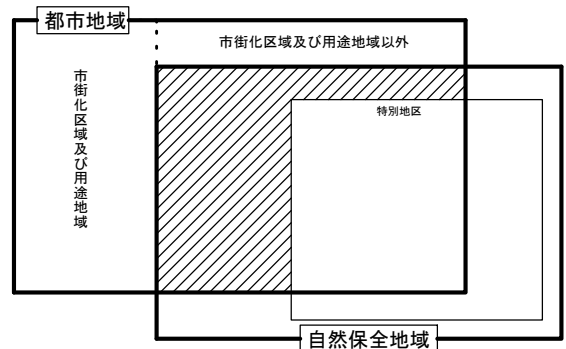
④都市地域と自然保全地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び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。

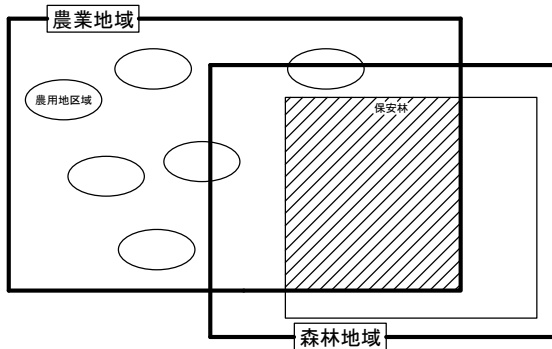
イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合



→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。

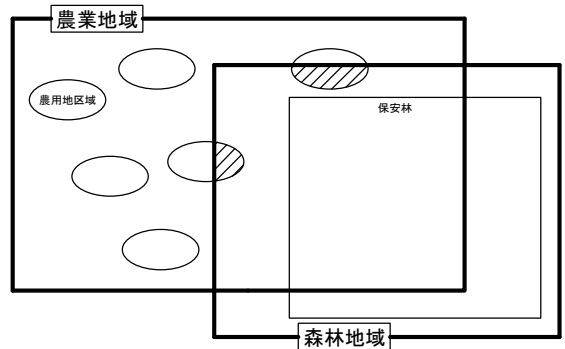
⑤ 農業地域と森林地域とが重複する地域

ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合



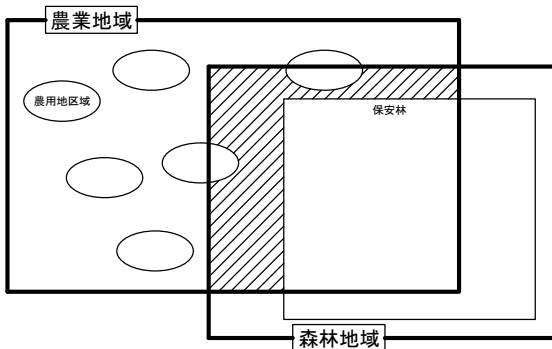
→保安林としての利用を優先するものとする。

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。

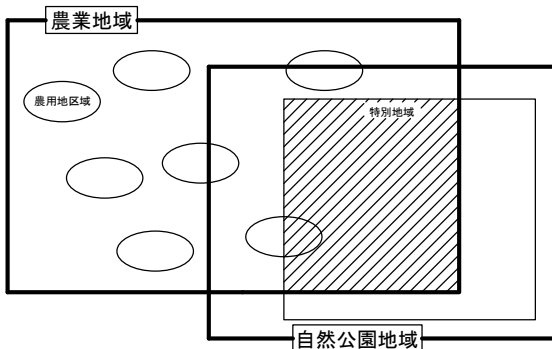
ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合



→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。

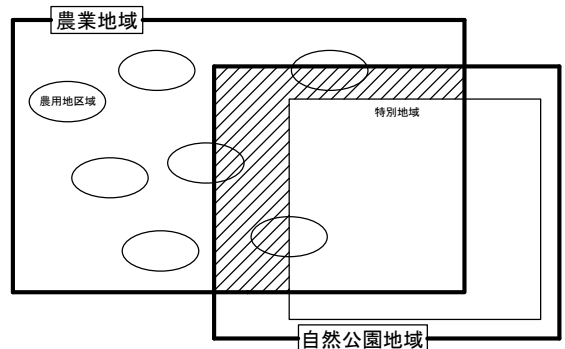
⑥ 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

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。

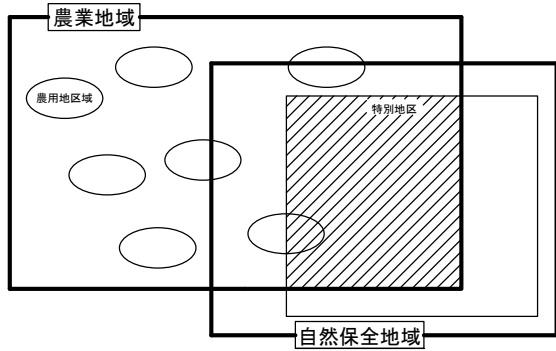
イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合



→両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

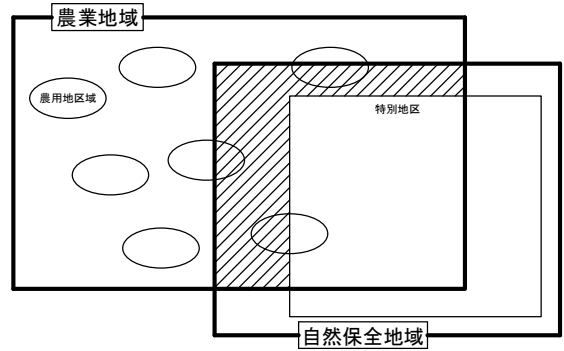
⑦農業地域と自然保全地域とが重複する地域

ア 農業地域と特別地区とが重複する場合



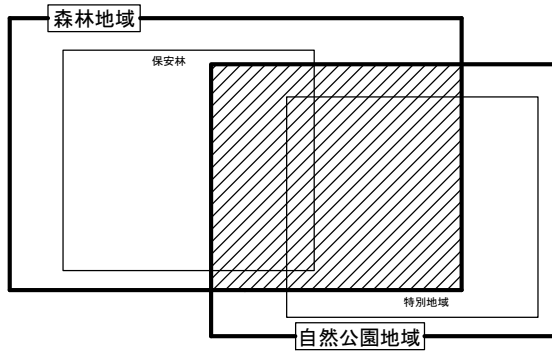
→自然環境としての保全を優先するものとする。

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



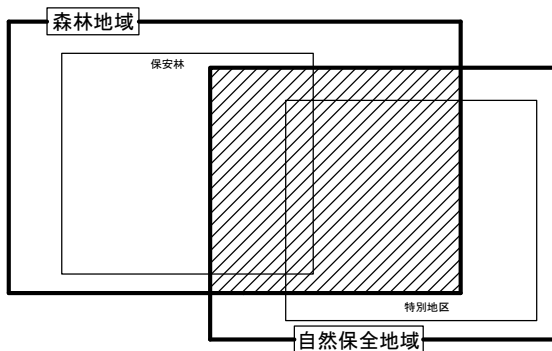
→両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

⑧森林地域と自然公園地域とが重複する地域



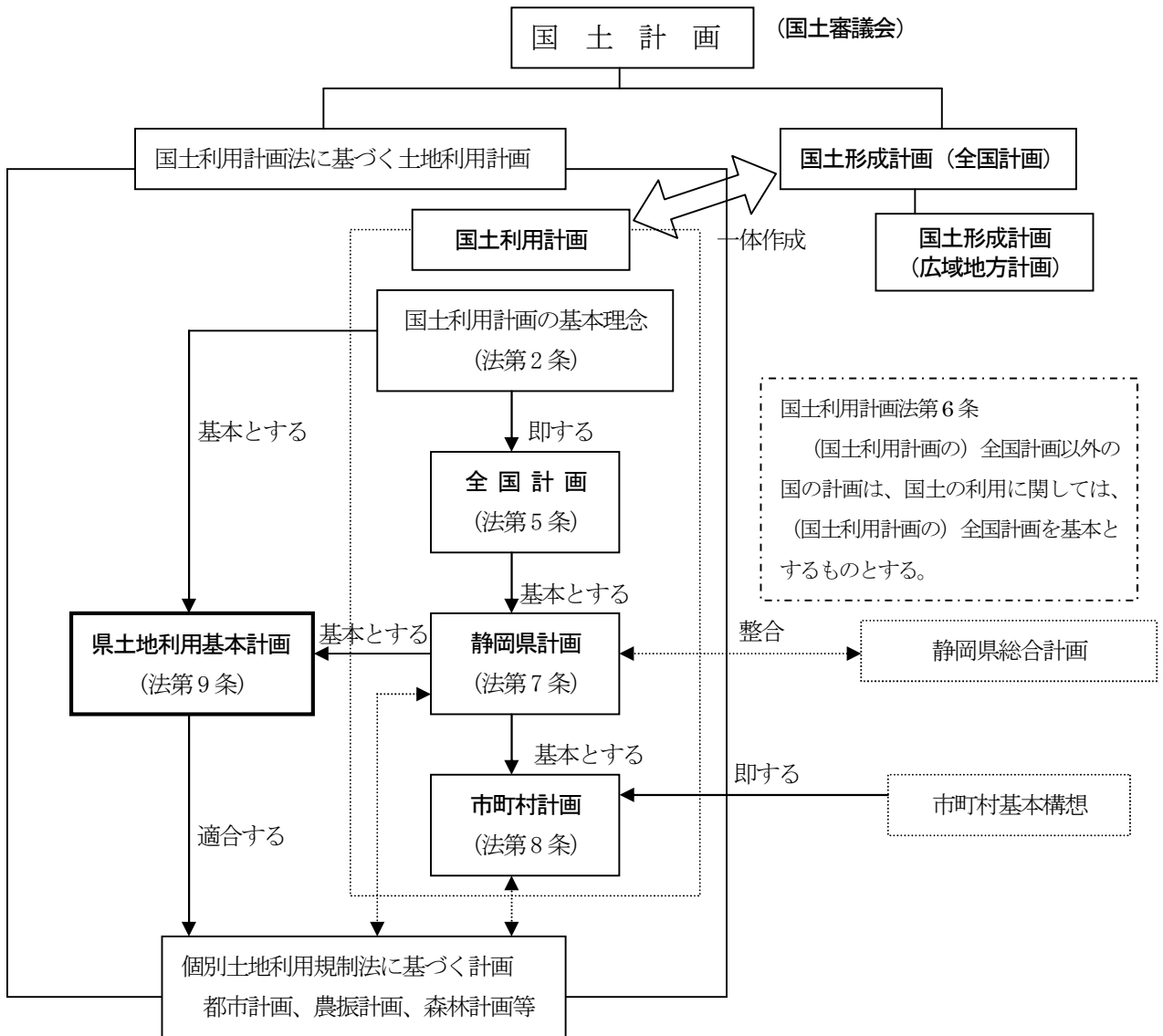
→両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

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。

4 国土計画の体系



静岡県土地利用基本計画書

2023年3月変更

2023年4月発行

編集・発行 静岡県政策推進局総合政策課

〒420-8601 静岡県静岡市葵区追手町9番6号

電話 054(221)3285

URL <https://www.pref.shizuoka.jp/>

E-mail sogo_seisaku@pref.shizuoka.lg.jp
