

令和3年3月26日

愛知県土地利用基本計画（計画書）

目 次

はじめに 土地利用基本計画策定の趣旨	1
1 土地利用の基本方向	1
(1) 県土利用の基本方向	1
(2) 地域別（尾張地域、西三河地域、東三河地域）の土地利用の基本方向	3
(3) 土地利用の原則	4
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	6
(1) 土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等	6
(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	8
3 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	8

はじめに 土地利用基本計画策定の趣旨

この土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、愛知県の区域における国土（以下「県土」という。）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（全国計画及び愛知県計画）を基本として策定するものです。

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あたっての基本となる計画です。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す。

（注）2020年3月に公布・施行された改正土地基本法において、土地管理の概念等が明記されるなど土地政策が再構築されました。基本計画が基本とする国土利用計画（第五次県計画2020年3月）では、その方針を先取りしたものとなっております。

1 土地利用の基本方向

(1) 県土利用の基本方向

県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であり、生活と生産を通ずる諸活動の共通の基盤でもあります。今後の人口減少下においては、空き地等の低・未利用地や空き家の増加等の新たな土地利用上の課題に対応することとなりますが、その利用のあり方は、地域の発展、県民の生活と深いかかわりを有しており、総合的かつ計画的に行われなければなりません。

県土の利用にあたっては、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、社会、経済及び文化などの条件を生かした自立的発展を促すとともに、安全かつ健康で文化的な生活環境の確保と県土全域の均衡ある発展を図ることを基本理念とします。

県土利用をめぐる基本的条件の変化として、人口減少社会の到来により、県内では、三河山間部や知多半島南部において人口減少が急速に進む一方で、尾張・西三河地域の中には人口増加が続く市町村もあり、地域による差が大きくなることを見込まれます。今後も産業の発展等に伴い、住居系、産業系の市街地の拡大が進展する一方、農山村の一部では過疎化等に伴う空き地等の増加等による土地管理水準が低下することへの対応が求められます。このため、県土の利用を計画するにあたっては、これまでの人口増加に対応した拡大型の土地利

用から集約型の土地利用への転換期を迎えつつあることを踏まえて、安心・安全で快適な県民生活が営まれることとなるよう、全国及び中部圏の中での本県の位置づけと特徴を考慮しつつ、適切に対処しなければなりません。

こうした中で、約 52 万 ha の県土において、限られた土地資源を前提とした土地需要の量的調整というこれまでの役割だけでなく、所有者不明土地の発生等を抑制し県土を適切に管理し荒廃を防ぐ等、県土利用の総合的なマネジメント、多様な主体による連携・協働を促進し、持続可能な県土管理を行うことが重要となっています。

この場合、県土を地域（尾張・西三河・東三河）を単位として、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水施設の整備状況等に留意するとともに、近年の豪雨等、頻発化・激甚化する災害への安全性に配慮して地域を一体とした広域的な土地利用を行う必要があります。

土地需要の量的調整に関して、個々の土地需要については、土地の高度利用及び低未利用地の有効利用を促進することによりその合理化及び効率化を図ります。また、森林、農用地、宅地等の相互の土地利用の転換については、県土資源が限られていること、土地利用の可逆性が容易に得られないこと及び生態系を始めとする自然の様々な循環系や景観に影響を与えることなどから、持続可能な経済・社会づくりに向けて、慎重な配慮の下で計画的に行う必要があります。

また、土地利用規制の観点からみて、周辺の土地利用との間に問題を生じる恐れのある施設の立地等が見込まれる地域においては、安全性等に配慮して、土地利用に関する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します。

とくに、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、地域社会の理解、周辺地域を含めた土地利用の状況、災害の防止、自然環境や生活環境の保全及び景観等に特に配慮し、適正な土地利用の推進に努めるものとします。

持続可能で豊かな県土を形成するためには、持続可能な開発目標（SDGs）の理念を念頭に、「(a) 人口減少に対応した持続可能な県土利用」、「(b) 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「(c) 安全・安心を実現する県土利用」、「(d) 産業力の強化に資する県土利用」といった観点を基本とすることが重要です。

そこで、地域の状況を踏まえ、商業等の都市機能の集約や居住の誘導により市街地の拡大抑制を図るとともに、製造業等を始めとする諸産業の強化・振興に資する県土利用を進める必要があります。また、防災・減災対策を進め、生態系ネットワークの形成を始めとした自然環境等の保全・再生・活用を図るとともに、地域の景観の観光資源としての有効活用や、里山など身近な自然とのふれあい志向への対応を進める必要があります。

土地は、次世代に引き継ぐかけがえのない共有財産です。土地利用をめぐる様々な関係性の深まりや多様な主体のかかわりの増大を踏まえ、地域において、総合的な観点で県土利用

の基本的な考え方についての合意形成を図る必要があります。

また、所有者を始め地域住民、企業、NPO、行政など、多様な主体による連携・協働等県民一人ひとりが、持続可能な経済・社会づくりに向けて、県土管理の一翼を担う取組を促進していくことが必要です。

(2) 地域別（尾張地域、西三河地域、東三河地域）の土地利用の基本方向

地域別の土地利用にあたっては、持続可能な県土利用を図るため、土地、水、森林などの県土資源の有限性を踏まえつつ、都市部においては、人口、産業の適正配置と地域の状況等も踏まえた都市機能の集約等を推進し、農山村部においては、農林業を中心とした産業の育成を図るなど自然との調和ある各種地域整備施策を推進します。

また、自然環境や景観を維持すべき地域においては、適正に保全することによって、それぞれの地域の特色ある土地利用が図られるよう適切に対処しなければなりません。

地域の区分は、木曾川、矢作川、豊川等の水系とこれに関連する森林、農用地、宅地等により構成される流域圏に着目して、尾張地域、西三河地域及び東三河地域の3区分とします。

ア 尾張地域

この地域は、大都市名古屋を核に人口集積の大きな地域であり、県民の生活及び生産活動に大きな役割を果たしていくことが期待されています。

リニア中央新幹線開業を見据えた名古屋駅のスーパーターミナル化を始めとして、都市部においては高次の都市機能の集積に努めつつ、安全でゆとりある良好な市街地の形成を図るとともに、住宅、工場、農地等の用途別に計画的かつ適切な土地利用を明確化し、農地、里山等の二次的な自然については、都市近郊の貴重な自然であることから、できる限りその維持・形成に努めます。

また、新たな産業集積や交通の結節点としての地域特性を生かした名古屋港、中部国際空港の機能拡充の進展による土地需要が見込まれることから、環境の保全等に十分配慮し、都市近郊農業の振興に資する土地利用などとの調整を行い、適切な土地利用を図ります。

海拔ゼロメートル地帯においては、地盤沈下防止対策として、地下水の採取規制、代替水源の確保等の必要な施策を推進すること等により、大規模自然災害に対しての総合的な防災力の向上を図ります。

知多南部地域は、自然景観の優れたレクリエーション地域として保全に努めるものとします。

イ 西三河地域

この地域のうち、山間部においては、都市近郊の農山村として自然環境の保全と整備を図るとともに、地域の振興を図るため、豊かな自然や伝統文化など、地域資源の総合的な活用等により都市との交流を促進し、新東名高速道路及びそのアクセス道路等、産業力の

強化に資する道路の活用、レクリエーション機能の強化を推進します。

また、教育、医療等生活基盤の計画的整備、水資源の確保並びに農用地の保全・整備、農林業の振興など生産基盤の強化に努めるものとします。

平地部については、都市化の進展に適切に対処するとともに、次世代のモノづくりを始めとする産業基盤の整備、名豊道路等の交通体系及び都市施設の整備を進めるものとしませんが、緑地など都市環境を整備するうえで必要な自然環境の保全に努め、農業地域における農業的土地利用との調和に留意するものとします。

ウ 東三河地域

この地域のうち、山間部については、木材生産機能及び県土保全機能を有する森林の保全と整備を図るとともに、地域の振興を図るため、豊かな自然や伝統文化など、地域資源の総合的な活用等東三河振興ビジョンの推進により都市との交流を促進し、三遠南信自動車道路等の産業力の強化及び広域交流に資する道路の整備、レクリエーション機能の強化を推進します。

また、教育、医療等生活基盤の計画的整備、水資源の確保並びに農用地の保全・整備、農林業の振興など生産基盤の強化に努めるものとします。

平地部については、都市化の進展に適切に対処し、三河港を始めとする臨海部での国際的な物流拠点の形成を踏まえた産業基盤の整備、交通体系及び都市施設の整備を図るとともに、農業地域における農業的土地利用との調和に留意するものとします。

半島地域については農産物の供給基地として、優良農用地を確保し、農業基盤の整備を進め、津波対策の強化等、地震防災対策の推進を行うとともに、沿岸域の自然環境の保全に努めるものとします。

(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りません。

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します。

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す。

この地域においては、市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域をいう。以下同じ。）については人口減少に対応した集約型の市街地の開発整備、豪雨等災害の局地化、激甚化に対応した施設等の整備、交通施設の整備、都市排水施

設の整備、良好なまちなみ景観の形成に資する緑地の保全等を行うことにより計画的な市街化を図ります。

市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の市街化調整区域をいう。以下同じ。）については、特定の場合を除いて市街化を抑制し、他の土地利用との調和を図りつつ秩序ある整備を行います。

これらの県土利用により、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保を図っていくものとします。

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す。

この地域においては、都市近郊又は山間地域としての特色を生かした農業の振興を図ります。

農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号の農用地区域をいう。以下同じ。）については優良農地の確保のため他用途への転用を行わないものとし、計画的な保全、整備及び開発を行っていくことにより、生産性の高い農業経営基盤の確立を図っていくものとします。

なお、農用地区域を除く農業地域内の優良農地についても、極力他用途への転用を避けるものとします。

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す。

この地域においては、地域森林計画対象民有林（森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の森林計画区域に係る民有林をいう。）の区域については適正な森林の施業により木材生産、水源かん養、国土保全、環境保全等の多面的機能が発揮されるよう保全及び整備を図ります。

また、国有林（森林法第2条第3項の国有林をいう。）の区域についてはその趣旨に即して適正な森林の利用を図ります。

特にこれらの区域の中にある保安林（森林法第25条及び第25条の2により指定された保安林をいう。以下同じ。）については、他用途への転用を行わないものとします。

保安林以外の機能の高い森林についても、生物多様性保全への対応等のため極力他用途への転用を避け、適正な森林の施業及び公益的機能の維持増進を図っていくものとします。

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す。

この地域においては、限られた自然の風景地として、その機能の維持に努めます。

とくに特別地域（自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項及び愛知県立自然公園条例（昭和 43 年愛知県条例第 7 号）第 20 条第 1 項の特別地域をいう。以下同じ。）及び特別地域内に指定する特別保護地区（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、自然公園の保護又は利用のための規制及び施設の整備を行うことにより、適正な保護及び利用の増進を図っていくものとします。

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おり、その自然環境の保全を図る必要がある地域です。

この地域においては、自然環境を保全するため土地の利用目的を変更しないものとします。

とくに特別地区（自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 46 条第 1 項及び自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和 48 年愛知県条例第 3 号）第 23 条第 1 項の特別地区をいう。以下同じ。）については自然環境の保全のための規制又は施設の整備を行うことにより、良好な自然環境を適正に確保していくものとします。

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以上の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及び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、指導の方向等に従って、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します。

(1) 土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等

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地域

農用地としての利用を優先します。

(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地域

計画的な市街化を図っていくうえで支障を及ぼさない場合に限り、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、都市的利用を図ることができるものとします。

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地域

保安林としての利用を優先します。

(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地域

原則として都市的な利用を優先しますが、緑地としての森林の保全に努めます。

(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地域

計画的な市街化を図っていくうえで支障を及ぼさない場合に限り、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、都市的な利用を図ることができるものとしします。

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地域

自然公園としての機能の維持に留意しつつ、都市的な利用を図るものとしします。

(イ)市街化調整区域と特別地域とが重複する地域

自然公園としての保護及び利用を優先します。

(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地域

自然公園としての機能の維持に留意しつつ、両地域が両立するよう調整を図るものとしします。

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地域

自然環境としての保全を優先します。

(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地域

自然環境としての保全に留意しつつ、両地域が両立するよう調整を図るものとしします。

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地域

保安林としての利用を優先します。

(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地域

原則として、農用地としての利用を優先しますが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用ができるものとしします。

(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地域

森林としての利用を優先しますが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用ができるものとしします。

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地域

自然公園としての保護及び利用を優先します。

(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地域

自然公園としての機能の維持に留意しつつ、両地域が両立するよう調整を図るものとしします。

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地域

自然環境としての保全を優先します。

(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地域

土地利用現況の保全に留意しつつ、両地域が両立するよう調整を図るものとします。

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るものとします。

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るものとします。

(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

特に土地利用の調整が必要と認められる地域	対象となる五地域の重複の組み合わせ	土地利用調整上留意すべき基本的事項
該当なし	—	—

3 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

次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、当該計画に基づき事業が円滑に実施されるよう土地利用上配慮します。

計画名	事業目的	規模	位置	計画主体	事業主体
該当なし	—	—	—	—	—