

愛媛県土地利用基本計画書

前 文

本土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、愛媛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（全国計画及び愛媛県計画）を基本として策定した。

本基本計画は、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行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内部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。

第1 土地利用の基本方向

1 県土利用の基本方向

愛媛県の区域における国土（以下「県土」という。）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を考慮して、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。

本県の県土利用をめぐる諸条件の変化と課題をみると、人口減少や超少子高齢化の本格的な進展により県土利用や管理に大きな影響を与えるため、県土を荒廃させない取組を進めていくことや、大規模災害に対し、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる県土の構築に向けた国土強靱化の取組を進めていくことが重要となっている。また、良好な自然環境の喪失・劣化と生物多様性の損失が続いており、エネルギーの海外依存リスクの高まりを受け、再エネの導入促進が求められる一方、地域社会との共生が課題となっている。さらに、デジタルを徹底活用した官民連携による地域課題の解決を図ることにより、豊かさを実現し、人々が安心して住み続けられる地域づくりを進めることが必要である。

このような状況を踏まえ、①地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理、②土地本来の災害リスクを踏まえた賢い県土利用・管理、③健全な生態系の確保によりつながる県土利用・管理、④県土利用・管理DX、⑤多様な主体の参加と官民連携による県土利用・管理を推進し、持続可能で自然と共生した県土利用・管理を目指すものとする。

地域全体の利益を実現する最適な県土利用・管理に関しては、都市については、地域の状況を踏まえつつ、都市機能や住居を中心部や生活拠点に集約化し、郊外への市街地の無秩序な拡大を抑制し、農地については、農業の担い手への農地集積・集約を推進し、荒廃農地の発生防止と利用を図ることとする。また、地域の持続性確保につながる産業集積のための土地利用転換など関連制度の弾力的活用等により積極的な土地利用の最適化を推進するものとする。

土地本来の災害リスクを踏まえた賢い県土利用・管理に関しては、気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化に対応する「流域治水」を推進するとともに、災害ハザードエリアにおける開発抑制とより安全な地域への都市機能や居住を誘導するものとする。また、事前防災・事前復興の観点からの地域づくりを推進するものとする。

健全な生態系の確保によりつながる県土利用・管理に関しては、保護地域拡充と保護地域以外で生物多様性保全に資する地域（OECM）の設定・管理促進による広域的な生態系ネットワークを形成し、グリーンインフラなど自然環境が有する多様な機能の活用や、地域課題解決を図ることとする。また、カーボンニュートラルの実現に向けた地域共生型再生可能エネルギー関連施設の立地誘導を図るものとする。

県土利用・管理DXに関しては、地理空間情報等のデジタルデータ、リモートセンシング等のデジタル技術の徹底活用による県土利用・管理の効率化・高度化を図り、各主体が所有するデータのオープン化や連携を促進するものとする。

多様な主体の参加と官民連携による県土利用・管理に関しては、所有者不明土地や管理不全の土地の公共的管理の促進及び拡大に向けた官民連携による取組を推進し、地域の課題を解決する協議会等の機能の確保を図るものとする。

2 地域類型別の県土利用の基本方向

地域類型別の県土利用に当たっては、都市、農山漁村、自然維持地域は互いに独立して存在するものではなく、相互貢献や連携により相乗効果を生み出し、空間の質的向上を図ることが重要である。

都市については、災害ハザードエリアにおける開発抑制を行い、より安全な地域へ都市機能や居住を誘導するなど、都市機能や居住を中心部や生活拠点に集約化し、低未利用土地の利用の円滑化や適正な管理を促進する。また、グリーンインフラや Eco-DRR として設定・管理することにより、自然環境の保全・再生、さらに、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図る。

農山漁村については、多様な地域資源の活用を通じた雇用促進や所得向上を図り、中山間地域等における集落機能を維持・強化し良好な県土管理を継続させるとともに、農用地の保全等による活性化を推進する。また、デジタル技術を活用した鳥獣被害対策とジビエ利活用の取組を図るとともに、森林サービス産業等の育成によって山村価値の創造を図る。

自然維持地域については、自然環境の適切な保全・再生を図るとともに、外来種や鳥獣による生態系への被害の防止等の対策を総合的に進める。また、グリーンインフラや Eco-DRR など自然環境の有する多様な機能の活用により自然とのふれあいの場としての適切な利用等を図り、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。

3 土地利用の原則

土地利用は、別添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、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、良好な都市環境の確保及び形成並びに機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地の整備を推進するとともに、市街化区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）又は用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）において、今後新たに必要とされる宅地を計画的に確保し、整備することを基本とする。

ア 市街化区域においては、安全性、快適性、健康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、当該区域内の樹林地、水辺地等の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に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項に規定す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し、用途地域以外の都市地域において都市的土地利用を行う場合は、環境の保全及び農林地の保全をする地域をできる限り維持するよう努めるものとする。

(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ある。

農業地域の土地利用については、農用地が食糧供給源として最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることを考慮し、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の農用地区域をいう。以下同じ。）において、今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保し、整備するものとする。

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を考慮し、土地改良、農用地造成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、その転用は極力調整された計画等を尊重し、優良農地は後順序に転用されるよう努めるものとし、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、県土の保全、水源のかん養、保健・休養、自然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を考慮し、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する多目的機能が、最高度に発揮されるようその整備を図るものとする。

ア 保安林（森林法第 25 条第 1 項に規定する保安林をいう。以下同じ。）については、県土の保全、水源のかん養、自然環境の保全等の公益的機能の積極的な維持増進を図るべきものであることを考慮し、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及び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、森林の保続培養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きた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、休養及び教化に資するものであることを考慮し、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 18 条第 1 項に規定する特別保護地区をいう。）については、その設定の趣旨に即して、その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 17 条第 1 項又は第 42 条第 1 項に規定する特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致の維持を図るべきものであることを考慮し、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きた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を考慮し、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 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項に規定する特別地区をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨を考慮し、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。

第 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の 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、第 1 の 2 に掲げる地域類型別の県土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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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

(1) 市街化区域と自然公園とが重複する場合
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。

(2) 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。

(3) 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。

4 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

(1) 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。

- (2) 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
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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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

- (1) 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。
- (2) 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

- (1) 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。
- (2) 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。

第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

豊かで住みよい県土を創造し、これを更に発展させるためには、自然環境の保全に留意し、生活環境の整備を充実しながら、国や地方公共団体等による公的機関の開発保全整備計画の実施を推進しなければならない。

そのため、公的機関によ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円滑に実施されるよう土地利用上配慮するものとする。