

第7回瀬戸内市国土利用計画審議会 次第

日時 令和4年11月2日(水)
15時00分～17時00分
場所 瀬戸内市役所 2階 大会議室

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 協 議

(1) 瀬戸内市国土利用計画素案について . . . 資料1

4. そ の 他

- ・ 次回以降の審議会開催日時について
第8回 令和4年11月30日(水) 15時00分～17時00分終了予定
第9回 令和4年12月22日(木) 14時00分～16時00分終了予定
※会場は全会 瀬戸内市役所 2階 大会議室

5. 閉 会

瀬戸内市国土利用計画

素案

令和 年 月

瀬戸内市

瀬戸内市国土利用計画

－ 目 次 －

はじめに

第1章 土地利用の現状と課題

1. 瀬戸内市の現状

- (1) 位置・地勢
- (2) 土地利用
- (3) 人口
- (4) 住宅
- (5) 産業
- (6) 交通

2. 土地利用の課題

第2章 市土の利用に関する基本構想

1. 市土利用の基本方針

- (1) 基本理念
- (2) 土地利用の基本方針

2. 利用区分別の市土利用の基本方向

- (1) 農用地
- (2) 森林
- (3) 水面・河川・水路
- (4) 道路
- (5) 公園・緑地
- (6) 宅地
- (7) 公用・公共用施設の用地
- (8) 観光・レクリエーション用地
- (9) 低・未利用地
- (10) 沿岸域

3. 地域類型別の市土利用の基本方向

- (1) 地域類型別の市土利用の基本方向

第3章 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) 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標
- (2) 地域別の概要

第4章 第3章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

- (1) 土地利用関連法制等の適切な運用
- (2) 市土の保全と安全性の確保
- (3) 持続可能な市土の管理
- (4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保
- (5) 土地の有効利用の促進
- (6) 土地利用転換の適正化
- (7) 市土に関する調査の推進
- (8) 市民による市土管理の取組の推進

はじめに

瀬戸内市国土利用計画は、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、長期にわたって安定した均衡のある土地の利用を確保することを目的として、瀬戸内市の区域における土地（以下「市土」という。）の利用に関して基本的な事項を定めるものです。

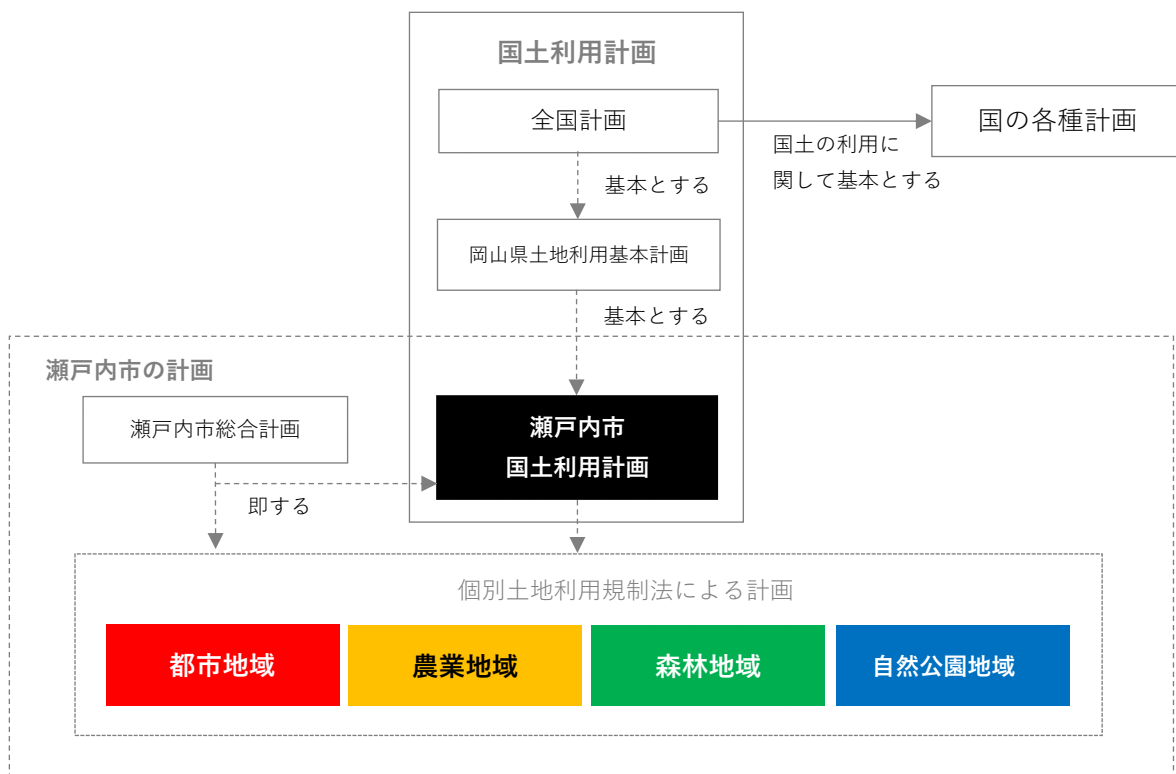
本市では、近年人口減少や少子高齢化の進行により、空き家や耕作放棄地が増加し、地域コミュニティが衰退するとともに、JR 赤穂線の減便や民間バス路線の廃止により公共交通が衰退するなど、市民の暮らしを支える基盤が弱体化してきています。

また、これらの課題に加え、脱炭素社会の実現や多様化・複雑化する市民ニーズ等の新たな行政課題に対応しながら、市民が住みたい・住み続けたいと思える安全で快適な住環境を整備していく必要があります。

このため、瀬戸内市国土利用計画は、平成 29 年に岡山県が策定した「岡山県土地利用基本計画」を基本とし、第 3 次瀬戸内市総合計画が定める将来像「人と自然が織りなす しあわせ実感都市 瀬戸内」の実現に向けて、市土の利用に関する行政の指針として策定したものです。

本計画の目標年次は 10 年後の令和 15 年とします。ただし、土地利用をめぐる社会・経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

図 瀬戸内市国土利用計画と各種計画との関係



第1章 土地利用の現状と課題

1. 瀬戸内市の現状

(1) 位置・地勢

個性ある3町が合併して誕生、風光明媚な豊かで美しい自然と歴史、人々の営みにより彩られたまち

本市は、平成16(2004)年11月1日に牛窓町、邑久町、長船町の3町が合併して現在の瀬戸内市が誕生しました。総面積125.45km²で、岡山県の南東部に位置し、西は岡山市、北は岡山市および備前市と接しています。

市の西端を南北に一級河川吉井川が流れ、中央部には千町川との間には千町平野が広がっています。東南部は瀬戸内海に面した丘陵地と長島、前島などの島々から成っています。

気候は、温暖・少雨の瀬戸内海式気候に属し、北は中国山地、南は瀬戸内海をはさんで四国山地にさえぎられ、雨が少なく温暖なまちです。

瀬戸内海国立公園に指定されている大小の島々からなる多島美や虫明湾沖のカキいかだの風景をはじめ、千町平野を代表とする田園地帯、緑豊かな丘陵、歴史的なまちなみなど、豊かで美しい自然と歴史、人々の営みによりまちが彩られています。



資料：瀬戸内市第3次総合計画

図 瀬戸内市の位置

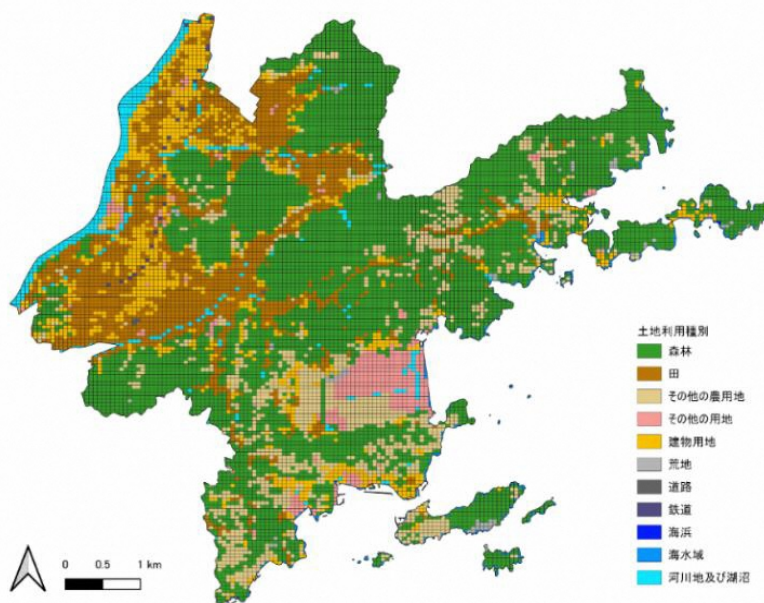
(2) 土地利用

市域に広がる森林、農地と市街地及び集落の中心部に建物が集中する土地利用

本市の土地利用は、森林が最も多く、全体のおよそ5割を占めています。次いで、千町平野を中心に市西部で田、市南部と東部の地域でその他の農用地が多くなっています。

建物用地は、特に市の北西部に多くなっており、各地域の中心部やJR駅周辺等にも集中して分布しています。

一部では農地と住宅地、工業地が混在しており、森林では太陽光発電施設の開発も見られます。



資料：平成28(2016)年 国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

図 土地利用現況図

(3) 人口

人口は減少傾向、岡山市との強いつながりが特徴

本市の人口は、令和 2 (2020) 年に 36,048 人、世帯数は 14,068 世帯、一世帯当たり人員は 2.56 人であり、人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にあります。人口密度と人口増加率は、相対的に市西部で高く、市南部と東部の地域で低くなっています。

令和 2 (2020) 年の年齢 3 区分別人口は、年少人口が 11.4%、生産年齢人口が 53.9%、老年人口が 34.7%で、高齢化が進行しています。

平成 27 (2015) 年の通勤・通学流動では、流入・流出ともに隣接する岡山市東区が最も多く、岡山市とのつながりが強い状況です。

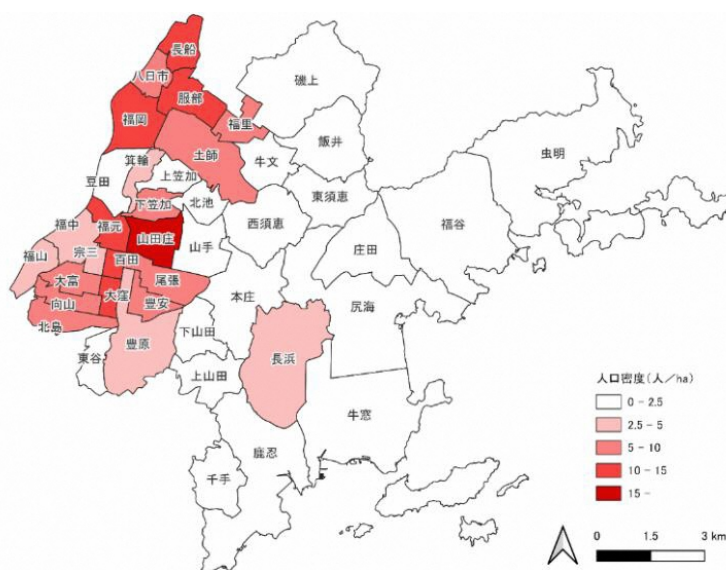
図 人口および世帯数の推移



※令和 2 年は令和 3 年 11 月 30 日公表データ。

※総人口には平成 12 年に 4 人、平成 17 年に 8 人、平成 22 年に 74 人、平成 27 年に 183 人、令和 2 年に 291 人の年齢不詳を含む。

図 大字別人口密度 令和 2 (2020) 年



(4) 住宅

一戸建ての持ち家中心の住宅事情で、近年は空き家が増加

本市の住宅は、8割以上が一戸建てで、そのうち9割以上が持ち家となっています。共同住宅は借家がおよそ7割を占めています。

近年、空き家となる住宅が年々増加しており、空き家率は、平成30(2019)年で17.5%となっています。

表 住宅の所有の関係 建て方別専用住宅数（下段の割合は建て方別）

	専用住宅総数	所有の関係別専用住宅数						
		持ち家	借家					
			借家総数	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	民間借家	給与住宅	
総数	13,100	11,280	1,600	140	-	1,320	140	
所有の関係別の割合(%)	100.0%	86.1%	12.2%	1.1%	0.0%	10.1%	1.1%	
建て方別専用住宅数	一戸建	11,410	11,030	330	-	-	310	30
	所有の関係別の割合(%)	100.0%	96.7%	2.9%	0.0%	0.0%	2.7%	0.3%
	長屋建	300	-	290	140	-	130	20
	所有の関係別の割合(%)	100.0%	0.0%	96.7%	46.7%	0.0%	43.3%	6.7%
	共同住宅	1,380	240	980	-	-	880	100
所有の関係別の割合(%)	100.0%	17.4%	71.0%	0.0%	0.0%	63.8%	7.2%	
その他	20	20	-	-	-	-	-	
所有の関係別の割合(%)	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅の所有の関係「不詳」を含む

(5) 産業

農家数、経営耕地面積の減少による耕作放棄地の増加

本市の就業人口総数は減少傾向で、産業別では、第1次産業が9.3%、第2次産業が28.5%、第3次産業が57.4%となっており、近年第1次・第2次産業は減少傾向、第3次産業は増加傾向にあります。

農業については、第1次産業従事者の減少に伴って、令和2(2020)年の農家数は1,195戸、経営耕地面積は1,584haと年々減少し、耕作放棄地が増加しています。

また、風光明媚な海や丘陵の豊かな自然、歴史・文化遺産等の観光資源が豊富であり、観光産業が盛んです。

表 産業分類別就業人口の推移

		平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
就業人口合計(人)		19,550	18,910	17,682	17,705	
産業 分類 別 就業 人口	第1次産業(人)	2,968	2,483	1,765	1,638	
	(%)	15.2%	13.1%	10.0%	9.3%	
	第2次産業(人)	6,986	5,897	4,936	5,044	
	(%)	35.7%	31.2%	27.9%	28.5%	
第3次産業(人)	9,581	10,491	10,055	10,165		
(%)	49.0%	55.5%	56.9%	57.4%		
分類不能の産業	18	39	926	858		
(%)	0.1%	0.2%	5.2%	4.8%		

資料：国勢調査

表 農家数、経営耕作面積、耕作放棄地面積の推移

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
総農家数(戸)	2,343	2,121	1,887	1,518	1,195
販売農家(戸)	1,894	1,558	1,293	975	738
自給的農家(戸)	449	563	594	543	457
経営耕地面積(ha)	2,148	1,990	1,935	1,674	1,584
戸当たりの経営耕地面積(a)	91.7	93.8	102.5	110.3	132.6
耕作放棄地面積(ha)	211	404	415	417	-

資料:世界農林業センサス、農林業センサス

※令和2年は、耕作放棄地面積の調査が行われていない。

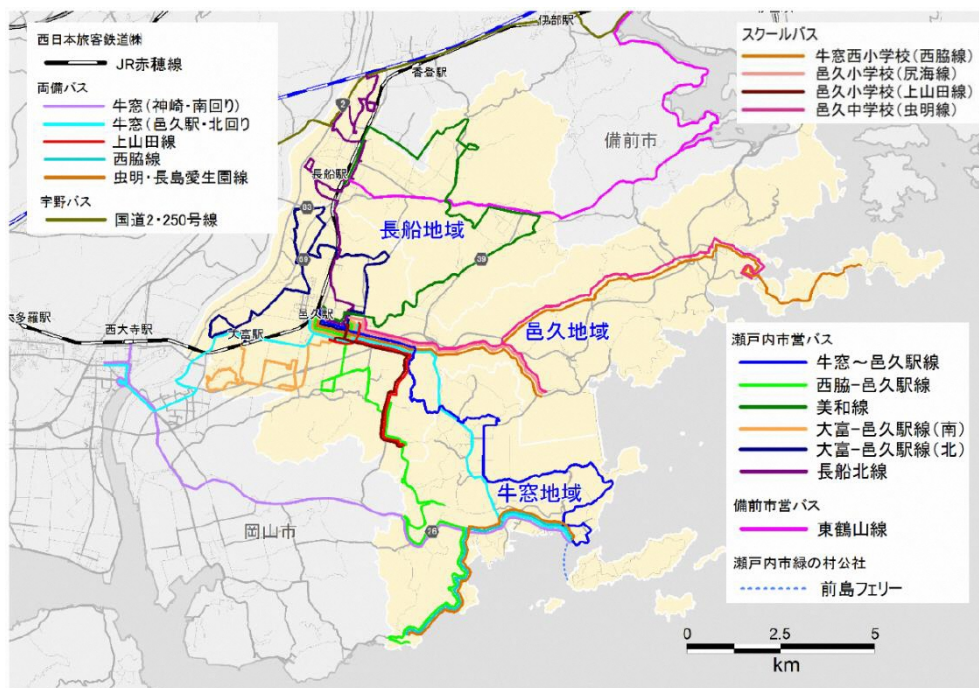
(6) 交通

岡山ブルーラインなどで道路網を形成、近年は公共交通が弱体化

道路は、市の中心を東西に横断する岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）をはじめ、主要地方道、市の北端を走る国道2号線が道路網を形成しています。

公共交通は、市西部を通るJR赤穂線のほか、路線バス、フェリーがあります。また、タクシーについても、タクシー活用制度をはじめ、福祉タクシー助成事業、高齢福祉タクシー助成事業の推進を担っており、公共交通としての機能を果たしています。近年、民間バス路線の廃止やJR赤穂線の減便など公共交通の状況が変化しています。

図 市内の公共交通網



資料:瀬戸内市地域公共交通計画 (令和3年3月)

2. 土地利用の課題

課題1 豊かな自然環境の適切な保全と有効活用

様々な役割を持つ森林、市の名称にもなっている「瀬戸内」の美しい海、河川など市の豊かな自然環境を適切に保全、維持管理するとともに、自然を活かしたレクリエーションの場とするなど有効に活用していく必要があります。

課題2 農地とその多面的な機能役割の保全

近年、市の農業を支える農家及び経営耕地面積は減少傾向で、耕作放棄地が市東部と南部の地域で著しく増加しています。

農地は、農産物生産の場であることを基本としつつ、景観の形成や大雨時の貯水機能など様々な機能と役割があることを踏まえ、適切に保全していく必要があります。

課題3 市民生活を支える便利で快適な拠点の形成

JR 駅周辺の市街地には、市域全体の市民生活を支える役割があり、生活サービス施設等が立地する拠点形成を図っていく必要があります。また、牛窓地域や邑久東地域においても、生活を支えるサービスを維持・確保していくことが必要です。

課題4 産業地の良好な操業環境の確保

瀬戸内市総合計画において産業の振興がまちづくりの主要課題として整理されています。地域雇用の創出や地域経済の活性化に貢献する産業地については、周辺環境との調和を図りつつ、事業者のニーズに対応した良好な操業環境の維持・充実や用地確保等が必要です。

課題5 地域特性を生かした人口定着につながる住環境の形成

瀬戸内市総合計画において人口減少と少子高齢化への対応がまちづくりの主要課題として整理され、定住促進や子育て支援などの方向性が示されています。岡山市に隣接する立地条件や自然景観などの地域特性を生かしつつ、子育て支援施設や公園の充実、児童等の安全に配慮した道路環境の整備など、子育て世代の転入促進や転出抑制につながる住環境の形成が必要です。また、空き家や自然環境等を有効活用した都市住民の移住の促進につながる住環境の形成が必要です。さらに、今ある住環境についても、安全性、快適性、利便性等の観点から維持・向上のための整備または保全が必要です。

課題6 市固有の地域資源を活かした魅力的な観光地の形成

市の重要な産業の一つである観光の活性化に向けて、風光明媚な自然景観や歴史的なまちなみ、歴史・文化資源等を保全及び有効活用していくことで、観光地としての魅力と価値をさらに高めていくことが必要です。

課題 7 地域の安全安心の確保

土地利用の面からも治水対策や土砂災害対策等を進める必要があります。災害時の一時避難場所やゆとり空間の確保、狭あい道路の解消など、防災に配慮した土地利用が必要です。

課題 8 瀬戸内市らしさを感じられる景観の保全・創造

瀬戸内海や緑豊かな自然、雄大な田園風景が広がる千町平野、情緒ある昔ながらのまちなみなどの歴史的・文化遺産等で形成する市の美しい景観は、市民が大切にしている共有財産であり、将来にわたって保全していくことが必要です。また、地域の自然や歴史・文化などの特色を活かし、まちの魅力や暮らしの価値向上につながる瀬戸内市らしい美しい景観を創造していくことが必要です。

課題 9 地域の特性を生かした計画的な土地利用

本市には、無秩序な開発によって農地と住宅地、工業地が混在している状況や、森林では太陽光発電施設の開発が行われている状況があり、こうした状況を放置すれば環境や景観の保全、計画的な土地利用に支障をきたす場合があります。自然環境や農地の保全、安全で利便性の高い市街地を形成する上で、地域の特性を踏まえた土地利用を計画的に進めていくことが必要です。

課題 10 大規模公有地の方向性の検討整理

錦海塩田跡地については、本市が平成 22（2010）年 12 月に取得、以降民間事業者と令和 20（2038）年 10 月までを期間とする賃貸契約を締結し、平成 30 年（2018）10 月から当該事業者が太陽光発電所の商業運転を開始しています。今後は、太陽光発電事業終了後を見据えた跡地利用の検討が必要です。また、現在跡地内にある湿地帯について、レクリエーションの場としての活用可能性を検討する必要があります。

国立療養所のある長島については、長島愛生園及び邑久光明園それぞれの将来構想を基に、健康・医療・福祉の充実やハンセン病問題の啓発、世界遺産登録に向けての取組を行っています。国の動向を注視しつつ、将来構想実現に向けた取組を推進しながら、土地利用についても将来のあり方を検討しておく必要があります。

第2章 市土の利用に関する基本構想

1. 市土利用の基本方針

(1) 基本理念

国土利用計画法において国土利用の基本理念は、「公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び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国土の均衡ある発展を図ること」と定められています。

本市は、都市近郊型の住環境を有しながら、青く美しい瀬戸内海や雄大な田園風景が広がる千町平野、緑豊かな丘陵、昔ながらの集落や歴史的なまちなみが残るまちで、市土はそれぞれ異なる歴史と個性を持つ4つの地域（邑久西地域、邑久東地域、長船地域、牛窓地域）で構成されており、それらが一体となって本市としての魅力が形づくられています。

国土利用計画法に定める基本理念のもと、それぞれの特性を持った4つの地域が連携しながら、一体となって市民が将来にわたって守っていききたい風景や営みを残しつつ、市民生活を豊かにするための生活利便性や社会基盤等の維持、充実を進めることで、瀬戸内市らしさを追求した新たな魅力と価値の創造を目指します。

瀬戸内市総合計画に定める将来像「人と自然が織りなす しあわせ実感都市 瀬戸内」の実現に向けて、土地利用の基本理念を以下のとおり定めます。

基本理念

「 」

(2) 土地利用の基本方針

都市計画の導入による適切な市土管理

4つの地域の特性に合った適切な市街地を形成します

市街地については、都市計画区域の設定により土地利用の規制誘導や道路、公園、下水道等のインフラ整備、低・未利用地や空き家の有効利用等を効率的に進めることで、市街地の無秩序な拡大、拡散の抑制と土地利用の適正化を図ります。

JR駅周辺の市街地は、市域全体の市民生活を支える中心拠点として、行政、保健・医療、福祉、商業等の都市機能や居住機能を集約するとともに、駅へのアクセス性の向上等により、安全性、快適性、利便性の高い市街地の形成を進めます。また、牛窓地域や邑久東地域についても日常生活を支える生活サービス機能等の維持、充実を図ります。

4つの地域や地域内の集落・住宅地との間を道路や公共交通のネットワークで結ぶことで移動の利便性を確保します。

農地や森林等と調和した安全で快適な農山漁村集落を形成します

農山漁村集落については、集落の暮らしを支える生活サービス機能を維持しつつ農地や森林、漁港等と調和した安全で快適な集落の形成を進めます。また、今後人口減少に伴い低密度化が進むことが予想されることから、新規就農者向けの農地付き住宅や自然環境の再生など新たな活用方を視野に入れつつ、地域の状況やニーズに対応した取組を進めます。

風情と歴史が感じられるまちなみを形成します

牛窓しおまち唐琴通りや備前福岡の歴史的なまちなみについては、安全性の向上を図りながら、風情あるまちなみとその歴史的景観の形成を進めます。

農地、森林はその機能を持続的に発揮していくための保全等を進めます

農地については、農作物の生産だけでなく、千町平野に代表される田園景観の形成や大雨時の貯水機能など多面的機能を持つ重要な資源であるため、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保しつつ、多面的機能を持続的に発揮させるための適切な管理を行います。また、農業の担い手への農地集積を進め、耕作放棄地の発生防止・解消と効率的な利用を進めます。

森林については、緑豊かな自然景観や水源かん養など公益的な機能を持つ重要な資源であるため、その機能を持続的に発揮させるための適切な整備、保全及び活用を進めます。

錦海塩田跡地の今後を見据えた土地利用を検討します

錦海塩田跡地の太陽光発電事業終了後の土地利用のあり方について検討します。

太陽光発電施設の設置に対し、自然環境や景観等への十分な配慮を求めます

太陽光発電施設の新たな設置については、周辺の土地利用の状況や豊かな自然環境、景観、防災等に十分配慮するよう必要な措置の実施を図ります。

自然環境と美しい景観の保全・再生・活用する市土管理

自然や景観を活かした土地利用で、魅力ある地域づくりを進めます

本市の恵まれた環境を未来へ継承するため、自然環境を保全、有効活用するほか、森、里、海、川の連環による生態系ネットワークの形成を図ります。

森林、田園、沿岸域、市街地、集落等の基本的な土地利用を継承しつつ、歴史的な遺産やまちなみ、良好な市街地・集落景観等の保全、再生、創造に取り組み、自然と調和した本市らしい魅力的で美しい景観の形成を進めます。特に、岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）や吉井川架橋、JR 各駅、瀬戸内海の海上、景観計画に定める牛窓眺望景観形成重点区域内の主要眺望地点（牛窓オリーブ園山頂、前島の御堂港）など重要な視点場からの景観を重視します。

自然環境が持つ多面的機能（生物の生息・生育の場の提供、景観形成、防災等）を活用した取組を進めます。

海などの自然環境や伝統文化等を活かした観光振興とそれら資源の魅力を発信することで関係人口の拡大や本市への移住・定住、二地域居住等を促進します。

水環境や貴重な野生生物の生息地の保全を図ります

地球温暖化への対応や健全な水環境を維持するための取組を進めます。その際には、希少種等を含むさまざまな野生生物が生息・生育していることを踏まえ、外来種対策、野生鳥獣被害対策を進めつつ、貴重な野生生物の生息地の保全を図ります。

安全・安心を実現する市土管理

地域特性に合った安全安心な土地利用を進めます

ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施します。

中長期的な視点から、災害時に重要な役割を担う公共施設等については、災害リスクのできるだけ低い地域に配置するなどの備えを進めます。

災害に強くしなやかな市土形成を図るため、治山・治水・海岸保全等の保全対策のほか、避難所や避難路、防災拠点、オープンスペースの確保、公共施設やライフラインの耐震化、農地の保全、森林機能の向上などを進めます。

多様な主体による市土管理

地域主体の市土管理を推進します

市土を適切に管理するためには、市民等が市土の利用に関心を持ち、市民参画により管理を進めていくことが重要であることから、地域の多様な主体が自ら地域の土地利用や地域資源の管理のあり方を検討するなど、地域主体の取組を推進します。

2. 利用区分別の市土利用の基本方向

(1) 農用地

農作物の生産をはじめ様々な役割を持つ農用地を保全・活用します

農用地は、農作物の生産だけでなく、千町平野の開けた田園、海を背景とした牛窓の美しい畑、裳掛地区の果樹園など本市らしい風景や営みを創造する重要な資源で、市民生活にうるおいやすらぎを与える緑の空間として重要な役割を果たしていることから、適切な保全、活用を図ります。

農用地が持つ多面的機能発揮のための適切な管理を進めます

大雨時の貯水機能や生物生息の場など農用地が有する多面的機能が十分に発揮されるよう適切に管理するとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業を推進します。

農業生産の効率化等につながる農地の集積を推進します

農業生産の効率化と安定的な農業の担い手確保のため、人・農地プランや農地中間管理事業等の活用による農地の集積を推進します。

(2) 森林

森林の景観と多面的機能を将来に継承するための整備・保全を推進します

本市の森林は、丘陵部や海岸部、島しょ部等に分布しており、一部は自然公園地域に指定されています。森林は、本市らしい緑豊かな自然景観の形成のほか、水源かん養、大気の浄化、土砂の流出防止、生物多様性の保全、レクリエーションの場といった多面的な機能を有していることから、これらを将来世代に豊かな状態で継承できるよう、環境や景観の悪化につながる無秩序な開発を抑制するとともに、適切な森林の整備と維持管理に努めます。また、荒廃が進みつつある森林の再生を進めるとともに、維持管理にあたっては、森林の所有者だけでなく市民参加も含めた活動を推進します。

自然環境の保全を図るべき森林の適切な維持管理を進めます

自然環境の保全を図るべき原生的な森林や希少な野生生物が生息する森林については、その適切な維持管理を図ります。

市民生活を豊かにする資源として利用、育成します

市街地や集落周辺の生活に身近な森林については、レクリエーションや健康づくり・休養・教育・文化活動等の場としての利用や地域の活性化に配慮した適正な利用・育成に取り組みます。

(3) 水面・河川・水路

水資源供給や防災対策、景観形成などの面から適切な維持管理を進めます

吉井川をはじめとする河川や水路、ため池は、周囲の自然と調和した水と緑の景観を形成しており、本市らしさを感じさせる重要な資源となっています。河川や水路、ため池は、市民生活や産業を支える重要な水資源であるとともに、市民の憩いの場、レクリエーションの場としての機能も有していることから、安全性向上のための堰堤整備や河床の浚渫等による適切な維持管理と水資源の安定確保や農業用排水路等の用地確保を図ります。また、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図ります。

整備における自然環境への配慮と水環境が持つ多面的機能の維持向上を図ります

水面・河川・水路の整備にあたっては、健全な水環境の維持・回復を通じて、自然環境の保全再生に配慮します。また、生物の多様な生息・生育環境、うるおいのある水辺環境、市街地におけるオープンスペース、自然の水質浄化作用など多面的機能の維持向上を図ります。

(4) 道路

道路の適正な配置により、有機的かつ効率的な道路網を形成します

本市の道路網は、市の中心を東西に横断する岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）や主要地方道、北端を走る国道2号を骨格としつつ、東西方向の幹線道路を南北方向の道路がはしご状に結ばれています。日常生活に密着した生活道路、市内の各地域間をつなぐ幹線道路、都市の骨格となる広域幹線道路等について、それぞれの役割に基づく適正な配置を図ります。

市内外や4つの地域間の連携による交流の促進、災害時における輸送の多重性・代替性の確保に向けた道路網を形成するため、必要な用地の確保と施設の適切な維持管理・更新を進めます。

瀬戸内市らしさを創造する良好な道路環境の形成を図ります

道路整備にあたっては、安全性、快適性、防災性の向上や環境保全等に十分配慮するほか、市の木であるオリーブなどの樹種による道路緑化等により、本市らしい良好な沿道環境の形成を図ります。

狭あい道路の拡幅や歩道整備など道路の安全性向上を進めます

集落等における狭あい道路については、まちなみの保全に配慮しつつ、拡幅等による安全性向上と通学路や市街地の歩道の整備に取り組みます。

農道・林道の計画的な配置を図ります

農道や林道については、自然環境・景観との調和や保全に十分配慮しつつ、農用地や森林の利用に即した活用、農業の生産性の向上、集落環境の向上、都市・農山漁村の交流促進等に向けた計画的な配置を図ります。

(5) 公園・緑地

既存公園・緑地の充実と適切な維持管理を進めます

既存の公園・緑地は、その規模や目的に応じて都市公園に位置付け、施設や設備の充実と適切な維持管理を行います。また、整備後、相当年数が経過している公園については、周辺地域の状況や市民ニーズに合わせて計画的な更新整備を行います。

市民ニーズに対応した新たな公園の整備を進めます

新たな公園・緑地については、公園としての機能を持つ既存のオープンスペースの分布や周辺環境との調和、防災、子育て世代に配慮しつつ、市全体、あるいは地域における配置バランスや今後の人口の見通し、市民ニーズ、地域特性等を踏まえ計画的な整備を推進します。

(6) 宅地

住宅地

住みたい・住み続けたいと思われる良好な住環境を形成します

市街地の住宅地や農山漁村集落においては、地域の特性に応じた都市計画区域の設定や都市施設の計画的な整備、住宅ストックの活用とその質の向上により、住みたい・住み続けたいと思われる良好な住環境の形成を進めます。

住宅地の整備に際しては、災害リスクの高い地域での整備を制限するとともに、低・未利用地や空き家などの住宅ストックの有効活用を優先します。

転入促進や転出抑制、移住促進につながる魅力的な住環境を形成します

岡山市に隣接する立地条件や自然景観などの地域特性を生かしつつ、子育て支援施設や公園の充実、児童等の安全に配慮した道路環境の整備、空き家などの住宅ストックの有効活により、市民や市内に通勤する市外在住の人、地方への移住や二地域居住を検討する人が住みたい・住み続けたいと思える魅力ある住環境の形成を進めます。

公営住宅の持続的な利用を図ります

公営住宅については、現在の住宅団地をストックとして有効活用するための計画を策定し、機能更新、長寿命化等の実施を通じて持続的な利用を図ります。

工業地

企業のニーズに対応した工業用地の確保と良好な操業環境を形成します

工業地については、市民の雇用確保や地域経済活性化の観点から重要であり、新たな工業地の確保にあっては、企業のニーズと周辺環境との調和に十分配慮しながら、アクセス道路などの基盤整備と合わせた用地の確保を図ります。また、住宅が隣接しているなど土地利用が混在している既存の工場については、地域特性に応じて住工分離による土地利用、もしくは敷地内緑化の充実等による周辺環境との調和に配慮します。また、新規工場の立地に際しては、既存の工業地における未利用地の利用を促進します。

その他の宅地

状況に応じて必要な用地を確保することで、良好な市街地等を形成します

その他の宅地について、災害リスクの高い地域への立地を抑制しつつ、低・未利用地や空き家の活用、状況に応じて必要な用地を確保することで、JR 駅周辺については、市域全体の市民生活を支える役割として商業・業務機能等が集積する良好な市街地の形成を図ります。また、牛窓地域や邑久東地域においては、日常生活に必要な生活利便施設の維持、充実を図ります。なお、大規模集客施設については、都市構造への広域的な影響や地域の合意形成、地域の景観との調和を踏まえた適正な立地を図ります。

歴史的まちなみとその風情・景観を保全、活用します

牛窓しおまち唐琴通りや備前福岡の歴史的なまちなみについては、これらが醸し出す風情や歴史的景観を残しつつ安全性を向上させる取組を推進することで、まちなみの保全、活用を図ります。

(7) 公用・公共用施設の用地

利用目的に応じて必要な用地を計画的に確保します

文教施設、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公共・公共用施設の用地については、社会経済情勢の動向や市民ニーズに留意しつつ、それぞれの利用目的に応じて計画的な確保を図ります。

周辺環境との調和や様々な利用に配慮した施設整備を進めます

公用・公共用施設を整備する際は、周辺環境や景観との調和、耐災性の確保、災害時における施設の活用などに配慮した施設整備を推進します。

(8) 観光・レクリエーション用地

自然環境等の有効利用と観光拠点の創出・確保を図ります

本市の優れた自然環境や歴史的文化遺産等を有効活用するとともに、市民の価値観の多様化や自然志向の高まり、観光交流の拡大を踏まえながら、観光拠点の創出・確保を図ります。

農用地等を活用したレクリエーション空間の創出と施設の適切な配置を図ります

農用地を活用した市民農園、体験型農園や、森林、河川、沿岸域等を活用したレクリエーション空間の創出とその施設等の適切な配置を図ります。

(9) 低・未利用地

良好な住環境の形成や安全・安心、地域の活性化に向けた有効活用を図ります

低・未利用地は、良好な住環境の形成や地域の活性化に資する地域資源であることから、住宅地や事業用地、公共・公益施設用地、避難地等としての活用を図ります。

錦海塩田跡地の湿地帯は、レクリエーションの場としての有効活用を図ります。

再生困難な荒廃農地の適正な土地利用を進めます

荒廃農地は、農地としての再生を図ることを基本としつつ、再生困難なものは周辺の状況と所有者の意向を踏まえ、適正な土地利用を推進します。

(10) 沿岸域

地域の特性や景観に応じた適切な土地利用を推進します

牛窓地域や邑久東地域の沿岸域については、当該地域に居住する市民の生活の場であり、漁業、海上交通、観光・レクリエーションなど多様な役割を持つほか、その自然環境や景観が市民の誇りであることを踏まえ、津波・高潮等の災害リスクに配慮しつつ、地域の特性や景観に応じた適切な土地利用を進めます。

多島美や牡蠣いかだ等を含む瀬戸内海の景観と海岸の保全を進めます。

以下の後半部は次回審議会にて提示します

3. 地域類型別の市土利用の基本方向

(1) 地域類型別の市土利用の基本方向

- ①都市地域
- ②農山漁村地域
- ③自然維持地域

第3章 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) 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(2) 地域別の概要

- ①邑久西地域
- ②邑久東地域
- ③長船地域
- ④牛窓地域

第4章 第3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

(1) 土地利用関連法制等の適切な運用

(2) 市土の保全と安全性の確保

(3) 持続可能な市土の管理

(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

(5) 土地の有効利用の促進

(6) 土地利用転換の適正化

(7) 市土に関する調査の推進

(8) 市民による市土管理の取組の推進