

## 第1回瀬戸内市都市計画審議会 次第

日時 令和5年11月24日(金)

10:00~12:00

場所 瀬戸内市役所 2階 大会議室

1. 開 会

2. 市長あいさつ

3. 任命書交付

4. 委員自己紹介

5. 会長選任

6. 諮 問

7. 協 議

(1) 瀬戸内市国土利用計画の策定と都市計画導入の経緯について・・・資料3

(2) 都市計画の概要について・・・資料4

(3) 都市計画の導入に向けた取組と今後の進め方について・・・資料5

(4) 都市計画の基礎調査の結果(速報)について・・・資料6

8. そ の 他

次回の審議会日程について

第2回 日時：令和6年1月26日(金)15:00~17:00

場所：瀬戸内市役所 2階大会議室

9. 閉 会

○瀬戸内市都市計画審議会条例

令和5年7月11日

条例第24号

(設置等)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項の規定に基づき、瀬戸内市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を設置し、同条第3項の規定に基づき、審議会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法第19条第1項の規定により本市が都市計画を決定する場合における審議に関すること。
- (2) 市長の諮問に応じ都市計画に関する事項について調査審議すること。
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。
- (4) その他市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会は、委員15人以内で組織し、次に掲げる者の中から市長が任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 本市の市民

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員が任命されたときの要件を欠くに至ったときは、その委員は、失職するものとする。
- 3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 審議会に、会長を置き、第3条第1号に掲げる者として任命された委員のうちから、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 第3条第3号に掲げる者として任命された委員に事故があるときは、当該委員が指名する当該行政機関の職員が、当該委員に代わって会議に出席し、議決に加わることができる。

(意見の聴取等)

第7条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、総合政策部企画振興課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

2 この条例の施行後、最初に任命する委員の任期は、第4条第1項の規定にかかわらず、令和7年3月31日までとする。

(会議招集の特例)

3 第6条第1項の規定にかかわらず、最初に開かれる会議は、市長が招集する。

(瀬戸内市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

4 瀬戸内市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成16年瀬戸内市条例第41号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

○瀬戸内市附属機関及び懇話会等の設置及び運営に関する規則

平成17年10月1日

規則第39号

(趣旨)

第1条 この規則は、行政の簡素効率化、中立性及び公正性の確保並びに行政への住民意思の反映を図るため、附属機関並びに懇話会及び協議会等の適正な設置及び円滑な運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において「附属機関」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定により、法律又は条例により設置するものをいう。

2 この規則において「懇話会等」とは、有識者等の意見を聴取し市行政に反映させることを主な目的として、条例によらず規則等により設置する懇話会及び協議会等をいう。

(附属機関の設置)

第3条 附属機関の設置に当たっては、次の事項に留意する。

- (1) 既に類似した附属機関がある場合は、当該既存附属機関を改組するなど、その活用を図る。
- (2) 弾力的かつ機動的な運営を図るため、所掌事務はできる限り広範囲なものとし、必要に応じて部会及び分科会等を設置する。
- (3) 円滑で効果的な運営を図るため、附属機関の委員の数は、15人以内とするよう努め、複数の部会等を設ける必要がある場合であっても20人以内とするよう努める。ただし、法令等に委員の定数の定めがあるなど特別の事情があると認められる場合には、この限りでない。
- (4) 所掌事務が臨時的なものである場合は、規定上に設置期限を明示する。

(懇話会等の設置)

第4条 懇話会等の設置に当たっては、次の事項に留意する。

- (1) 懇話会等の適切な運営を図るため、設置規則等には、設置目的、審議事項、設置期限及び構成員の数、選任の区分、任期等を明示する。
- (2) 懇話会等の名称には、附属機関との混同を避けるため、審議会、審査会及び調査会という名称は用いない。

(附属機関の委員及び懇話会等の構成員の任命)

第5条 附属機関の委員及び懇話会等の構成員(以下「委員等」という。)の任命は、市民の幅広い意見及び専門的な視点からの意見の反映、公正性の確保等を図るため、次の事項に留意する。

- (1) 附属機関及び懇話会等(以下「附属機関等」という。)の機能が十分に発揮されるよう、女性、青壮年等広く各階層の中から適切な人材を選任すること。
- (2) 団体から委員等を選任する場合は、会長職等の役職にこだわらず、幅広い役職から選任すること。
- (3) 所掌事務に利害関係のある者又は利害関係のある団体の代表者を任命する場合は、原則として委員等の2分の1を超えないこと。
- (4) 委員等には、市職員を任命しない。ただし、法令に定めがあるなど特別の事情があると認められる場合は、この限りでない。
- (5) 委員等を再任する場合は、在任期間が引き続き8年を超えないこと。
- (6) 複数の附属機関(懇話会等は除く)において同一人を重複して任命しようとする場合は、4機関までとすること。

2 前項第5号及び第6号の規定は、委員等に任命しようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合には適用しない。

- (1) 市議会議員
- (2) 当該附属機関等の所掌事務に密接な関連を有する団体を代表する者又はこれらに準ずると認められる者
- (3) 専門的な知識、経験等を有する者がほかに得られないなど特別な事情があると認められる場合

(附属機関等の運営)

第6条 附属機関等の運営に当たっては、効果的及び効率的に行い、次の事項に留意する。

- (1) 会議が形式的に終わることなく十分な審議が尽くされるよう、適正な開催回数及び時間を確保する。
- (2) 会議は、原則として公開する。ただし、公開することにより、公正かつ円滑な審議が著しく阻害され、会議の目的が達成できないと認められる場合は、この限りでない。
- (3) 会議の資料は、原則として事前に配布する。
- (4) 審議経過が明確になるよう会議記録等を作成する。

(附属機関等の統廃合)

第7条 既に設置されている附属機関等で、次の各号のいずれかに該当するものについては、廃止又は統合を検討する。

- (1) 所期の目的を達成したもの
- (2) 社会経済情勢の変化等により著しく必要性が低下してきたもの
- (3) 活動が著しく低調なもの
- (4) 他の行政手段等で対応可能なもの
- (5) 設置目的、所掌事務及び委員等の構成が、他の附属機関等と類似又は重複しているもの
- (6) 行政の総合性及び効率性の確保の見地から見直しが望ましいもの

(全庁的な調整)

第8条 附属機関等を所管する部長(以下「所管部長」という。)は、次の事項に該当する場合は総務部長に協議する。

- (1) 附属機関等を設置、廃止又は統合する場合。
  - (2) 委員等を任命する場合。
- 2 所管部長は、附属機関の委員(懇話会等の構成員は除く。)の改選があった場合は速やかに、総務課長へ当該委員等の名簿を提出する。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 第5条の規定は、この規則の施行日以後に行う委員等の次期改選期から適用する。

## 瀬戸内市都市計画審議会委員名簿

任期：令和5年11月24日から令和7年3月31日まで

No.	区 分	氏 名	所属・役職等	備考
1	第3条第1号委員 学識経験者	藤原 和正	瀬戸内市農業委員会 会長	
2	第3条第1号委員 学識経験者	田中 伸五	邑久町土地改良区 副理事長	
3	第3条第1号委員 学識経験者	元浜 詳一	瀬戸内市商工会 会長	
4	第3条第1号委員 学識経験者	上山 広倫	公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会 常務理事 岡山中央支部 副支部長	
5	第3条第1号委員 学識経験者	嶋田 詠子	一般社団法人岡山県建築士会 副会長	
6	第3条第1号委員 学識経験者	沖 陽子	岡山県立大学 理事長・学長	
7	第3条第1号委員 学識経験者	氏原 岳人	岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域 准教授	
8	第3条第1号委員 学識経験者	弥田 俊男	岡山理科大学工学部建築学科 准教授	
9	第3条第2号委員 市議会議員	島津 幸枝	瀬戸内市議会議員	
10	第3条第2号委員 市議会議員	原野 健一	瀬戸内市議会議員	
11	第3条第2号委員 市議会議員	石原 芳高	瀬戸内市議会議員	
12	第3条第4号委員 本市の市民	服部 靖	裳掛地区コミュニティ協議会 会長	
13	第3条第4号委員 本市の市民	床 裕子	牛窓しおまち唐琴通り在住市民	
14	第3条第4号委員 本市の市民	山本 信幸	瀬戸内市立邑久小学校PTA 会長	
15	第3条第4号委員 本市の市民	小野田佳代	瀬戸内市立国府小学校PTA 会長	

# 瀬戸内市国土利用計画

令和 5 年 3 月

瀬 戸 内 市

# 瀬戸内市国土利用計画

## － 目 次 －

はじめに .....	1
<b>第1章 土地利用の現状と課題 .....</b>	<b>2</b>
1. 市土地利用の現状と社会状況の変化 .....	2
(1) 市の土地利用の現状 .....	2
(2) 人口減少・少子高齢化と人口構成の変化 .....	3
(3) 災害に対する不安の高まり .....	4
(4) 気候変動*・脱炭素社会に向けた取組の広がり .....	4
2. 土地利用の課題 .....	5
(1) 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用 .....	5
(2) 市民生活と産業を支える基盤づくり .....	6
(3) 災害に強い市土の構築 .....	7
(4) 大規模公有地のあり方検討 .....	7
<b>第2章 市土の利用に関する基本構想 .....</b>	<b>8</b>
1. 市土利用の基本理念 .....	8
2. 土地利用の基本方針 .....	9
(1) 自然環境と美しい景観を保全・再生・活用する市土管理 .....	9
(2) 地域の特性に応じた適切な市土管理 .....	10
(3) 安全・安心を実現する市土管理 .....	11
(4) 多様な主体による市土管理 .....	11
3. 利用区分別の市土利用の基本方向 .....	12
(1) 農地 .....	12
(2) 森林 .....	12
(3) 水面・河川・水路 .....	13
(4) 道路 .....	13
(5) 公園・緑地 .....	14
(6) 宅地 .....	14
(7) 公用・公共用施設*の用地 .....	15
(8) 観光・レクリエーション用地 .....	15
(9) 低・未利用地 .....	15
(10) 沿岸域 .....	16
4. 地域類型別の市土利用の基本方向 .....	17
(1) 都市 .....	17
(2) 農業・漁業地域 .....	17
(3) 自然環境維持地域 .....	17

<b>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</b> .....	<b>18</b>
(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	18
(2) 地域別の概要.....	20
<b>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</b> .....	<b>29</b>
(1) 土地利用関連法制等の適切な運用.....	29
(2) 市土の保全と安全性の確保.....	29
(3) 持続可能な市土の管理.....	30
(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保.....	31
(5) 土地の有効利用の促進.....	32
(6) 土地利用転換の適正化.....	32
(7) 多様な主体による市土管理の取組の推進.....	33
<b>参考</b> .....	<b>34</b>
1. 市土の利用区分の定義.....	34
2. 利用区分ごとの市土利用の推移 .....	35
<b>資料</b> .....	<b>43</b>
1. 瀬戸内市国土利用計画 策定経過 .....	43
2. 瀬戸内市国土利用計画審議会 .....	46
3. 瀬戸内市国土利用計画策定委員会 .....	50
<b>用語解説</b> .....	<b>51</b>

# 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、空き家や荒廃農地\*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も対応しながら、次代を担う若い世代を中心に市民が住みたい・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、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。

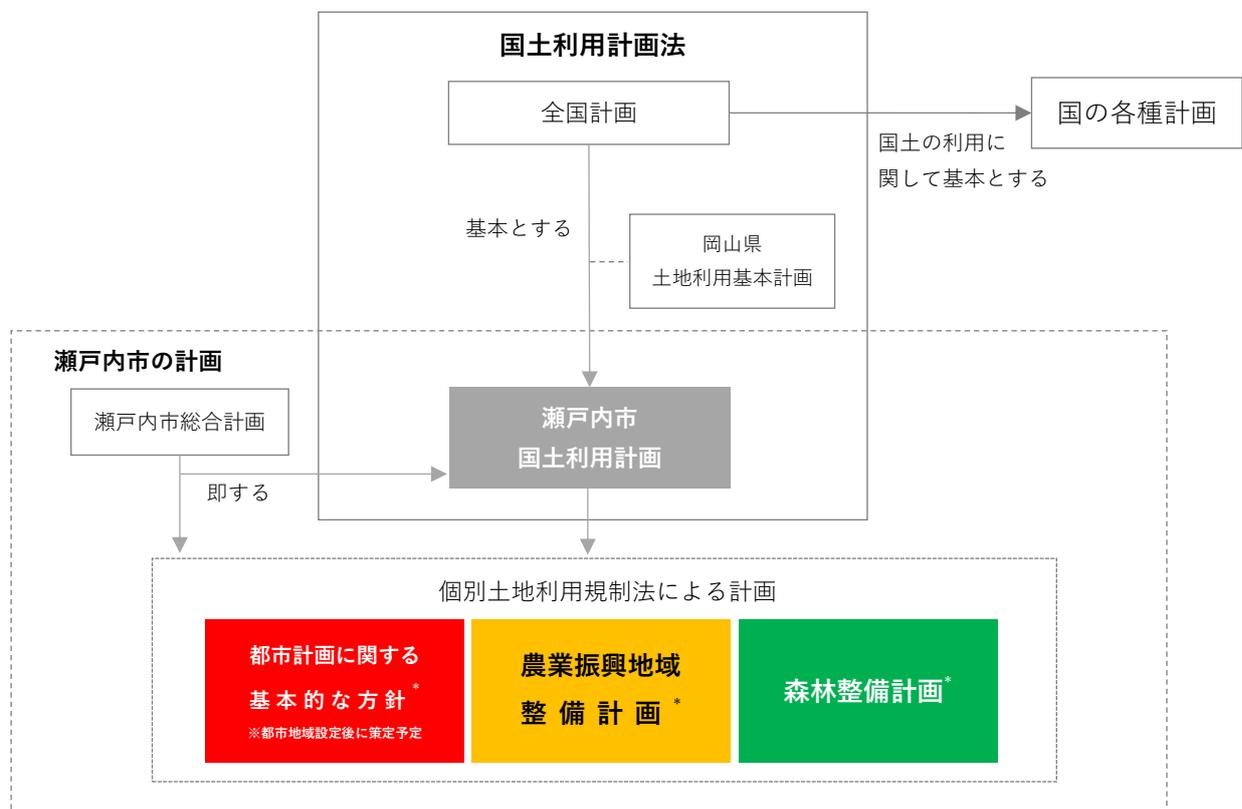


図 瀬戸内市国土利用計画と各種計画との関係

※国土交通省 国土利用計画（市町村計画）策定の手引きを引用

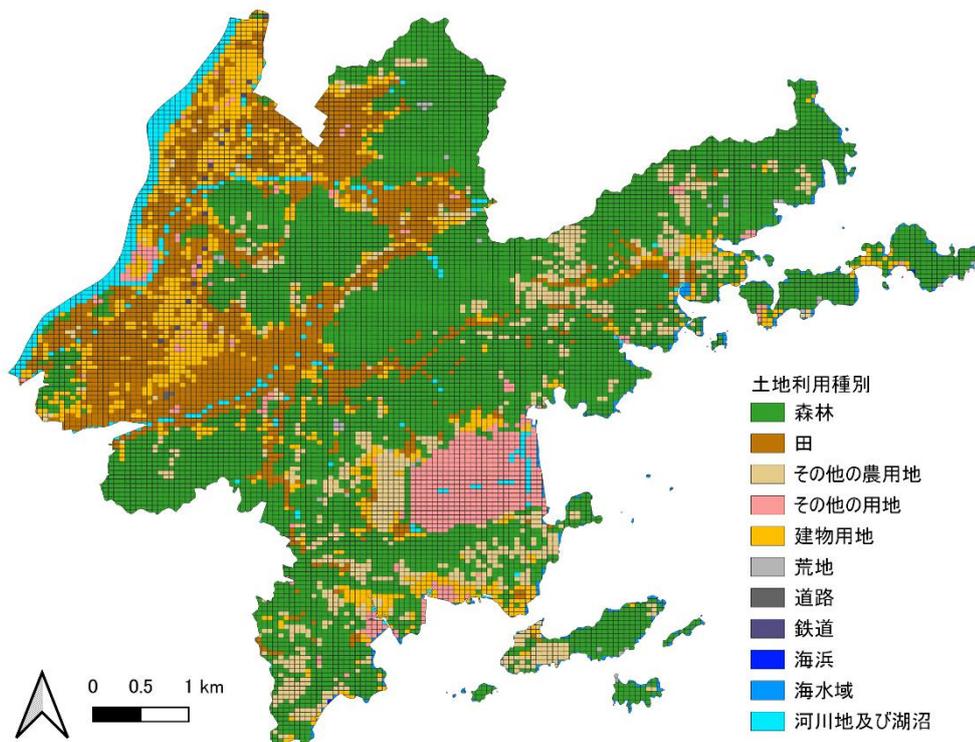
# 第1章 土地利用の現状と課題

## 1. 市土地利用の現状と社会状況の変化

### (1) 市の土地利用の現状

本市は、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なっています。瀬戸内海国立公園<sup>※</sup>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、千町平野や長船地域等の田園地帯、緑豊かな丘陵、歴史的なまちなみなど、美しい景観と豊かな自然環境に恵まれています。

本市の総面積は 125.46km<sup>2</sup> で、土地利用は森林が全体のおよそ 4 割を占め、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畑や樹園地などの農地が多くなっています。建物に供されている土地は、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。一部地域では農地と住宅地、工業地の混在による無秩序な土地利用が見られるほか、森林での太陽光発電施設の開発では景観の悪化や土砂流出等の懸念があり、豊かな自然と市民生活、経済活動相互に支障が生じています。また、市土には大規模公有地として、太陽光発電事業を行う錦海塩田跡地や国立療養所が立地する長島があり、その土地利用は本市の発展に多大な影響を与えることから、将来のあり方を早期に検討しておく必要があります。



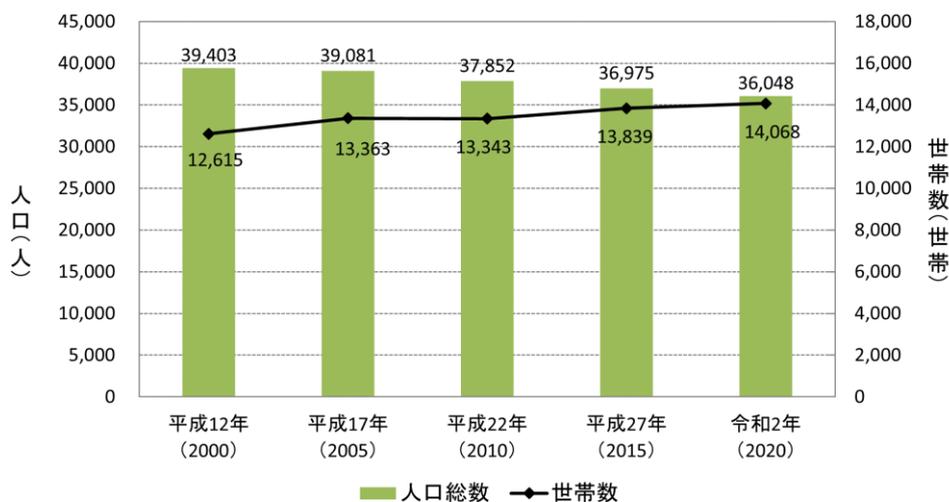
資料：令和 3 (2021) 年 国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

図 土地利用現況図

## (2) 人口減少・少子高齢化と人口構成の変化

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、世帯数は増加の傾向にあります。また、年齢3区分別人口を見ると、老年人口が年々増加する一方で、年少人口や生産年齢人口が減少しており、少子高齢化が進行しています。人口密度は、市北西部は比較的高いものの、東南部は低くなっており、地域によって差が顕著となっています。

人口減少・少子高齢化、人口構成の変化に伴う空き家や荒廃農地の増加、民間バス路線の廃止やJR赤穂線の減便など公共交通の弱体化が進んでおり、今後、団塊の世代の高齢化が進み、75歳以上の後期高齢者の割合が増加していく中で、これらの傾向がさらに加速していくことが考えられます。これらの傾向は地域格差の拡大にも影響しており、今後、一定規模の人口により支えられてきたサービスや経済活動等がこれまでの水準を維持することができなくなるなど、まちの活力低下につながる可能性が考えられます。



※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 人口および世帯数の推移

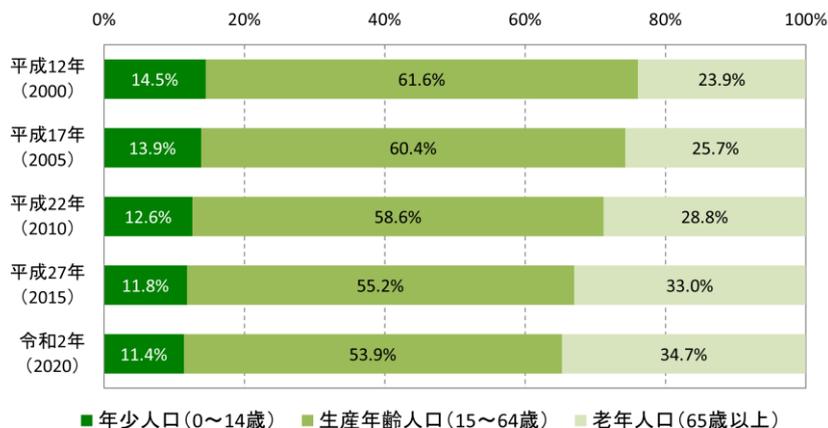


図 年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

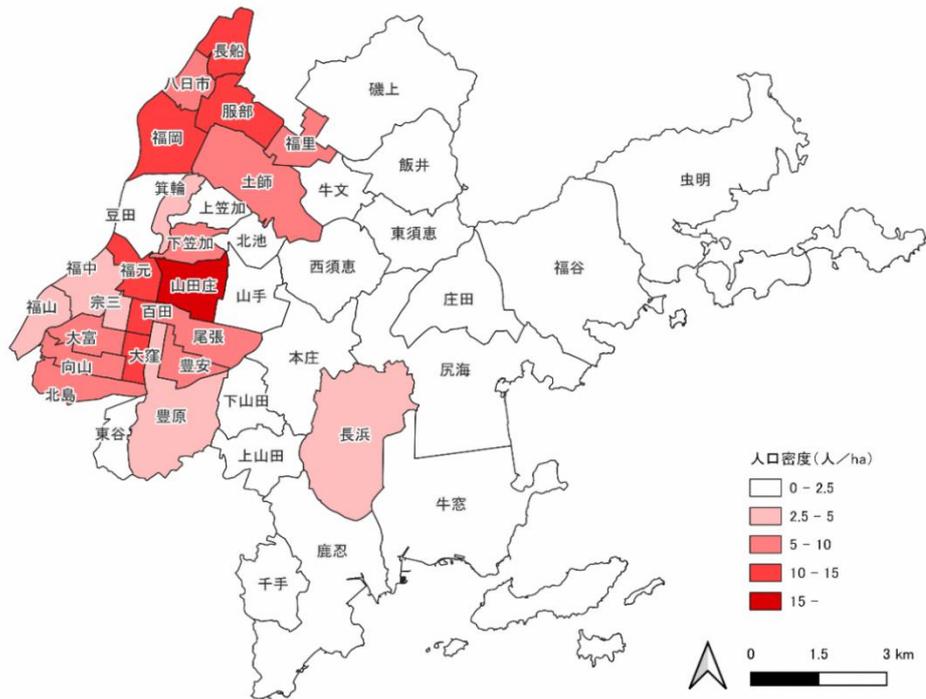


図 大字別人口密度 令和 2(2020)年

資料：国勢調査

### (3) 災害に対する不安の高まり

近年、全国各地で地震や台風等による自然災害が多発しており、従来にも増して安全・安心な地域づくりが求められています。

本市では過去に一級河川吉井川とその支流の干田川・千町川の氾濫による浸水被害が発生しています。また、防災ハザードマップ\*の地震による津波浸水想定区域図では、一部の沿岸部の居住地域で1 m以上の浸水、千町川の遡上により邑久町から長船町の河川周辺においても浸水が想定されています。さらに、令和 4 (2022)年 5 月に実施した国土利用計画に係る市民アンケート調査では、「河川、がけ崩れなどの防災対策」と「安全に避難できる道路や広場の確保」の重要性が高いと認識されており、市民が住み慣れた地域で暮らし続けられるようまちづくりや土地利用を進めていくことが求められています。

### (4) 気候変動\*・脱炭素社会に向けた取組の広がり

経済活動等の拡大に伴うエネルギー消費の増大などにより、地球規模で環境問題が引き起こされています。特に地球温暖化の問題は深刻で、経済成長を続けつつ先端技術等を最大限活用しながら環境への負荷を最小限に止め、再生可能エネルギー\*の導入などにより環境への負荷が少ない生活スタイルを実践して、脱炭素社会を実現することが求められています。

自然豊かな森林の保全など環境負荷の低減につながる取組を進めていくことが求められています。

## 2. 土地利用の課題

本市の土地利用は、農業地域\*、森林地域\*、自然公園地域\*の3地域の土地利用関係法に基づいてその整備・保全を実施しています。しかしながら、人口減少・少子高齢化、人口構成の変化に伴う空き家や荒廃農地の増加、公共交通の衰退など市の活力が低下している状況や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、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ことが考えられます。

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ためには、以下の課題に対応しながら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。

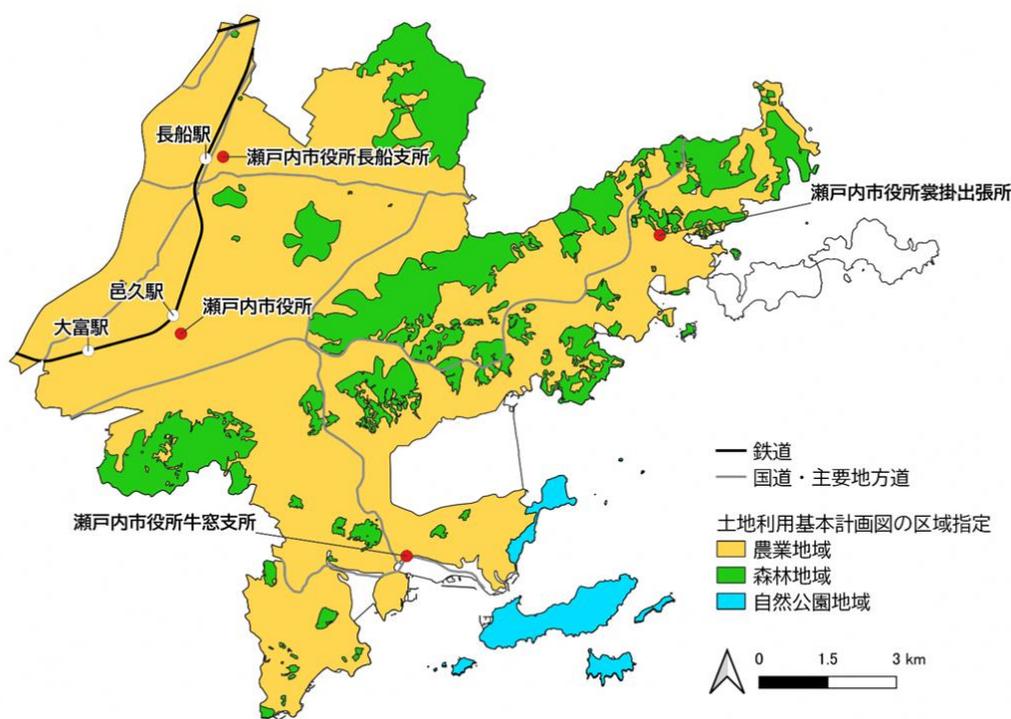


図 国土利用計画法第9条に基づく瀬戸内市の地域区分の現況

資料：おかやま全県統合型 GIS

### (1) 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用

現在進行中である人口減少・少子高齢化、産業構造やライフスタイルの変化等に伴って、適切な管理がなされない土地や森林が増加するとともに、無秩序な開発等により、瀬戸内市らしい良好な自然環境・景観を維持していくことが困難になっていく可能性があります。

#### ・ 豊かな自然環境の適切な保全と有効活用が必要です

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。

- ・ **瀬戸内市らしさを感じられる景観の保全・創造が必要です**

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必要があります。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必要があります。

## (2) 市民生活と産業を支える基盤づくり

人口減少・少子高齢化、人口構成の変化は、空き地・空き家や荒廃農地の増加、公共交通や生活サービス施設の利便性の低下、産業や地域コミュニティの衰退などまちの魅力や活力の低下につながる問題であり、今後各地域での暮らしや経済活動の持続性が失われる可能性があります。

- ・ **市民生活を支える便利で快適な市街地の形成が必要です**

JR 邑久駅周辺については、市域全体の市民生活を支えるため、生活サービス施設等が立地する市街地の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、JR 長船駅周辺においても、地域生活を支えるサービスを維持・確保していく必要があります。

- ・ **農地とその多面的な機能・役割の保全が必要です**

近年、市の農業を支える農業経営体及び経営耕地面積は減少傾向で、荒廃農地が牛窓地域と邑久東地域で増加傾向にあります。

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。

- ・ **産業地の良好な操業環境の確保が必要です**

本市では、瀬戸内市総合計画において「産業の振興」をまちづくりの主要課題に掲げています。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。

- ・ **地域特性を生かした人口定着につながる住環境の形成が必要です**

本市では、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」をまちづくりの主要課題に掲げ、定住促進や子育て支援などの方向性を定めています。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、通学路の交通安全対策のほか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。

- ・ **市固有の地域資源を活かした魅力的な観光地の形成が必要です**

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必要があります。

### **(3) 災害に強い市土の構築**

近年、地震や台風等による自然災害が多発していることを背景に、市民の防災への関心は高く、まちづくりにおいてハード・ソフト両面から安全・安心を確保していくことが喫緊の課題となっています。

- ・ **地域の安全・安心の確保が必要です**

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るほか、災害時の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。

### **(4) 大規模公有地のあり方検討**

本市には、まちづくりに大きな影響を与える大規模公有地があり、その土地利用のあり方については、これまでの土地利用の経緯や脱炭素社会の実現などの観点も含めて関係機関と連携しながら検討していくことが求められます。

- ・ **大規模公有地の将来の方向性の整理、検討が必要です**

牛窓地域と邑久東地域にまたがる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、跡地活用事業者と令和 20(2038)年までを期間とする貸付契約を締結し、平成 30(2018)年 10 月から錦海塩田跡地活用基本計画<sup>\*</sup>に基づき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。本市は、地域の安全・安心を確保するため、当該事業者から得られる貸付料を財源に、排水ポンプの運転や堤防の維持管理などを行っています。今後は、太陽光発電事業終了後を見据えた跡地活用の検討が必要です。さらに跡地利用の検討の中で、塩性湿地帯など自然保存地区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。

国立療養所が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あり、それらが瀬戸内市らしさを感じられるかけがえのない財産となっています。また、市土は、歴史や景観など多様な魅力を持つ農業も盛んな港町で、農業・漁業や観光を中心とする牛窓地域、商業・業務機能や住宅地が集積する中心市街地が形成されている邑久西地域、自然環境等に恵まれ、農業・漁業、集落対策活動が盛んな邑久東地域、水資源や観光資源に恵まれ、住宅地や工業地としての土地利用が進む長船地域のそれぞれ異なる個性を持った4つの地域で構成されています。

国土利用計画法に定める基本理念のもと、4つの地域が連携・補完し合いながら、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・充実を図り、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、本市の土地利用の基本理念を以下のとおり定めます。

#### 基本理念

#### 瀬戸内市らしさを継承しつつ、持続可能な未来を創造する土地利用



土地利用のイメージ図

## 2. 土地利用の基本方針

本市では、適正な土地の利用を確保しつつ、市土の均衡ある発展のための計画的な土地利用を推進するため、現状の農業地域、森林地域、自然公園地域の区分に加え、都市地域\*の導入を目指します。また、地域の特性や課題に対応しながら土地利用の質的な向上を図り、人と自然、まちが調和した安全で快適な土地利用の形成を図ります。

### (1) 自然環境と美しい景観を保全・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、川、海の連環\*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）や吉井川橋梁、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歴史文化等を活かし観光振興を図るとともに、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。

#### ・ 水環境や野生生物の生息・生育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、野生生物の生息・生育地の保全を図ります。

#### ・ 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。

## (2) 地域の特性に応じた適切な市土管理

- ・ **地域の特性に応じた適切な土地利用を図るため、都市地域の導入を目指します**

市街地については、土地利用の規制・誘導や道路、公園、下水道等の都市基盤整備、低・未利用地<sup>\*</sup>や空き家の有効活用等を効率的に進めることで、無秩序な拡大・拡散の抑制と土地利用の適正化を図る必要があるため、都市地域の導入について岡山県と協議を進めます。

JR 邑久駅周辺については、市域全体の市民生活を支える中心市街地として、行政、保健・医療、福祉、商業等の都市機能や居住を集積するとともに、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、JR 長船駅周辺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快適な農業・漁業集落を形成します**

農業・漁業集落については、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、漁港等と調和した快適な集落の形成を進めます。また、今後人口減少に伴い集落の人口密度が低下していく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策を視野に入れつつ、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の保全・活用を進めます**

牛窓地域の牛窓しおまち唐琴通りや長船地域の長船町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、風情あるまちなみをはじめ、その歴史的景観の保全と活用を進めます。

- ・ **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利用の集積・集約化を進め、荒廃農地の発生防止・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涵養<sup>かんよう</sup>\*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。

- ・ **錦海塩田跡地と長島の今後を見据えた土地利用を検討します**

錦海塩田跡地については、今後、太陽光発電施設の状況や太陽光発電事業の動向等を注視しながら適切な時期に跡地の方向性について、関係者との協議を開始するとともに、排水ポンプや跡地の継続的な維持管理により地域の安全・安心を確保した上で、跡地の有効活用を図ります。

国立療養所がある長島については、国の動向を注視しつつ、土地利用のあり方について検討します。

### **(3) 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**

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・海岸保全等の実施のほか、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。

また、日常生活における安全・安心を確保するため、通学路における歩道空間の確保など安全・安心に通行できる道路環境の整備を進めます。

### **(4) 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。

### 3. 利用区分別の市土利用の基本方向

#### (1) 農地

- ・ **農作物の生産と多面的な役割・機能を果たすための保全等を進めます**

農地は、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景観や営みを創造する重要な資源で、市民生活にうるおいと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、適切な保全と活用を図ります。

大雨時の貯水機能や生物生息・生育の場など農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利用の集積・集約化を推進します**

農業生産の効率化と農業の担い手を安定的に確保するため、地域計画\*や農地中間管理事業\*等の活用による農地利用の集積・集約化を推進します。

#### (2) 森林

- ・ **森林の景観や多面的機能を将来に継承するための整備・保全等を推進します**

本市の森林は、丘陵部や沿岸部、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、水源涵養、大気<sup>かんよう</sup>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、太陽光発電施設など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自然性の高い森林や希少な野生生物が生息・生育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と育成に取り組みます。

### (3) 水面・河川・水路

- ・ **適切な整備と維持管理により、多面的機能の維持向上を進めます**

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に必要な用地の確保を図ります。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。

水面・河川・水路の整備にあたっては、健全な水環境の維持又は回復を通じて、自然環境の保全と再生に配慮します。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、自然を活かした自浄作用など多面的機能の維持向上を図ります。

### (4) 道路

- ・ **道路の適正かつ計画的な配置により、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、市の中心部を東西に縦貫する岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）等の県道、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ぶ道路網となっています。都市の骨格となる広域幹線道路、市内各地域間をつなぐ幹線道路、日常生活に密着した生活道路等について、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。

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・農業集落・漁業集落の交流促進等に向けた計画的な配置を図ります。

- ・ **魅力的かつ安全性の高い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等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。

道路の安全性向上を図るため、通学路や歩道の整備を進めるとともに、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、拡幅等の整備に取り組みます。

## (5) 公園・緑地

### ・ 既存公園の適切な維持管理と新たな公園の計画的な整備を進めます

既存の公園や緑地の用に供する施設については、管理主体や管理方法を整理しつつ、必要に応じて施設や設備の整備・更新を行うなど適切な維持管理を行います。

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市民ニーズ、地域特性等を踏まえた計画的な整備を推進します。

## (6) 宅地

### ① 住宅地

#### ・ 住みたい・住み続けたいと思われる良好で魅力的な住環境を形成します

市街地の住宅地や農業・漁業集落においては、地域の特性に応じた土地利用の規制・誘導や都市基盤施設\*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、良好な住環境の形成を進めます。

岡山市に隣接する立地条件や自然環境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用により、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にとって安全で魅力的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抑制するとともに、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。

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。

### ② 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。

### ③ その他の宅地

- ・ **状況に応じて必要な用地を確保し、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を推進することとし、状況に応じて必要な用地の確保を進めます。JR 邑久駅周辺については、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、JR 長船駅周辺においては、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**

牛窓地域の牛窓しおまち唐琴通りや長船地域の長船町福岡の歴史的なまちなみについては、安全性を向上させつつ、これらが醸し出す風情や歴史的・文化的景観を継承する取組を推進することで、まちなみの保全と活用を図ります。

### (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用・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。また、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

- ・ **自然環境等の有効活用により、観光拠点や体験型農園\*等の創出・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地域の安全・安心の確保等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、公用・公共用施設用地、避難地等としての活用を図ります。

- ・ **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、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。

多島美やカキ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。

## 4. 地域類型別の市土地利用の基本方向

### (1) 都市

都市については、瀬戸内市らしい自然環境との調和に配慮しつつ、適切な土地利用の規制・誘導や無秩序な開発の抑制を図るとともに、道路や公園・緑地をはじめとする都市基盤施設の計画的な整備と適切な維持管理を進めます。低・未利用地の有効活用や災害に強い都市づくり、自然と調和したゆとりとうるおいのある都市空間の創出、高齢者や障がい者に配慮した快適な生活環境の形成など、安全で快適な都市環境の形成を図ります。

JR 赤穂線や岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）による交通利便性を生かしつつ、新たな産業の集積や既存の産業の活性化を図るための基盤の充実を図ります。

JR 邑久駅周辺地域における本市の中心的な都市機能が集積する市街地の形成や、牛窓地域や邑久東地域、JR 長船駅周辺における生活拠点の形成、各地域における良好な住環境の形成など、地域の特性を活かした持続可能なまちづくりを推進します。

### (2) 農業・漁業地域

農業・漁業地域については、地域の特性に応じた良好な集落環境を整備するとともに、防災や景観保全など産業以外の多様な機能を併せ持つ農業・漁業の振興により、活力ある地域の形成を図ります。

ライフスタイルや働き方が多様化する中、自然と共生した暮らしが実現できる地域として移住・定住を促進するとともに、自然や歴史・文化資源を生かした観光振興を進めます。

農業集落においては、農地が有する多面的な機能に配慮し、農業生産基盤としての適正な保全と整備により、農業の活性化と田園・畑地帯の風景の維持・継承を進めます。

牛窓地域や邑久東地域の漁業集落においては、防災性に配慮しつつ、漁業集落らしいまちなみ景観の形成や生活環境の向上を図ります。

良好な交通アクセス条件により開発圧力が高まる地域においては、自然環境の保全、調和に配慮した都市的土地利用の可能性について検討します。

### (3) 自然環境維持地域

森林地域については、水資源の保全、自然と人との共生、CO2 吸収といった公益的機能に応じた整備の方向を踏まえつつ、自然環境を保全する地域として適切な育成、保全・管理を進めます。また、居住地周辺の森林については、人が共生する里山としての整備、維持管理を進めます。

瀬戸内海国立公園の沿岸・島しょ地域については、適切な土地利用の指導・誘導に基づき優れた自然環境・景観を保全します。また、それぞれの自然環境の特性を活かしながら、自然体験や環境学習等の人と自然とのふれあいの場としての活用を図ります。

## 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) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- ・ 目標年次

計画の基準年次は令和4(2022)年、目標年次は令和15(2033)年とします。

- ・ 目標年次における想定人口

瀬戸内市人口ビジョン(令和2(2020)年3月改定)において、令和15年における目標人口は、概ね33,000人とされていますが、本計画においては、今後都市地域の導入を目指し、計画的な土地利用や都市基盤整備を進めることで、人口の維持を図ります。

- ・ 市土の利用区分

市土の利用区分は、農地、森林(国有林、民有林)、水面・河川・水路、道路(一般道路、農道、林道)、宅地(住宅地、工業用地、その他宅地)、その他の地目別区分とします。

・ 利用区分ごとの規模の目標を定める方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、これまでの利用区分別面積の推移をもとに、本計画の基本方針を踏まえて設定します。ただし、農地から宅地への転換については、既成市街地とその周辺地域を想定します。

(単位：ha、%)

利用区分	(基準年次) 令和4年	(目標年次) 令和15年	(増減)	構成比	
				令和4年	令和15年
農地	2,469.0	2,312.9	△156	19.7	18.4
田	1,814.8	1,699.6	△115	14.5	13.5
畑	646.1	605.2	△41	5.1	4.8
採草放牧地	8.1	8.1	0	0.1	0.1
森林	5,453.0	5,453.0	0	43.5	43.5
水面・河川・水路	364.5	364.5	0	3.0	3.0
道路	1,420.8	1,468.6	48	11.3	11.6
一般道路	1,394.6	1,442.4	48	11.1	11.4
農道	12.2	12.2	0	0.1	0.1
林道	14.0	14.0	0	0.1	0.1
宅地	996.5	1,113.5	117	7.9	8.9
住宅地	539.6	597.2	58	4.3	4.8
工業用地	200.2	238.4	38	1.6	1.9
その他の宅地	256.7	277.9	21	2.0	2.2
その他	1,842.2	1,833.5	△9	14.6	14.6
合計	12,546.0	12,546.0	0	100.0	100.0

## (2) 地域別の概要

市土の均衡ある発展を図るためには、総括的な土地利用区分と自然や歴史・文化に基づく広がり、社会的条件などを考慮し、地域の特性を生かした計画的なまちづくりを推進する必要があります。

本市の地域区分は、自然的・歴史的・社会的条件と日常生活圏との整合性を踏まえ、牛窓地域、邑久西地域、邑久東地域、長船地域の4つの区分とします。

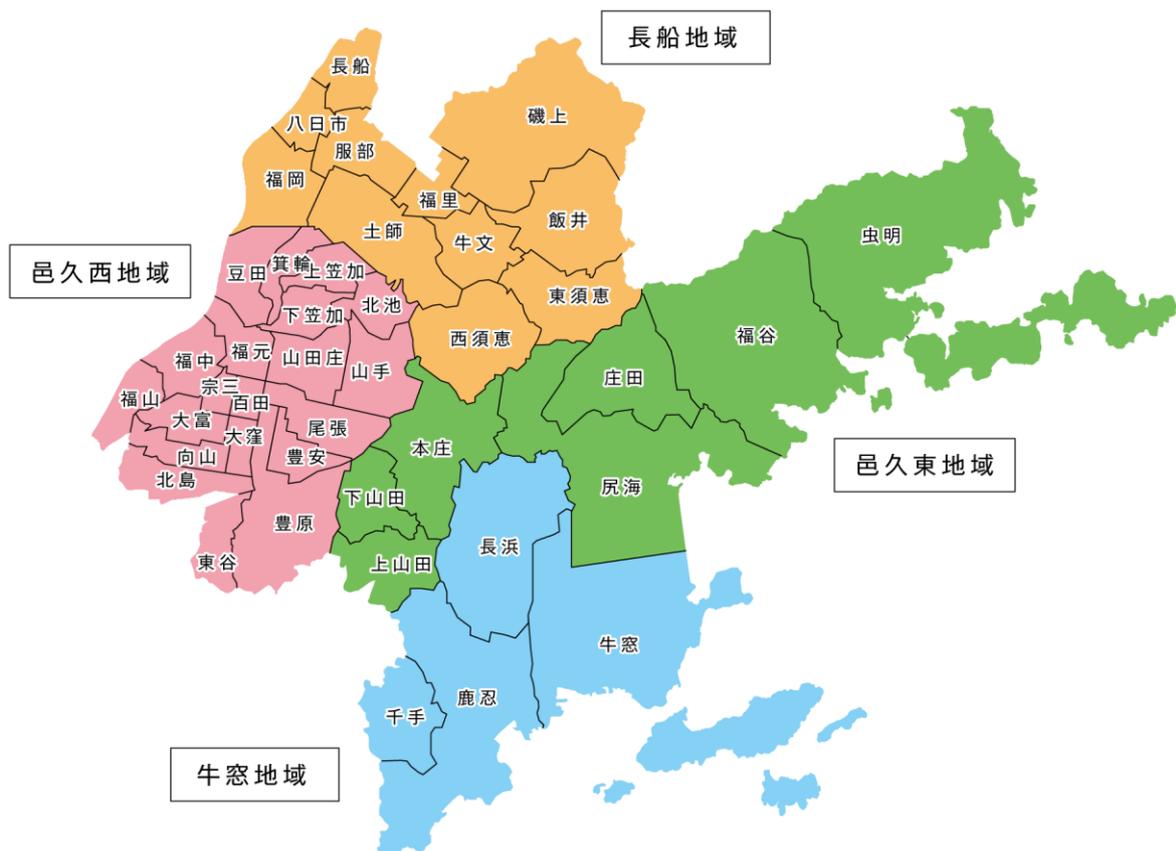


図 地域区分図

## 牛窓地域

### (現況)

#### 歴史や景観など多様な魅力を持つ農業・漁業や観光を中心とした港町です

牛窓地域の東と南は瀬戸内海に面し、西は岡山市と接しています。海上には前島をはじめ、大小の島々があり、陸地一帯は、小丘陵による複雑な地形となっており、邑久東地域にまたがる錦海塩田跡地と一部の干拓地等の平坦地を除き、全体的に傾斜地が多くなっています。

農業は、古くから傾斜面を利用した畑で露地野菜が主に栽培されており、オリーブ園も開設されています。漁業は、小規模な沿岸漁業や養殖が営まれています。

牛窓港は朝鮮通信使の寄港地として古くから開けた港であり、周辺には社寺や遺跡、古窯跡群などの貴重な文化財も豊富に分布しています。また、海水浴場や日本の夕陽百選にも選ばれた牛窓の夕陽、港町の風情が残るしおまち唐琴通りなど個性豊かな魅力が多く見られ、観光地・移住地として注目されている地域となっています。

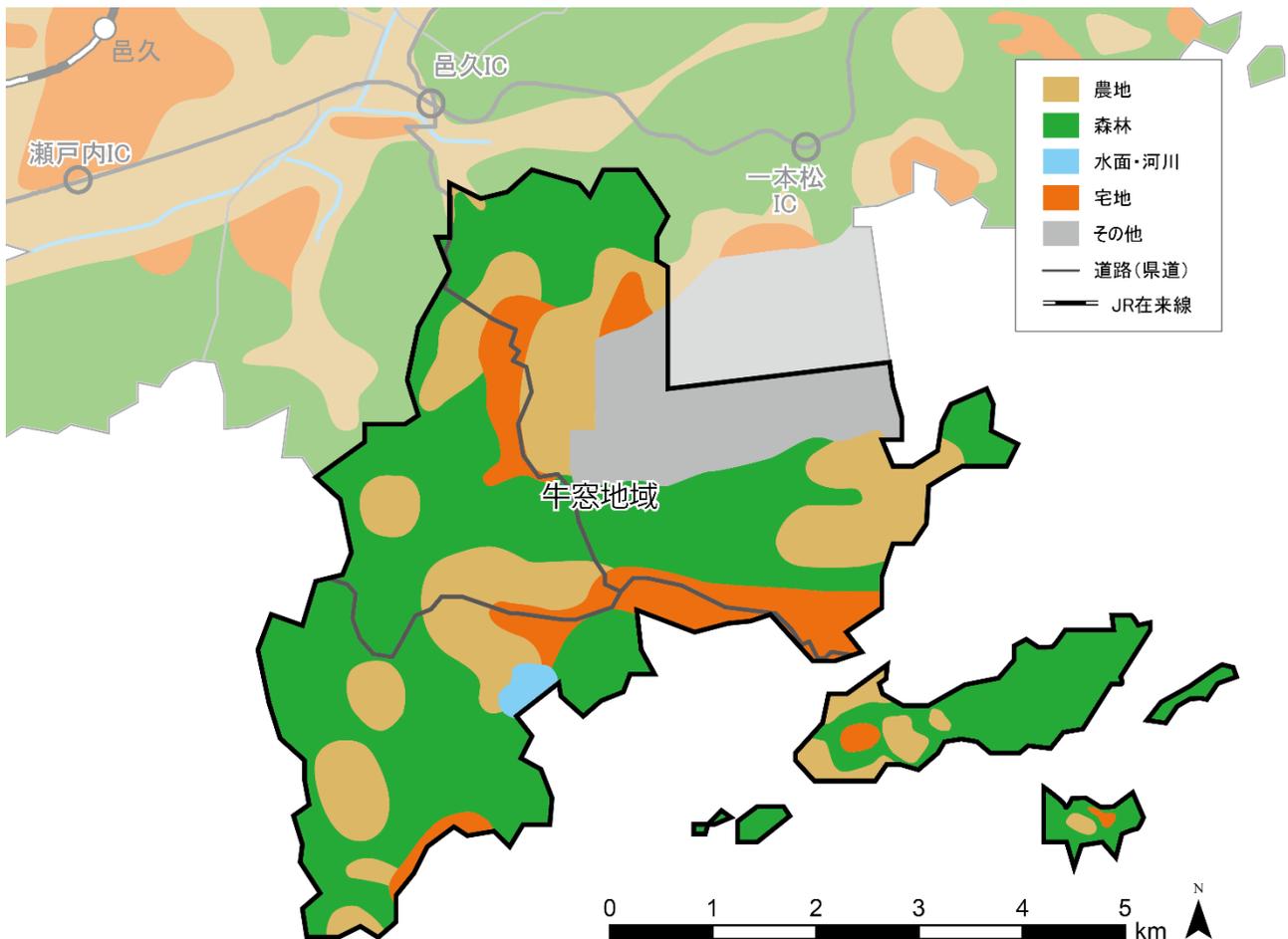


図 牛窓地域の土地利用現況図

## (基本方向)

### **農業・漁業を振興しつつ、港町の歴史文化や景観を活かした生活・観光拠点の形成を図ります**

市役所牛窓支所や金融機関、商店等が立地する牛窓地区の中心部においては、まちの防災性の向上や空き家対策、生活利便施設の確保等により、生活圏の核となる拠点の形成や良好な住環境の形成を図るとともに、沿岸部の風光明媚な景観を保全しつつ、観光・交流拠点としての機能強化を図ります。

農業・漁業集落においては、無秩序な開発を抑制しつつ、自然と調和した良好な集落環境の形成を図るとともに、空き家・荒廃農地を活用して移住者や新規就農者を受け入れるなど集落の維持・活性化に向けた取組を促進します。

牛窓しおまち唐琴通りについては、防災性の向上を図りつつ、空き家対策や歴史的建造物の保存・活用により、港町の風情とまちなみの保全・活用を進めます。

干拓地や瀬戸内海に面した丘陵畑地帯や沿岸部では、その特性を生かした営農・漁業環境の充実とそれらと調和した個性的な景観の保全を進めます。

丘陵地帯に広がる豊かな自然環境については、森林の適切な維持管理を進めつつ、その保全とレクリエーション空間としての有効活用を進めます。

## 邑久西地域

(現況)

### 商業・業務機能や住宅地が集積する中心市街地が形成されています

邑久西地域は、吉井川左岸に位置する千町平野にあり、県都岡山市近郊という恵まれた立地条件のもと、主に市街地と田園地帯で構成されています。JR 邑久駅周辺には、市役所や中央公民館、市民図書館などの公共施設や医療施設、商業施設、住宅などが集積する本市の中心市街地があります。その周囲は、農地が広がる田園地帯となっており、稲作を中心とした農業が営まれています。

JR 大富駅周辺も田園地帯となっていますが、近年、新たな住宅地の形成も見られます。

豆田・福山地区の産業導入地区においては、電子部品などの工場が立地しています。

岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）などの道路や鉄道が整備されており、交通アクセスの利便性に優れた地域です。

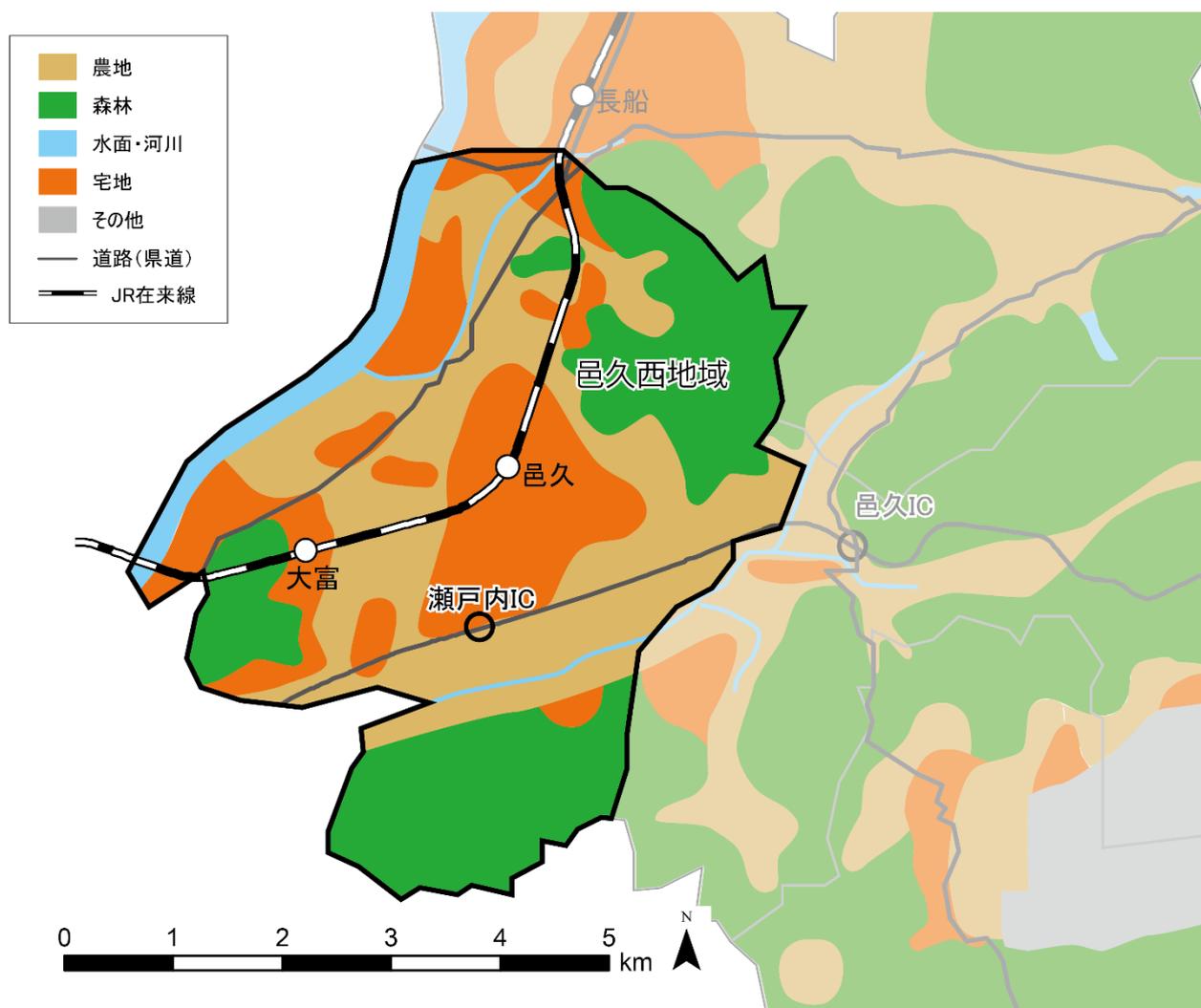


図 邑久西地域の土地利用現況図

## (基本方向)

### 住宅・商業・工業の調和のとれた活力ある中心市街地の形成を図ります

JR 邑久駅周辺については、本市の中心市街地として、商業・業務機能等の集積や都市基盤の充実、JR 邑久駅の交通結節機能\*の強化を図るとともに、低・未利用地の有効利用、土地の高度利用\*を促進し、安全、便利で魅力ある市街地の形成と賑わいの創出を図ります。

住宅地については、空き家対策や通学路対策を含む生活道路の改善、公園、広場の整備、住民主体のまちなみづくり活動などにより、子育て世代を中心に魅力が感じられる安全で良好な住環境の形成を図ります。

工業集積地については、周辺環境との調和に十分配慮しつつ、適切な工業立地を進めます。住宅と工場が混在しているエリアについては、緩衝緑地\*の確保等により、良好な生活環境と操業環境の両立を図ります。

市街地周囲の田園地帯においては、地域の特性を生かした農業の振興を図りつつ、美しい田園景観や歴史的・文化的景観を保全・継承します。

吉井川については、防災機能に配慮しつつ、親水・水辺空間としての活用を図ります。

## 邑久東地域

### (現況)

#### 自然環境等に恵まれ、農業・漁業や集落対策活動が盛んな地域です

邑久東地域は、千町平野の田園地帯をはじめ、自然に恵まれた丘陵地帯及び谷筋の道路沿いに立地する農業集落、瀬戸内海に面する漁業集落、長島などの島々から構成されています。

岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）沿いには道の駅が立地するほか、夢二の生家や少年山荘、伊木氏墓碑など歴史的文化遺産等の観光資源を有しています。

虫明地区では市役所裳掛出張所や金融機関、商店等が立地しています。東部の海岸線一帯は、長島や立花海岸などの自然景観に恵まれ瀬戸内海国立公園に指定されており、長島には国立療養所が立地しています。

丘陵地帯ではぶどうの栽培が行われており、錦海湾と虫明湾ではカキの養殖が盛んです。

農業集落、漁業集落では、空き家・荒廃農地を活用して移住者や新規就農者を積極的に受け入れるなど集落の維持・活性化に向けた取組が盛んに行われています。

鉄道は通っていないものの、岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）と4つのインターチェンジが整備されており、交通アクセスの利便性は確保されています。

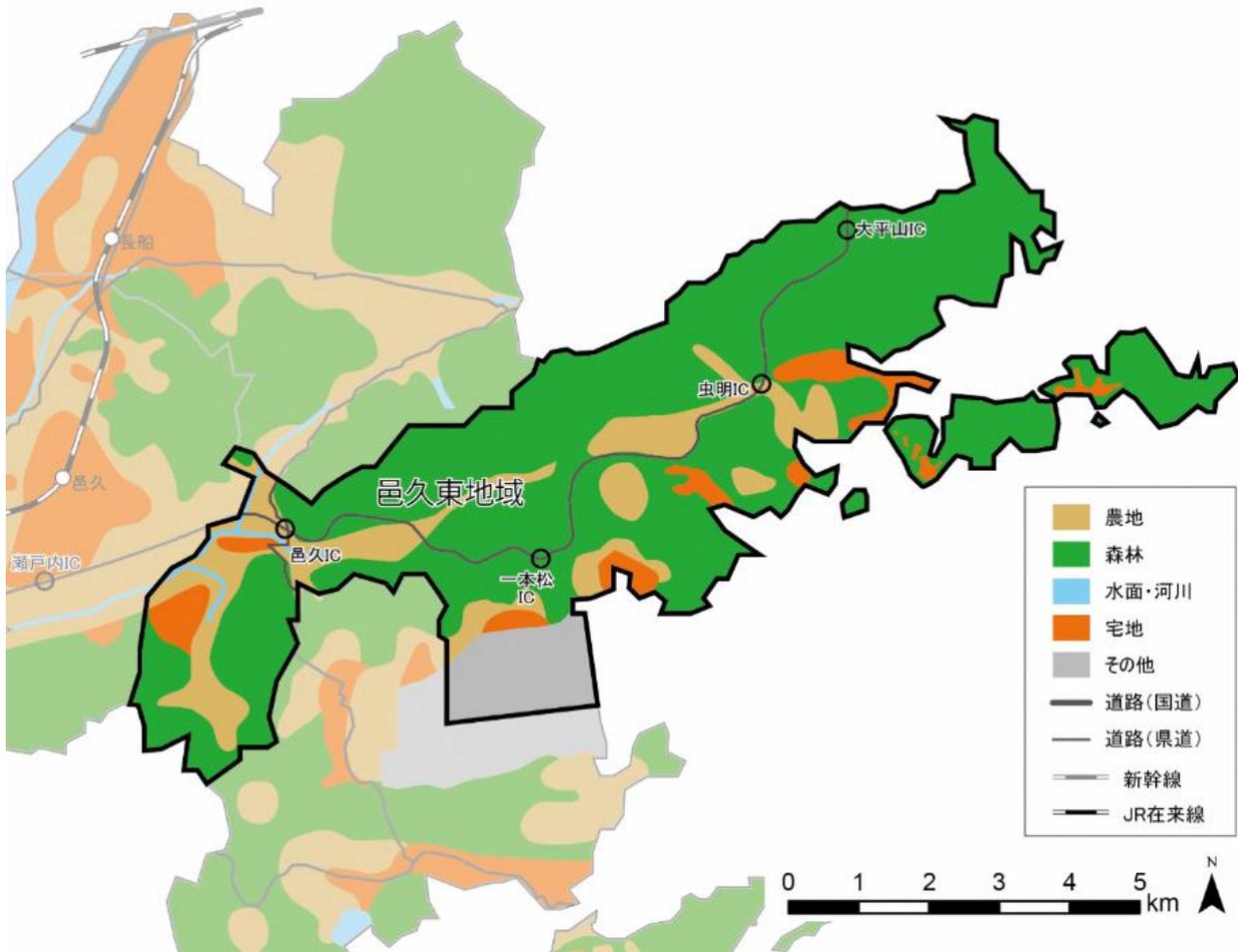


図 邑久東地域の土地利用現況図

## (基本方向)

### **農業・漁業を振興しつつ、地域コミュニティを活かした良好な集落環境の形成を図ります**

東西に広がりを持つ邑久東地域においては、地域コミュニティを維持するための複数の拠点形成も視野に入れ、まちの防災性の向上や空き家対策、生活利便施設の確保等により、生活圏の核となる拠点の形成や良好な農業・漁業集落の形成を図るとともに、沿岸部のカキいかだが浮かぶ個性的な景観を保全しつつ、観光・交流拠点としての機能強化を図ります。

農業集落、漁業集落については、無秩序な開発を抑制しつつ、自然と調和した良好な集落環境の形成を図るとともに、地域コミュニティと連携し、集落対策の取組を発展させます。また、集落の特性を生かした営農・漁業環境の充実とそれらと調和した美しい田園景観、個性的な景観の保全を進めます。

岡山ブルーライン（県道寒河本庄岡山線）沿道については、周辺環境と調和に配慮しつつ、道の駅をはじめ観光資源の充実を図るなど、計画的な土地利用の推進を図ります。

丘陵地帯に広がる豊かな自然環境については、森林の適切な維持管理を進めつつ、その保全とレクリエーション空間としての有効活用を進めます。

## 長船地域

### (現況)

#### 水資源や観光資源に恵まれ、住宅地や工業地としての土地利用が進んでいます

本市の北端に位置し、北東部は備前市、西部は吉井川を境界として岡山市に隣接しています。吉井川の流れや田園、丘陵地などの自然に恵まれながら、住宅地としての需要が高い地域です。

田園地帯では、吉井川の豊かな水と肥沃な土壌を活かした農業が営まれています。

長船地区、服部地区の各工業団地を中心に、印刷・同関連業、食料品製造業などの工場が立地しています。また、土師地区の工業団地では新規企業の立地が進んでいます。

福岡地区は、中世の城下町の名残があり、風情のあるまちなみを形成しています。また、山陽道随一の商都として発展した「備前福岡」の地として、かつての賑わいを再現する「備前福岡の市」や史跡保存活動が住民主体で盛んに行われています。

長船地域は、備前刀のブランド「長船」の地であり、そのシンボルとして「備前長船刀剣博物館」が立地しています。

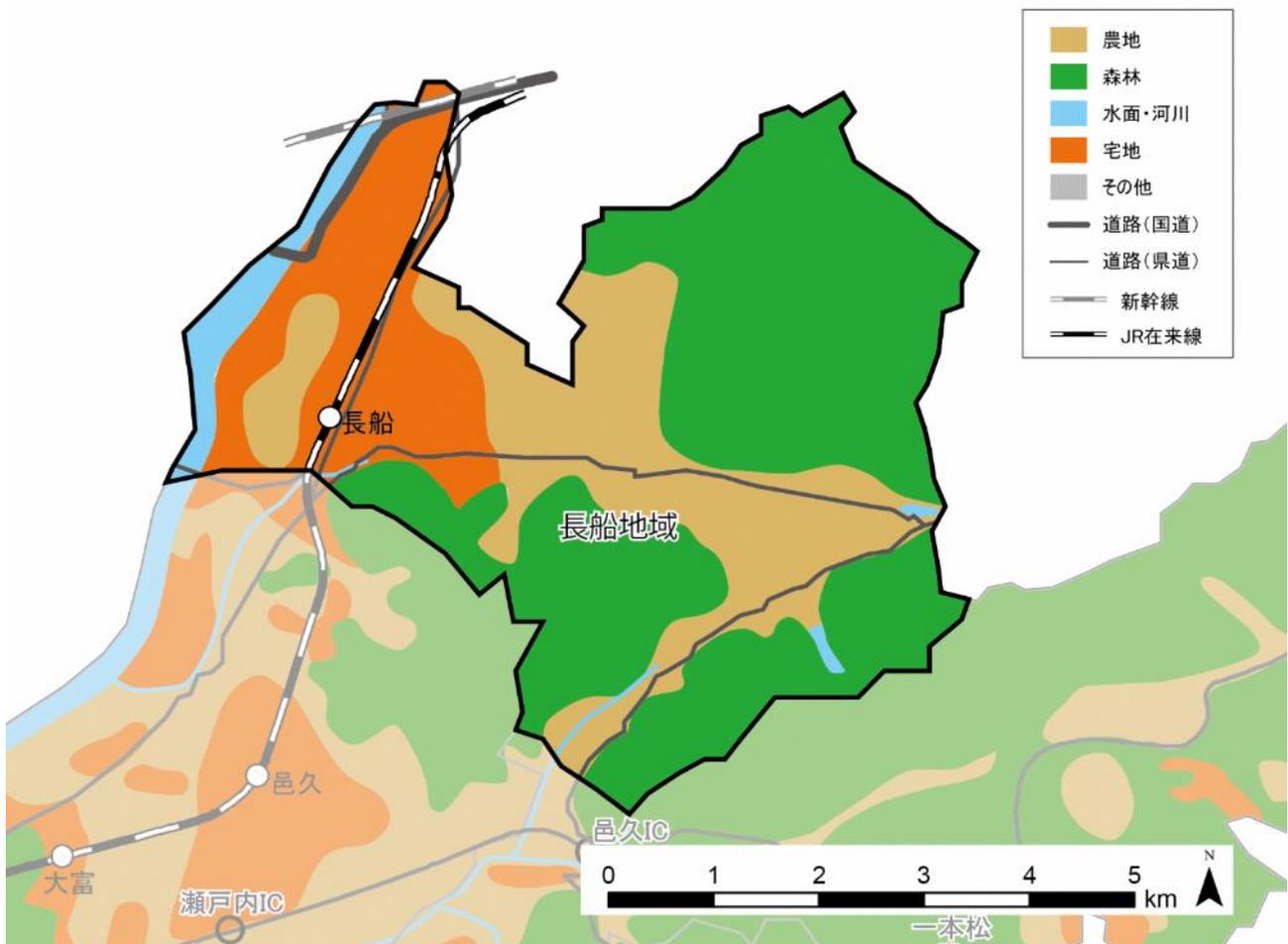


図 長船地域の土地利用現況図

## (基本方向)

### 水と歴史的な資源を活用しつつ、住宅・商業・工業の調和のとれた土地利用を図ります

JR 長船駅周辺では、市役所長船支所などの公共施設や福祉施設、商業施設の集積により、生活圏の核となる拠点の形成を図ります。

住宅地については、空き家対策や通学路対策を含む生活道路の改善、公園、広場の整備、住民主体のまちなみづくり活動などにより、子育て世代を中心に魅力が感じられる安全で良好な住環境の形成を図ります。

農業集落については、無秩序な開発を抑制しつつ、自然と調和した良好な集落環境の形成を図るとともに、空き家・荒廃農地を活用して移住者や新規就農者を受け入れるなど集落の維持・活性化に向けた取組を促進します。また、集落の特性を生かした営農環境の充実とそれらと調和した美しい田園景観の保全を進めます。

工業集積地については、周辺環境との調和に十分配慮しつつ、適切な工業立地を進めます。住宅と工場が混在しているエリアについては、緩衝緑地の確保等により、良好な生活環境と操業環境の両立を図ります。

長船町福岡のまちなみについては、防災性の向上を図りつつ、歴史的景観とまちなみの保全・活用を進めます。

備前長船刀剣博物館等の観光資源を活用しながら、観光機能の強化を図ります。

丘陵地帯に広がる豊かな自然環境については、森林の適切な維持管理を進めつつ、その保全とレクリエーション空間としての有効活用を進めます。

## 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

市土の利用は本計画を基本とし、国土利用計画法及びこれに関連する農業振興地域の整備に関する法律\*、森林法\*、都市計画法\*などの土地利用関係法の適切な運用、並びに瀬戸内市総合計画その他土地利用に関する各種計画との調整を行い、適正な土地利用を図ります。また、土地利用に関する広域的な影響を考慮し、必要に応じて県をはじめとする関係機関との適正な調整を行います。

### (2) 市土の保全と安全性の確保

#### ・ 自然災害に対応します

災害から市民の生命・財産を守るため、土砂災害警戒区域\*、砂防指定地\*、急傾斜地崩壊危険区域\*、防災重点農業用ため池\*等については、各種法令などに基づく適正な指導等により安全性に留意した計画的な土地利用を推進します。また、河川やため池、海岸等については、改修事業や海岸保全施設の整備を推進するなど、市土の強靱化や流域治水\*により浸水被害を防ぎ、地域の安全性の確保に努めます。

#### ・ 森林の適切な維持管理を推進します

森林の持つ公益的機能の向上を図るため、森林の適正な管理を促進するとともに、保安林\*及び治山施設、林道の整備等による地域の特性に応じた森林の維持管理を推進します。

#### ・ 市土の安全性を高めます

市土の安全性を高めるため、災害に配慮した土地利用への誘導や防災施設の充実を図るとともに、災害危険地域についての情報周知に努めます。また、市街地においては、住宅・建築物の耐震化やオープンスペースの確保、緊急自動車の通行に対応する道路整備、ライフラインの強化などにより災害に強い市土の形成を図ります。

### (3) 持続可能な市土の管理

- ・ **生活利便施設の集積・確保とまちづくりを支える交通体系を確立します**

牛窓地域や JR 邑久駅周辺、邑久東地域、JR 長船駅周辺の各拠点においては、その特性に応じて行政、医療、福祉、商業等の生活利便機能を集積させるとともに、バリアフリー化の推進や、公共交通ネットワークと自家用車や自転車などの個別の交通手段との最適な組み合わせにより、まちづくりを支える交通体系の確立を進めます。

日常生活に必要なサービス機能等の維持・確保が危ぶまれている集落においては、地域の特性に応じて必要な生活利便機能等を確保しつつ、集落と拠点を公共交通ネットワークで結ぶことで持続可能な地域づくりを推進します。

- ・ **担い手への農地利用の集積・集約化や鳥獣被害防止対策等を推進します**

食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに、市土保全等における多面的機能を発揮させるため、農業の担い手による営農等の効率化に向けて地域計画や農地中間管理事業等を活用した農地利用の集積・集約化を推進します。

また、利用度の低い農地については、農業に参入する企業等への農地情報の提供など農地の有効利用を図るために必要な措置を講じます。さらに、農業への就労促進と六次産業\*化などによる農産物の高付加価値化、ブランド化の取組や鳥獣被害防止対策などを進めます。

- ・ **森林の適切な整備・保全と有効活用を進めます**

持続可能な森林管理のため、多様な主体による維持管理活動を促進しつつ、レクリエーションや環境学習などの場としての活用を進めます。

- ・ **健全な水循環の維持又は回復を進めます**

健全な水循環の維持又は回復のため、関係機関等との連携による流域等の総合的な管理、貯留・涵養機能<sup>かんよう</sup>の維持・向上、安定した水供給・排水の確保、持続可能な地下水の保全と利用の促進、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的に進めます。

- ・ **山地から海岸までの一貫した総合的な土砂管理を図ります**

安全・環境・景観に配慮しつつ、山地から海岸までの一貫した総合的な土砂管理の取組を推進します。土砂採取に当たっては、環境・景観保全や経済社会活動などに配慮しつつ適切な管理を進めます。

- ・ **まちなみ景観や水辺空間の保全等と調和のある地域景観の維持・形成を図ります**

個性的で美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全、再生、創出を図るとともに、地域の歴史・文化や自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。また、歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護等を図るため、開発行為等の規制を行います。

#### (4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

- ・ **自然環境の状況に応じた保全や維持・形成、再生・創出を図ります**

希少種が生息・生育する優れた自然環境については、行為規制等により適正な保全を図ります。雑木林や里山といった二次的自然\*については、適切な農林水産業活動、多様な主体による保全活動の促進や支援の仕組みづくり、レクリエーション、環境学習等による活用を通じて自然環境の維持・形成を図ります。自然環境が劣化・減少した地域については、自然環境の再生・創出により質的向上や量的確保を図ります。

- ・ **丘陵地、集落、市街地を結ぶ「緑のネットワーク」を形成します**

森、里、川、海の連環による生態系ネットワークの形成のため、多様な生物の生息・生育環境となっている自然環境の保全や整備、幹線道路への街路樹や河川への多自然型護岸\*などの整備等により、丘陵地、集落、市街地を緑のネットワークで結ぶ取組を進めます。

- ・ **自然を活用した防災・減災\*対策を推進します**

自然生態系が有する防災・減災機能を積極的に活用した防災・減災対策を推進します。

- ・ **地域産業の促進と瀬戸内海国立公園のブランド化を推進します**

自然公園などの自然資源を生かしたエコツーリズム\*の推進、環境に配慮して生産された産品、地域の自然により育まれた伝統、文化等の活用により、観光をはじめとした地域産業を促進します。また、瀬戸内海国立公園のブランド化を推進し、案内板の多言語化等、利用環境の改善により、国内外の観光客の増加を図ります。

- ・ **鳥獣被害と侵略的外来種\*の定着・拡大を防止します**

野生鳥獣による被害防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進し、侵略的外来種については定着・拡大の防止を図ります。

- ・ **ヒートアイランド現象\*や地球温暖化等への対策を推進します**

ヒートアイランド現象や地球温暖化等への対策を加速させるため、太陽光等の再生可能エネルギー施設の面的導入、市街地における緑地の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を進めます。

- ・ **5R と廃棄物の適正な処理を推進します**

循環型社会\*の形成に向け、廃棄物の発生回避（リフューズ）、発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、修理（リペア）、再生利用（リサイクル）の5Rを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理のため、環境の保全に十分配慮しつつ、総合的な施設整備を進めます。また、廃棄物の不法投棄等の防止と適切かつ迅速な原状回復を図ります。

## (5) 土地の有効利用の促進

- ・ **低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等を有効利用します**

市街地や集落においては、低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効利用を進めます。特に、空き家については、空き家バンク\*等による所有者と入居希望者のマッチングや住環境の改善、空き家の他用途への転換による再生など利活用を促進します。また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除却等の措置を進めます。

拠点に位置する空き家、空き地については、住宅地や商業の事業用地等としての積極的な利用を図ります。

- ・ **道路空間の有効活用と良好な道路景観を形成します**

道路については、路線に応じ、必要な歩道空間等の確保や無電柱化を進め、土地利用と連動した安全安心な道路空間づくりを目指すとともに、道路緑化等による良好な道路景観の形成を図ります。

- ・ **質の高い工業用地を計画的に整備します**

工業用地については、高度情報通信インフラ\*、産業・物流インフラ等の整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、インターチェンジや幹線道路へのアクセス強化や低・未利用地を活用しながら質の高い工業用地の整備を計画的に進めます。その際、周辺環境との調和や公害防止を図ります。また、既存の工業団地の未利用地や工場跡地等の有効活用を進めます。

## (6) 土地利用転換の適正化

- ・ **自然的・社会的条件を勘案した適正な土地利用転換を進めます**

土地利用の転換を図る場合には、その影響を十分留意した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他自然的・社会的条件を勘案して適正に行います。特に、森林については、その多様な自然的価値を考慮し、保全を基本として、転換の抑制を図ります。

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、市土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図ります。また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえて適切に対応するとともに、瀬戸内市総合計画などの諸計画等との整合を図ります。

- ・ **土地利用が混在する地域における土地利用の調和を図ります**

農地と宅地等が無秩序に混在する地域又は混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図ります。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域においては、土地利用関連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状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

## **(7) 多様な主体による市土管理の取組の推進**

市土の適正な管理・有効利用に向けて、市民に対し、土地に関する諸情報の発信に努めるとともに、土地に対する意識の向上を図ります。国、県及び市による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO\*、行政、コミュニティ協議会、地域外の住民等が、森林づくり活動、河川やため池の環境保全活動、農地の保全管理活動等に参画することを促進し、多様な主体の連携・協働による市土の適正な管理・有効利用の取組を推進します。

## 1. 市土の利用区分の定義

利用区分	定義
1. 農地	農地法第2条第1項に定める農地および採草牧草地の合計である。
1) 田	耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む。
2) 畑	
3) 採草放牧地	
2. 森林	国有林と民有林の合計である。
1) 国有林	ア. 林野庁所管国有林 国有林野法第2条に定める国有林から採草放牧地を除いたもの。 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。 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。
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。
3. 水面・河川・水路	水面、河川および水路をいう。
1) 水面	溜池の満水時の水面である。
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および同法第100条による準用河川の同法第6条に定める河川区域。
3) 水路	農業用水路。
4. 道路	一般道路、農道及び林道の合計である。車道部、歩道部、自転車道部及び法面等からなる。私道、道路運送法第2条第8項の自動車道は含まない。
1) 一般道路	道路法第2条第1項に定める道路。
2) 農道	圃場内農道および圃場外農道。
3) 林道	国有林林道および民有林林道。
5. 宅地	建物の敷地および建物の維持または効用を果たすために必要な土地。
1) 住宅地	「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地積の住宅用地と非課税地積のうち、県営住宅用地、市営住宅用地および公務員住宅用地を加えたもの。
2) 工業用地	「岡山県工業統計調査結果」における「事業所敷地面積」を従業員4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)の区分の何れにも該当しない宅地。(公園、商業用地などが含まれる。)
6. その他	国土面積から「農地」、「森林」、「水面・河川・水路」、「道路」、および「宅地」の各面積を差し引いたもの。(鉄道用地、ゴルフ場などが含まれる。)
7. 合計	国土地理院公表の数値。

## 2. 利用区分ごとの市土利用の推移

### (1) 市土利用の推移（面積）

（単位：ha）

利用区分	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和1年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和4年/平成25年 (2022年/2013年)
農地	2,598.1	2,584.1	2,567.1	2,556.1	2,534.1	2,522.1	2,517.1	2,498.1	2,483.2	2,469.0	95.0%
田	1,910.0	1,900.0	1,890.0	1,880.0	1,860.0	1,850.0	1,850.0	1,840.0	1,825.3	1,814.8	95.0%
畑	680.0	676.0	669.0	668.0	666.0	664.0	659.0	650.0	649.8	646.1	95.0%
採草放牧地	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	100.0%
森林	5,334.0	5,334.0	5,334.0	5,333.0	5,456.0	5,454.0	5,454.0	5,454.0	5,453.0	5,453.0	102.2%
水面・河川・水路	368.9	368.4	367.9	367.5	366.6	366.1	366.1	365.6	365.0	364.5	98.8%
道路	1,398.8	1,398.4	1,402.1	1,406.9	1,409.1	1,409.9	1,411.2	1,413.6	1,415.3	1,420.8	101.6%
一般道路	1,372.6	1,372.2	1,375.9	1,380.7	1,382.9	1,383.7	1,385.0	1,387.4	1,389.1	1,394.6	101.6%
農道	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	100.0%
林道	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	100.0%
宅地	946.2	951.7	961.3	962.5	966.3	970.5	981.6	985.5	992.3	996.5	105.3%
住宅地	516.9	517.3	519.1	522.2	524.9	529.2	531.6	534.4	537.2	539.6	104.4%
工業用地	163.8	182.7	123.9	173.8	173.8	184.4	187.1	193.2	196.7	200.2	122.2%
その他の宅地	265.5	251.7	318.3	266.5	267.6	256.9	262.9	257.9	258.4	256.7	96.7%
その他	1,900.0	1,909.4	1,913.6	1,920.0	1,813.9	1,823.4	1,816.0	1,829.2	1,837.2	1,842.2	97.0%
合計	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	12,546.0	100.0%

## (2) 利用区分ごとの市土利用の推移と目標（面積）

### ① 農地

区分 年	面積				同左推移 %	総人口 人	総農家数 戸	人口1人当り 農地面積 (a/人)	備考
	田 ha	畑 ha	採草放牧地 ha	合計 ha					
平成25年	1,910	680	8.1	2,598.1	100.0	-	-	-	
平成26年	1,900	676	8.1	2,584.1	99.5	-	-	-	
平成27年	1,890	669	8.1	2,567.1	98.8	36,975	1,518	6.9	
平成28年	1,880	668	8.1	2,556.1	98.4	-	-	-	
平成29年	1,860	666	8.1	2,534.1	97.5	-	-	-	
平成30年	1,850	664	8.1	2,522.1	97.1	-	-	-	
令和1年	1,850	659	8.1	2,517.1	96.9	-	-	-	
令和2年	1,840	650	8.1	2,498.1	96.2	36,048	1,195	6.9	
令和3年	1,825.3	649.8	8.1	2,483.2	95.6	-	-	-	田、畑の面積は、公表値がないため、推計値を用いた。 推計値は小数点以下第一位まで求めた。
令和4年	1,814.8	646.1	8.1	2,469.0	95.0	-	-	-	田、畑の面積は、公表値がないため、推計値を用いた。 推計値は小数点以下第一位まで求めた。
目標年次 令和15年	1,699.6	605.2	8.1	2,312.9	89.0	33,000	-	-	

#### 現況および目標の規模算出方法

##### (現況)

田、畑：岡山県農林水産統計年報、中国四国農林水産統計年報

採草放牧地：瀬戸内市農業振興地域整備計画

総人口：国勢調査

総農家数：世界農林業センサス、農林業センサス

目標年次の総人口：瀬戸内市人口ビジョン（令和2年3月改定）

##### (目標)

田と畑は、農地保全策を市全域で行うことにより、農地の減少を抑えることで、現在の傾向のまま推移すると想定し、近似式による目標年次の将来推計値を目標値として設定。

採草放牧地は、基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。

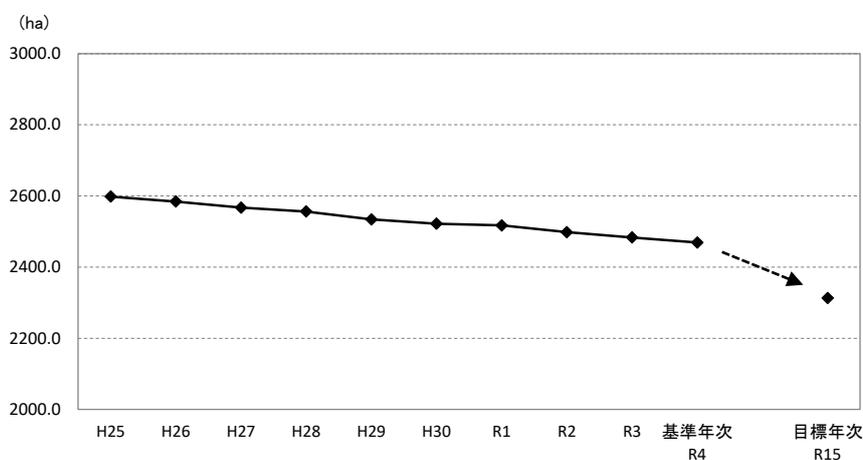


図 農地面積の推移

## ②森林

区分 年	面積			同左推移 %	総人口 人	市面積 ha	人口1人当り 森林面積 (ha/人)	市面積に占める 森林面積の割合 %	備考
	国有林	民有林	合計						
	ha	ha	ha						
平成25年	315	5,019	5,334	100	0	12,546	-	-	
平成26年	315	5,019	5,334	100	0	12,546	-	-	
平成27年	315	5,019	5,334	100	36,975	12,546	0.14	42.5	
平成28年	315	5,018	5,333	100	0	12,546	-	-	
平成29年	314	5,142	5,456	102	0	12,546	-	-	
平成30年	314	5,140	5,454	102	0	12,546	-	-	
令和1年	314	5,140	5,454	102	0	12,546	-	-	
令和2年	314	5,140	5,454	102	36,048	12,546	0.15	43.5	
令和3年	314	5,139	5,453	102	0	12,546	-	-	
令和4年	314	5,139	5,453	102	0	12,546	-	-	公表値がなく、近年ほとんど変化がないため、令和3年の数値を用いた。
目標年次 令和15年	314	5,139	5,453	102	33,000	-	-	-	

### 現況および目標の規模算出方法

#### (現況)

国有林、民有林：岡山県の森林資源

総人口：国勢調査

市面積：全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）

目標年次の総人口：瀬戸内市人口ビジョン（令和2年3月改定）

#### (目標)

基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。

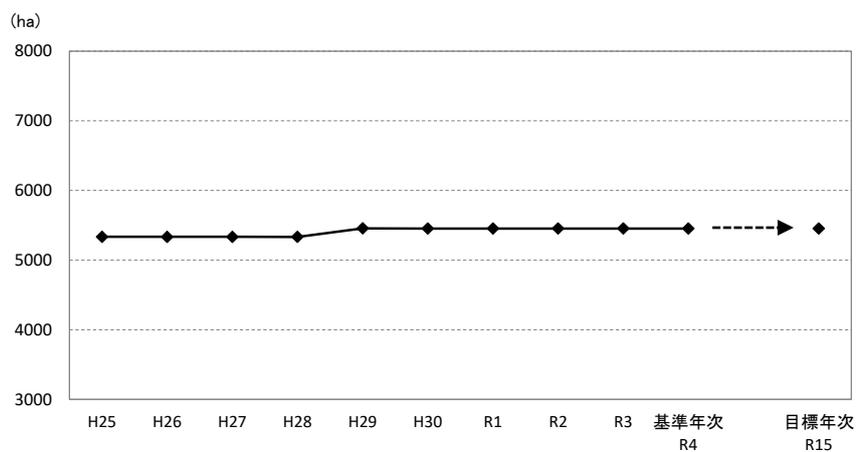


図 森林面積の推移

### ③水面・河川・水路

区分 年	面積			合計	同左推移	備考
	水面	河川	水路			
	ha	ha	ha	ha	%	
平成25年	109.5	171.5	87.9	368.9	100.0	水面、河川は同じ面積で 推移していると仮定した。
平成26年	109.5	171.5	87.4	368.4	99.9	
平成27年	109.5	171.5	86.9	367.9	99.7	
平成28年	109.5	171.5	86.5	367.5	99.6	
平成29年	109.5	171.5	85.6	366.6	99.4	
平成30年	109.5	171.5	85.1	366.1	99.2	
令和1年	109.5	171.5	85.1	366.1	99.2	
令和2年	109.5	171.5	84.6	365.6	99.1	
令和3年	109.5	171.5	84	365.0	98.9	
令和4年	109.5	171.5	83.5	364.5	98.8	
目標年次 令和15年	109.5	171.5	83.5	364.5	98.8	

#### 現況および目標の規模算出方法

(現況)

水面：市の所有するため池情報より算出（2022年12月時点のデータ）

河川：国土地理院基盤地図情報「水域」の河川データから ArcMap  
（ESRI社）を用いて面積を算出。（2021年9月時点のデータ）

水路：岡山県の水路率に瀬戸内市の田の面積を乗算して面積を算出。

(目標)

基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。

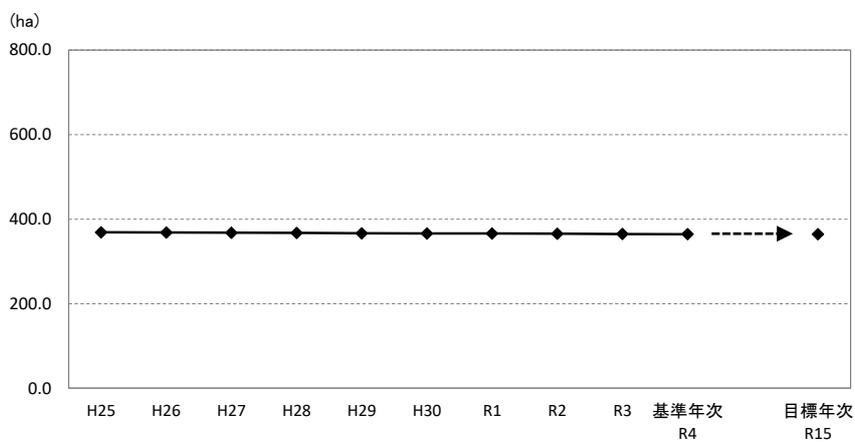


図 水面・河川・水路面積の推移

#### ④道路

区分 年	面積				同左推移 %	総人口 人	市面積 ha	人口千人当り 道路面積 (ha/千人)	市面積に占める 道路面積の割合 %	備考
	一般道路	農道	林道	合計						
	ha	ha	ha	ha						
平成25年	1,372.6	12.2	14.0	1,398.8	100.0	-	12,546	-	11.1	農道、林道は同じ面積で 推移していると仮定した。
平成26年	1,372.2	12.2	14.0	1,398.4	100.0	-	12,546	-	11.1	
平成27年	1,375.9	12.2	14.0	1,402.1	100.2	36,975	12,546	37.9	11.2	
平成28年	1,380.7	12.2	14.0	1,406.9	100.6	-	12,546	-	11.2	
平成29年	1,382.9	12.2	14.0	1,409.1	100.7	-	12,546	-	11.2	
平成30年	1,383.7	12.2	14.0	1,409.9	100.8	-	12,546	-	11.2	
令和1年	1,385.0	12.2	14.0	1,411.2	100.9	-	12,546	-	11.2	
令和2年	1,387.4	12.2	14.0	1,413.6	101.1	36,048	12,546	39.2	11.3	
令和3年	1,389.1	12.2	14.0	1,415.3	101.2	-	12,546	-	11.3	
令和4年	1,394.6	12.2	14.0	1,420.8	101.6	-	12,546	-	11.3	
目標年次 令和15年	1,442.4	12.2	14.0	1,468.6	105.0	33,000	-	44.5	-	

#### 現況および目標の規模算出方法

##### (現況)

##### 一般道路

- ・ 国道：岡山国道事務所の所有する瀬戸内市における平成9年度の国道面積と、平成11年度（平成12年3月24日告示）および平成14年度（平成14年4月26日告示）に供用された区間の国道面積の合計。
- ・ 県道：備前県民局の所有する瀬戸内市における県道の車道面積。
- ・ 市道：道路台帳総括表における一級市道、二級市道、その他道路の合計。

農道：瀬戸内市農道台帳作成済農道延長総括表の農道延長に一定幅員を乗じて算出。

林道：林道台帳の現況一覧表における各林道の全幅員平均と延長を乗じて算出。

総人口：国勢調査

市面積：全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）

目標年次の総人口：瀬戸内市人口ビジョン（令和2年3月改定）

##### (目標)

##### 一般道路

- ・ 国道：基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。
- ・ 県道、市道：都市地域の導入により、道路整備を前倒しで進めることとし、基準年次から20年後（令和25年）の将来推計値を近似式により算出し、目標値に設定。

農道：基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。

林道：基準年次（令和4年）の数値のまま推移すると想定。

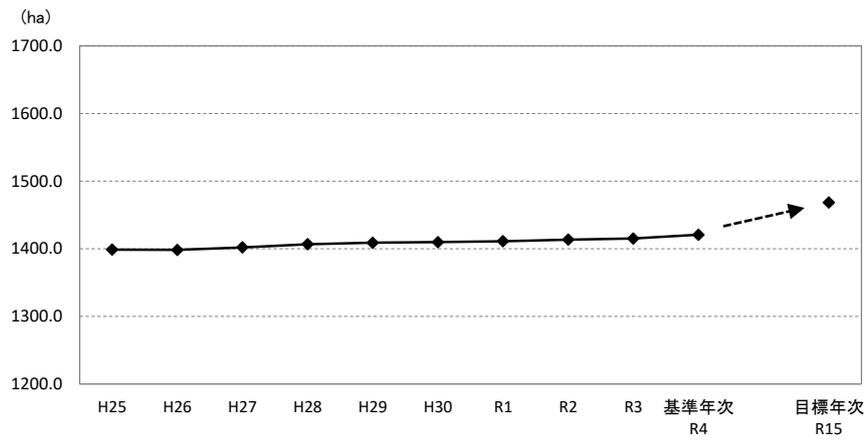


図 道路面積の推移

## ⑤宅地

区分 年	面積				同左推移 %	総人口 人	世帯数 世帯	人口1人当り 宅地面積 (㎡/人)	1世帯当り 宅地面積 (㎡/世帯)	備考
	住宅用地	工業用地	その他の用地	合計						
	ha	ha	ha	ha						
平成25年	516.9	163.8	265.5	946.2	100.0	-	-	-	-	
平成26年	517.3	182.7	251.7	951.7	100.6	-	-	-	-	
平成27年	519.1	123.9	318.3	961.3	101.6	36,975	13,839	260.0	694.6	
平成28年	522.2	173.8	266.5	962.5	101.7	-	-	-	-	
平成29年	524.9	173.8	267.6	966.3	102.1	-	-	-	-	
平成30年	529.2	184.4	256.9	970.5	102.6	-	-	-	-	
令和1年	531.6	187.1	262.9	981.6	103.7	-	-	-	-	
令和2年	534.4	193.2	257.9	985.5	104.2	36,048	14,068	273.4	700.5	工業用地の面積は、公表値がないため、推計値を用いた。 推計値は小数点以下第一位まで求めた。
令和3年	537.2	196.7	258.4	992.3	104.9	-	-	-	-	工業用地の面積は、公表値がないため、推計値を用いた。 推計値は小数点以下第一位まで求めた。
令和4年	539.6	200.2	256.7	996.5	105.3	-	-	-	-	工業用地の面積は、公表値がないため、推計値を用いた。 推計値は小数点以下第一位まで求めた。
目標年次 令和15年	597.2	238.4	277.9	1,113.5	117.7	33,000	-	337.4	-	

### 現況および目標の規模算出方法

#### (現況)

宅地、住宅用地：固定資産に関する概要調書

工業用地：岡山県工業統計調査結果

総人口、世帯数：国勢調査

目標年次の総人口：瀬戸内市人口ビジョン（令和2年3月改定）

#### (目標)

宅地、住宅用地：都市地域の導入により、宅地化を前倒しで進めることとし、基準年次から20年後（令和25年）の将来推計値を近似式により算出し、目標値に設定。

工業用地：近似式による目標年次の将来推計値を設定。

その他の宅地：「宅地」から「住宅地」と「工業用地」を除いて算出。（公園、商業用地などが含まれる。）

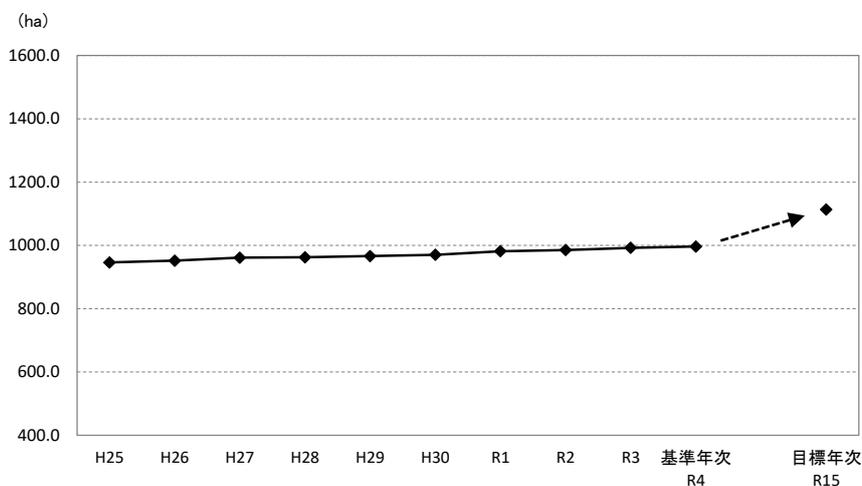


図 宅地面積の推移

⑥その他

区分 年	その他	同左推移	備考
	ha	%	
平成25年	1,900.0	100.0	
平成26年	1,909.4	100.5	
平成27年	1,913.6	100.7	
平成28年	1,920.0	101.1	
平成29年	1,813.9	95.5	
平成30年	1,823.4	96.0	
令和1年	1,816.0	95.6	
令和2年	1,829.2	96.3	
令和3年	1,837.2	96.7	
令和4年	1,842.2	97.0	
目標年次 令和15年	1,833.5	96.5	

現況および目標の規模算出方法

(現況)

その他：国土面積から「農地」、「森林」、「水面・河川・水路」、「道路」、および「宅地」の各面積を差し引いたもの。

(目標)

その他：国土面積から「農地」、「森林」、「水面・河川・水路」、「道路」、および「宅地」の各面積を差し引いたもの。

※その他は、「農地」、「森林」、「水面・河川・水路」、「道路」、「宅地」のいずれにも該当しない土地のことを指す。(鉄道用地、ゴルフ場などが含まれる。)

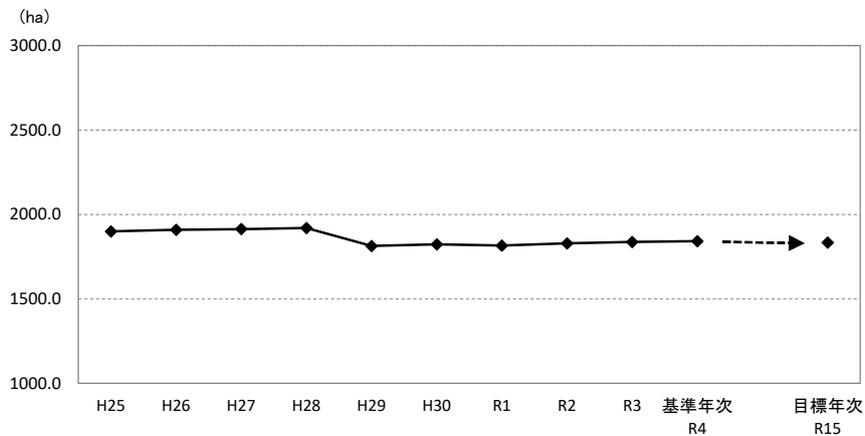


図 その他の面積

## 1. 瀬戸内市国土利用計画 策定経過

### (1) 瀬戸内市国土利用計画審議会

開催回	開催日	協議事項
第1回	令和4年4月22日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土利用計画の概要について</li> <li>瀬戸内市国土利用計画の策定について</li> </ul>
第2回	令和4年5月20日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市の現況と土地利用の課題について</li> </ul>
第3回	令和4年6月17日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市における土地利用の取組状況について</li> <li>都市計画制度について</li> </ul>
第4回	令和4年7月29日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民意識調査に関する結果報告(速報)について</li> <li>市民意見聴取会に関する中間報告について</li> <li>市民意見等の整理方法について</li> </ul>
第5回	令和4年8月19日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民意識調査及び市民意見聴取会の結果報告について</li> <li>市民意見に対する土地利用方策の整理について</li> <li>都市計画の導入について</li> </ul>
第6回	令和4年9月16日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市国土利用計画に係る中間答申について</li> <li>瀬戸内市国土利用計画の骨子について</li> </ul>
第7回	令和4年11月2日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li> </ul>
第8回	令和4年11月30日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li> </ul>
第9回	令和4年12月22日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li> </ul>
第10回	令和5年3月17日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内市国土利用計画(案)に係る最終答申について</li> </ul>

## (2) 瀬戸内市国土利用計画策定委員会

開催回	開催日	協議事項
第1回	令和4年10月14日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・国土利用計画の概要と策定方針について</li><li>・瀬戸内市国土利用計画策定の進捗状況について</li><li>・都市計画制度について</li></ul>
第2回	令和4年11月18日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li></ul>
第3回	令和5年2月14日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸内市国土利用計画(案)について</li></ul>

※その他、計画案に対する意見照会等を実施

## (3) 瀬戸内市国土利用計画策定ワーキンググループ

開催回	開催日	協議事項
第1回	令和4年7月8日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・国土利用計画の概要と策定方針について</li><li>・瀬戸内市の現況と土地利用の課題等について</li></ul>
第2回	令和4年8月12日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・国土利用計画策定に係る市民参画の取組状況について</li><li>・土地利用課題の整理と対応手法の検討について</li></ul>
第3回	令和4年11月11日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li><li>・都市計画制度について</li></ul>

※その他、素案に対する意見照会等を実施

## (4) 岡山県との意見調整

期間	協議事項
令和5年1月17日(火)～3月3日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸内市国土利用計画(素案)について</li></ul>

## (5) 市民参画の取組

### ・ 市民意識（アンケート）調査

実施目的：土地利用や居留意識等に関する市民意向の把握・分析

実施期間：令和4年5月11日(水)～5月25日(水)

対象者：16歳以上の市民3,000人

回収状況：回収件数1,118通 回収率37.3%

### ・ 市民まちづくりフォーラム

実施目的：市民の国土利用計画策定の意義や必要性についての理解と参画意識の醸成

実施内容：専門家による講演及びパネルディスカッション

実施日時：令和4年6月12日(日)10時00分～12時00分

実施方法：現地会場（中央公民館）及びYouTube配信

参加者数：88名、視聴回数422回（3月17日現在）

視聴URL：<https://youtu.be/lcTA7gasexo>

### ・ 市民意見聴取会（タウンミーティング）

実施目的：市長による国土利用計画策定に係る市民意見の聴取

実施期間：令和4年6月29日(水)～7月28日(木)19時00分～20時30分

実施方法：市内14ヶ所で開催（公民館、コミュニティセンター等）

参加者数：計210名

### ・ 瀬戸内市パブリックコメント

実施目的：瀬戸内市国土利用計画(案)に対する市民意見の収集

実施期間：令和5年2月1日(水)～2月28日(火)

実施方法：市ホームページ及び市役所にて計画案を公開し、意見を募集

意見総数：1名から2件の意見あり

## 2. 瀬戸内市国土利用計画審議会

### (1) 瀬戸内市国土利用計画審議会委員名簿

氏名	所属・役職等	備考
藤原 和正	瀬戸内市農業委員会 会長	農業代表
石黒 五月	瀬戸内市振興公社 評議員	農業代表
元浜 詳一	瀬戸内市商工会 会長	地域経済代表
服部 靖	裳掛地区コミュニティ協議会 会長	地域自治組織代表
入谷 麻衣	長船町おやこクラブ	子育て団体代表
沖 陽子 (会長)	岡山県立大学 理事長・学長	学識経験者
氏原 岳人 (副会長)	岡山大学学術研究院環境生命科学学域 准教授	学識経験者
弥田 俊男	岡山理科大学工学部建築学科 准教授	学識経験者
角田 竜也	株式会社岡山村田製作所 事業サポート部総務課シニアマネージャー	市内企業代表
床 裕子	牛窓しおまち唐琴通り在住市民	市民代表

## (2) 諮問

瀬戸内企第 14 号

令和4年4月22日

瀬戸内市国土利用計画審議会

会長 沖 陽 子 様

瀬戸内市長 武 久 顕 也



### 瀬戸内市国土利用計画について（諮問）

瀬戸内市では、人口減少や少子高齢化の進行により、近年、公共交通など都市基盤を支える民間事業者の活力低下をはじめ、地域コミュニティの衰退、空き家や荒廃農地の増加など市の社会基盤の弱体化が顕著となってきました。

こうした状況を受け、都市計画導入の可否の検討も含めた、計画的な土地利用と持続可能な社会基盤の整備を目的として、瀬戸内市国土利用計画を策定することとしました。

つきましては、瀬戸内市国土利用計画審議会条例第2条の規定により、意見を求めます。

### (3) 中間答申

令和4年9月16日

瀬戸内市長 武久 顕也 様

瀬戸内市国土利用計画審議会  
会長 沖 陽子

#### 瀬戸内市国土利用計画について（中間答申）

令和4年4月22日付け、瀬戸内企第14号で本審議会に諮問のあった瀬戸内市国土利用計画について、当審議会では慎重に審議を重ねた結果、下記のとおり中間答申をまとめましたので、ここに答申します。

#### 記

瀬戸内市では、人口減少や少子高齢化の進行により、近年、公共交通など都市基盤を支える民間事業者の活力低下をはじめ、地域コミュニティの衰退、空き家や耕作放棄地の増加など市の暮らしを支える基盤の弱体化が顕著に現れています。また、市民からは、海・山・川などの自然環境とその景観の保全や生活利便性の向上、公園等の社会インフラの整備が求められています。

こうしたことから、市の活力の維持及び持続的発展を目指す上で、今回策定する国土利用計画は、土地利用の基本的な方針であることにとどまらず、市のまちづくり全体における重要な指針であるものと考えます。

市では、国土利用計画の策定に当たり、市民意識調査の実施をはじめ、市民フォーラムやタウンミーティングの開催など、市民から土地利用に関して幅広く意見を聴取するための取組を進めてこられました。

当審議会において、市民参画の取組結果等を踏まえて審議した結果、市民意見への対応や土地利用における課題の解決など、瀬戸内市の均衡ある発展を目指すため、既存の土地利用の地域区分に加え、新たに「都市地域(都市計画区域)」の導入が必要であるとの結論に至りましたので、その旨を答申いたします。

#### (4) 最終答申

令和5年3月17日

瀬戸内市長 武久 顕也 様

瀬戸内市国土利用計画審議会  
会長 沖 陽子

#### 瀬戸内市国土利用計画について（最終答申）

令和4年4月22日付け、瀬戸内企第14号で本審議会に諮問のあった瀬戸内市国土利用計画について、当審議会では慎重に審議を重ね、「瀬戸内市らしさを継承しつつ、次代を担う世代が住みたい・住み続けたいと思えるまち」の実現が重要であるとの認識を共有し、別添のとおり計画案を取りまとめましたので、ここに答申します。

### 3. 瀬戸内市国土利用計画策定委員会

#### (1) 瀬戸内市国土利用計画策定委員会の構成

部	課・職名	備考（関連する分野）
総合政策部	総合政策部長（委員長）	土地利用全般
総務部	危機管理課 課長	防災・減災対策、国土強靱化
市民生活部	生活環境課 課長	自然公園、環境保全、地球温暖化対策
こども・健康部	こども政策課 課長	都市施設
産業建設部	建設課 課長	都市施設
	建築住宅課 課長	開発調整、住宅政策、建築指導、景観形成
	産業振興課 課長	農地、森林保全、産業振興
上下水道部	下水道課 課長	都市施設
教育委員会	総務学務課 課長	都市施設

#### (2) 瀬戸内市国土利用計画策定ワーキンググループの構成

部	課・職名	備考（関連する分野）
総務部	危機管理課 主任	防災対策、国土強靱化
市民生活部	生活環境課 主査	環境保全、自然公園
こども・健康部	こども政策課 参事	都市施設
	こども政策課 課長補佐	
産業建設部	建設課 主査	都市施設
	建築住宅課 主事	開発調整、住宅政策、建築指導、景観形成
	産業振興課商工労政係 主査	農地、森林保全、産業振興
	産業振興課農林水産業振興係 主任	
上下水道部	下水道課 主幹	都市施設
教育委員会	総務学務課 主事	都市施設

## 用語解説

### あ行

#### ■空き家バンク

地方公共団体等が Web サイト等を活用して空き家情報を提供する制度のこと。空き家の所有者等が提供したい物件情報を登録し、空き家の提供を受けたい利用者が、それらの情報を閲覧することができる。

#### ■インフラ

インフラストラクチャ (Infrastructure) の略。基盤のこと。

#### ■エコツーリズム

自然環境や歴史文化を対象とし、それらを体験し学ぶとともに、対象となる地域の自然環境や歴史文化の保全に責任をもつ観光のあり方。

#### ■NPO

Non-Profit Organization の略。政府や企業などではできない社会的な問題に、非営利で取り組む民間団体。

#### ■沿岸域

海岸線を挟み相互に密接な関連を有する沿岸の陸域と海域を一体としてとらえた範囲。

#### ■オープンスペース

公園、道路、河川、空地など建造物の建っていない場所のこと。

### か行

#### ■関係人口

移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々のこと。

#### ■緩衝緑地

大気汚染、騒音、振動、悪臭等公害の防止や緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的として造成される緑地。

#### ■気候変動

気温および気象パターンの長期的な変化のこと。これらの変化は太陽周期の変化によるものなど、自然現象の場合もあるが、1800年代以降は主に経済活動等が気候変動を引き起こしており、その主な原因は、化石燃料（石炭、石油、ガスなど）の燃焼である。

## ■急傾斜崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により一定規模以上の人家、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生じるおそれのある土地及びこれに隣接する土地のうち、一定の行為を制限する必要がある土地の区域で、都道府県知事が指定した区域。

## ■錦海塩田跡地活用基本計画

「錦海塩田跡地活用基本構想」に掲げた三つの基本理念「地域の活性化」「環境の保全」「文化の振興」を柱とする将来像を達成するために策定した、錦海塩田跡地の利用方針や事業手法等を盛り込んだ計画。平成 25 年 3 月策定。

## ■景観計画

景観法に基づき、地域の景観形成に応じて、区域や良好な景観形成のための方針、建築物の建築等に対する基準（景観形成基準）等を定めることができる計画のこと。

## ■減災

災害時において発生し得る被害を最小限にするための取組。「防災」が被害を出さないことを目指す総合的な取組であるのに対して、「減災」はあらかじめ被害の発生を想定した上で、その被害を低減させようとするもの。

## ■交通結節機能

鉄道、バス、タクシーなど複数の交通機関を相互につなぐ機能のこと。

## ■荒廃農地

現に耕作されておらず、耕作を放棄したことにより荒廃し、客観的に見て通常の農作業では作物の栽培が不可能となっている農地。

## ■公用・公共用施設

文教施設、公園緑地、厚生福祉施設、交通施設、防衛施設、官公署など公（おおやけ）のために設けられた施設。

## さ行

## ■再生可能エネルギー

限りがあるエネルギー資源である石油・石炭などの化石燃料に対し、太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短時間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギー。

## ■砂防指定地

砂防法に基づき、治水上砂防のための砂防設備を要する土地や一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地。

## ■自然公園地域

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。

## ■視点場

景観を見る場所のこと。

## ■市民農園

レクリエーションなどの目的で、小面積の農地を利用して野菜や花を育てるための農園のこと。

## ■循環型社会

廃棄物の発生を抑制し、再利用・リサイクルを行い、廃棄量を少なくし資源として循環することで、環境負荷をできる限り低減する社会。

## ■浚渫

河川や港湾などで水底の土砂等を掘りあげる工事のこと。

## ■侵略的外来種

外来種とは、もともとその地域にいなかったのに、人間の活動によって他の地域から入ってきた生物のこと。侵略的外来種とは、特に地域の自然環境に大きな影響を与え、生物多様性を脅かすおそれがある生物のこと。

## ■森林整備計画

地域の森林・林業の特徴を踏まえた森林整備の基本的な考え方やこれを踏まえたゾーニング、地域の実情に即した森林整備を推進するための森林施業の標準的な方法及び森林の保護等の規範、路網整備等の考え方等を定める長期的な視点に立った森林づくりの構想。

## ■森林地域

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。

## ■森林法

森林の持つ多面的機能の発揮、林業の持続的かつ健全な発展を基本理念とする政策を国民的合意の下に進めていくため、その実現を図る基本的事項を定めた法律。

## ■水源涵養

雨水を浸透、貯留し、水質を浄化したり、河川の流量を平準化したりする機能。

## ■住宅ストック

ある一時点における既存の住宅（数）のこと。

## ■生態系ネットワーク

野生生物が生息・生育する様々な空間（森林、農地、都市内緑地・水辺、河川、海、湿地・湿原・干潟・藻場・サンゴ礁等）がつながる生態系のネットワークのこと。

## ■生物多様性

生物の豊かな個性とつながりのこと。3,000万種ともいわれる多様な生物一つひとつに個性があり、全て直接的、間接的に支えあって生きているとする考え方。

## ■瀬戸内海国立公園

瀬戸内海のほぼ全域に及ぶ自然公園。多島海風景や風光のすぐれた海岸線がみられ、多くの史跡がある。

## た行

### ■体験型農園

農園開設者（農家）が自らの農業経営の一環として開設し、利用者に作付けから収穫までの農作業を指導する農園。利用者は、農家の指導に従って、農作業を体験する。

### ■多自然型護岸

治水上の安全を確保しつつ、植物の良好な育成環境に配慮した護岸のこと。

### ■脱炭素社会

地球温暖化の要因となる二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）をはじめとした温室効果ガスの「排出量実質ゼロ」を目指す社会のこと。

### ■地域計画

持続可能な農業の実現に向けて、人と農地の問題を解決するための「未来の設計図」となる計画。今後の地域農業のあり方などを地域等で話し合いながら作成する。令和4年5月の農業経営基盤強化促進法の一部改正に伴い、従来の人・農地プランが法定化され、地域計画と改称された。

### ■低・未利用地

利用がなされていない土地又は立地条件からみて十分に活用されていない土地。

### ■都市基盤施設

道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

### ■都市計画に関する基本的な方針

市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、都市計画の方針を定める計画。通称、都市計画マスタープラン。

### ■都市計画法

都市計画の内容およびその決定手続き、開発許可制・建築制限などの都市計画制限、都市計画事業の認可・施行などについて定めた法律。

### ■都市地域

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。

## ■土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊、土石流などが発生した場合に市民の生命及び身体を保護するため、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて都道府県が調査を行い、指定・告示する区域のこと。

## ■土地の高度利用

道路、公園、広場等の適正な整備のもとに中高層建築物又は容積率（建築敷地面積に対する延べ床面積に対する割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。

## な行

### ■二次的自然

人間活動によって創出されたり、人が手を加えることで管理・維持されてきた自然環境のこと。里地里山を構成する水田やため池、雑木林、また、採草地や放牧地などの草原などがこれにあたる。

### ■二地域居住

都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部でのんびり過ごしたり、仕事をしたりする新しいライフスタイルの1つ。

### ■農業地域

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。

### ■農業振興地域整備計画

優良な農地を保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するため市町村が定める総合的な農業振興の計画。

### ■農業振興地域の整備に関する法律

総合的に農業の振興を図るべき地域を明らかにし、土地の農業上の有効利用と農業の近代化のための施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定された法律。国内の農業生産の基盤である農用地等の確保を図るための基本となる制度。

### ■農地中間管理事業

地域で話し合った農地の活用や将来の方針をもとに、担い手へ農地を集積することで、農地の有効利用や農業経営の効率化を進めるため、農地中間管理機構が農地の借り受け、貸し付け、管理、簡易な整備等による利用条件の改善を行う事業。

## は行

### ■ヒートアイランド現象

都市の気温が周囲よりも高くなる現象のこと。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することから、このように呼ばれる。

## ■保安林

公益的機能を特に発揮させるべき森林として、森林法により指定された森林のこと。伐採や土地の形質の変更が制限される。

## ■防災重点農業用ため池

農業用ため池のうち、決壊により周辺区域に人的被害が及ぶことが懸念されるとして、「防災重点農業用ため池に係る防災工事等の推進に関する特別措置法」に基づき都道府県知事が指定したものの。

## ■防災ハザードマップ

自然災害を予測し、その発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報を地図上に示したものの。

## ま行

### ■森、里、川、海の連環

森林、里地里山、河川、海における多様なつながりのこと。

## ら行

### ■ライフライン

都市生活の維持に必要不可欠な、電気・ガス・水道・通信・輸送などのこと。

### ■流域治水

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。

### ■レクリエーション

仕事や勉強などの日常生活の疲れをいやすための休養や気晴らし、または娯楽のこと。

### ■六次産業

農業や水産業（第一次産業）がその農水産物を使って食品等に加工し（第二次産業）、流通販売（第三次産業）にも業務展開している経営形態のこと。一次+二次+三次=六次であることから六次産業と言う。

# 瀬戸内市国土利用計画

令和 5 年 3 月発行

---

発行 瀬戸内市

編集 瀬戸内市総合政策部企画振興課

〒701-4292

岡山県瀬戸内市邑久町尾張 300-1

TEL : 0869-22-1031 FAX : 0869-22-3304

Email : kikaku@city.setouchi.lg.jp

URL: <https://www.city.setouchi.lg.jp/>

# 都市計画制度の概要

# 引用資料

- **都市計画法制、土地利用計画制度、都市施設計画**

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

国土交通省都市局都市計画課

- **都市再生整備計画関連事業について**

国土交通省都市局市街地整備課、街路交通課

- **岡山県の都市計画2023**

<https://www.pref.okayama.jp/page/672085.html>

岡山県土木部都市計画課



# 都市計画制度の位置づけ

国土計画体系の中での  
都市計画の位置づけ

土地利用基本計画（国土利用計画法第9条）  
各都道府県の区域を対象に、県域を5つの地域に区分し、土地利用の基本的な方向を示す計画



都市計画別分類

## 土地利用関係（地域地区・地区計画 等）

- ・建築基準法
- ・景観法(景観地区)
- ・都市緑地法(緑地保全地域等)
- ・港湾法(臨港地区)
- ・被災市街地復興法  
(被災市街地復興推進地域)
- ・密集法  
(防災街区整備地区計画等)
- ・都市再生特別措置法  
(都市再生特別地区)
- 等

## 都市施設関係

- ・道路法(道路)
- ・都市公園法(都市公園)
- ・下水道法(下水道)
- ・河川法(河川)
- ・流通業務市街地整備法(流通業務団地)
- ・津波防災地域づくり法  
(津波防災拠点市街地形成施設) 等

## 市街地開発事業関係

- ・土地区画整理法(土地区画整理事業)
- ・都市再開発法(市街地再開発事業)
- ・新住宅市街地開発法  
(新住宅市街地開発事業)
- ・首都圏近郊地帯整備法  
(工業団地造成事業) 等

都市計画法関連法令

政策目的別分類

## インフラ整備関係

- ・道路法
- ・都市公園法
- ・下水道法
- ・河川法 等

## 市街地整備関係

- ・土地区画整理法
- ・都市再開発法
- ・新住宅市街地開発法
- ・首都圏近郊地帯整備法 等

## 都市再生関係

- ・都市再生特別措置法

## 景観・緑地関係

- ・景観法
- ・歴史まちづくり法
- ・都市緑地法
- ・生産緑地法 等

## 古都・伝統的建造物群保存関係

- ・古都法
- ・文化財保護法

## 防災・復興関係

- ・密集法
- ・被災市街地法

## 流通業務関係

- ・流通業務市街地整備法

## 臨港関係

- ・港湾法

## 周辺環境対策関係

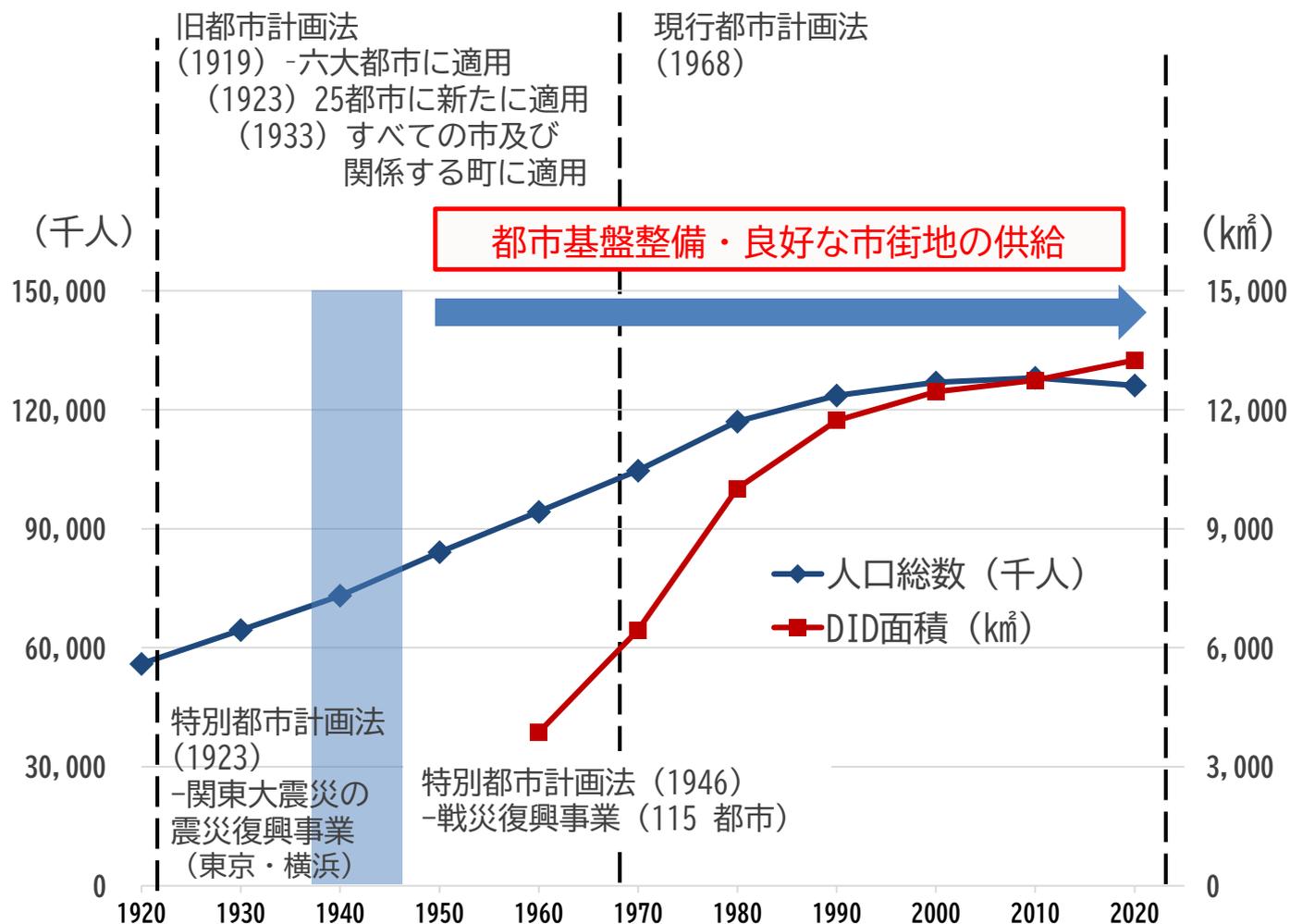
- ・航空機騒音対策法
- ・沿道整備法

## 集落地域整備関係

- ・集落地域整備法

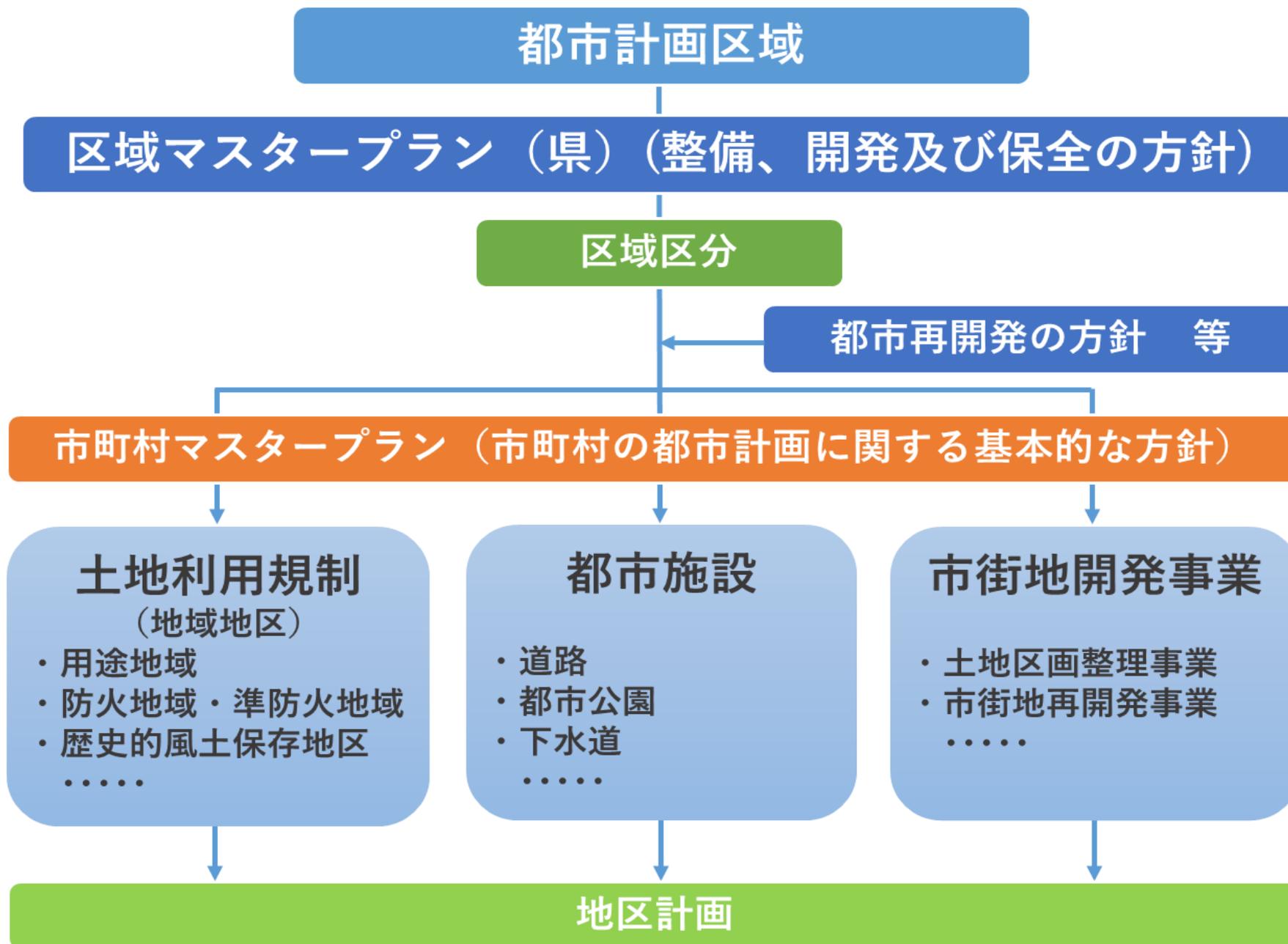
# 日本における都市化の進展と都市計画

日本の都市計画は、急速な人口集中に対応し、①スプロールの防止、②計画的な都市基盤整備による市街地の供給を目的に行われてきた。

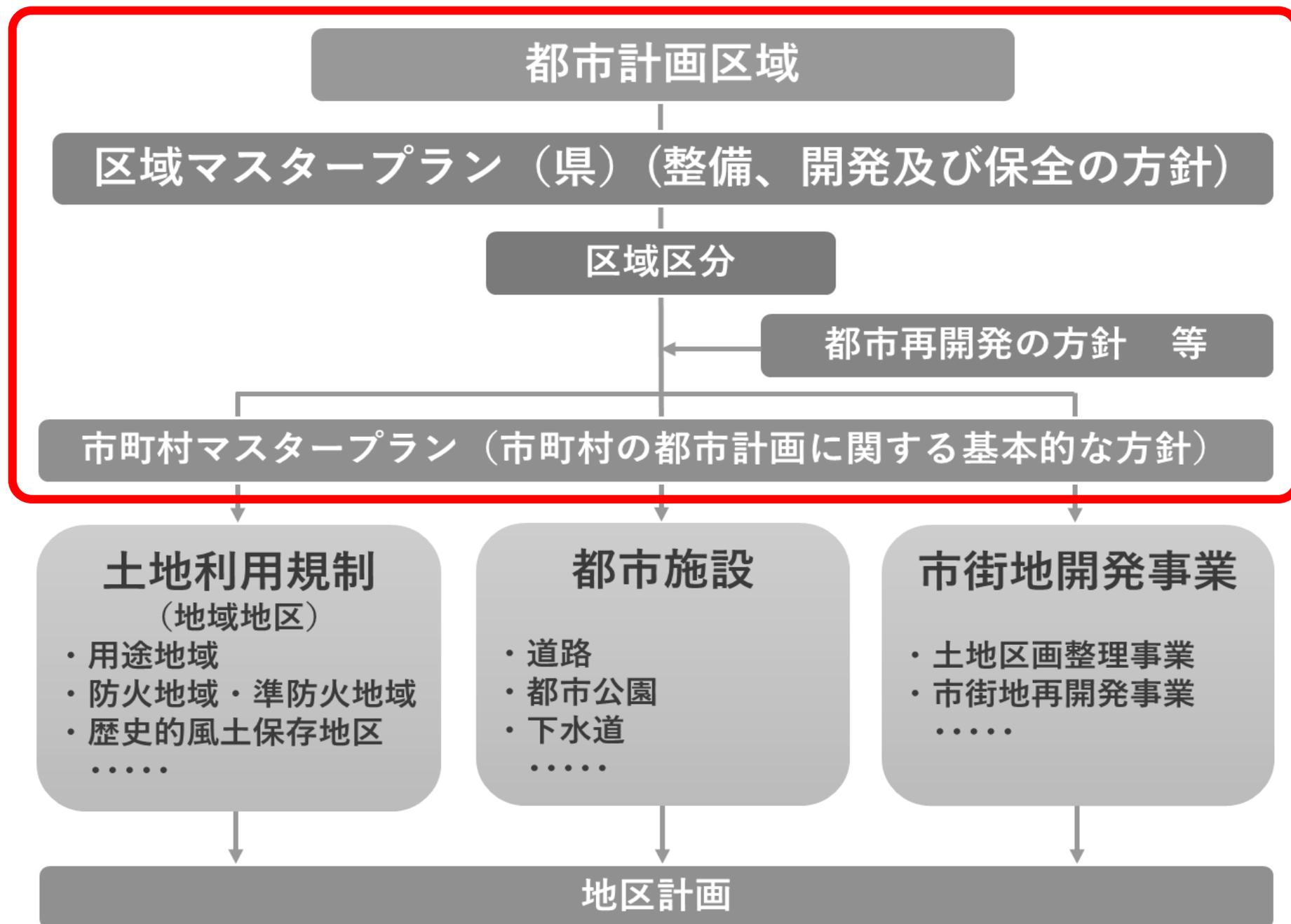


(出典) 人口：総務省統計局『国勢調査報告』による各年10月1日現在人口 (中位推計値)  
DID面積：総務省統計局『国勢調査報告』による各年10月1日現在面積

# 都市計画制度の構造



# 都市計画制度の構造



# 都市計画の種類と内容(都市計画区域・マスタープラン)

## 都市計画区域

### 概要

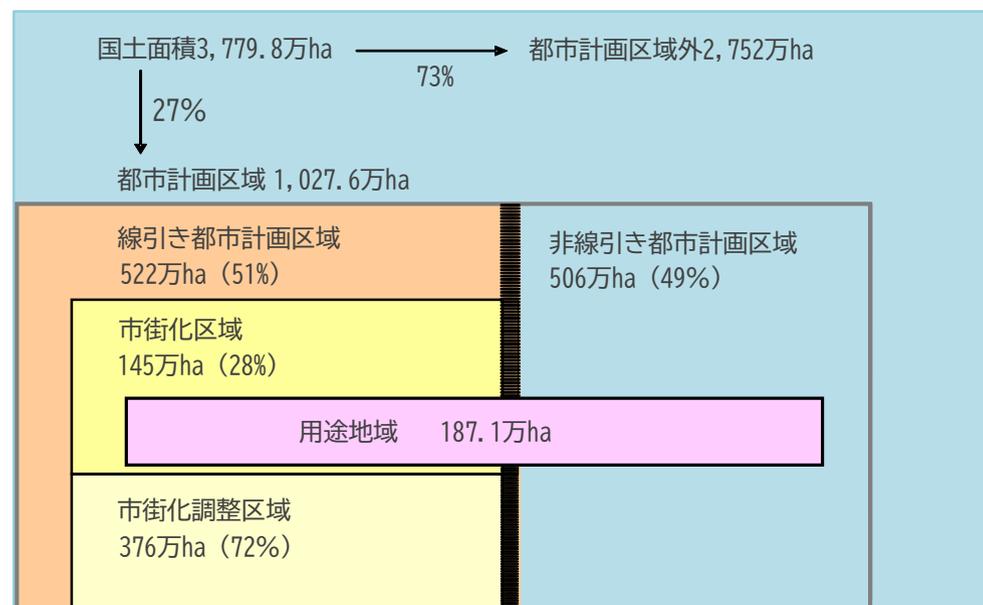
- ①既成の中心市街地を核とし、一体の都市として総合的に整備開発又は保全すべき区域
- ②新たに開発、保全する必要がある区域

### 効果

- ・都市計画の決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行等

### 指定の状況(R3. 3. 31現在)

- ・都市計画区域面積の合計は約1,027.6万ha  
国土の約27%
- ・都市計画区域内の居住人口は約1億1,965万人  
全人口の約94%が居住



## マスタープラン

### <都市計画区域マスタープラン>

#### 概要

- ・都市計画区域ごとに都道府県が策定
- ・記載事項は、
  - ・都市計画の目標
  - ・区域区分の決定の有無及び当該区分を定めるときはその方針
  - ・主要な都市計画の決定の方針

#### 効果

- ・都市計画区域内の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない

### <市町村マスタープラン>

#### 概要

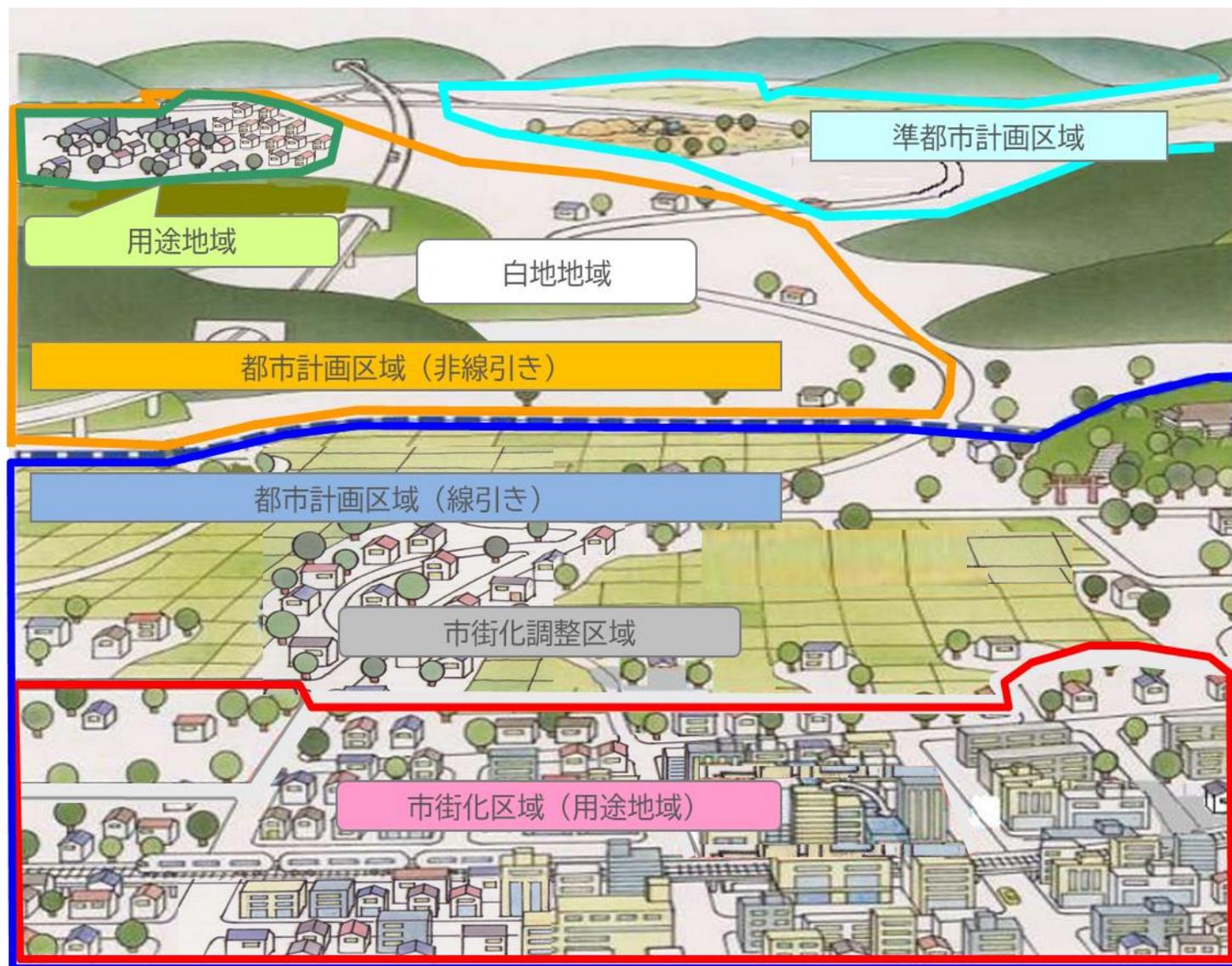
- ・市町村が策定
- ・記載事項は、法定されていないが、例えば、
  - ・市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
  - ・全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題等）
  - ・地域別構想（あるべき市街地像等）

#### 効果

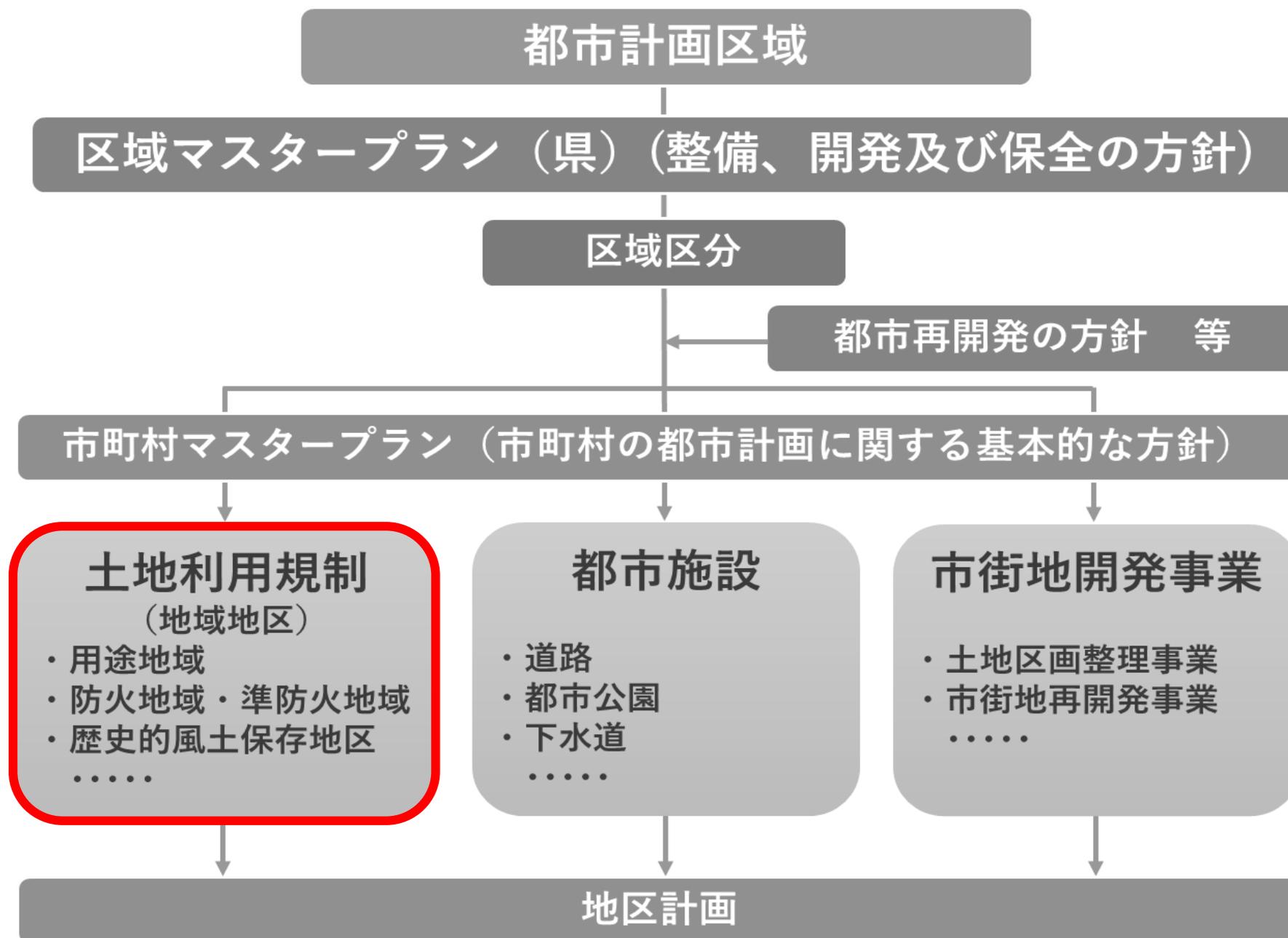
- ・市町村が定める都市計画は、市町村マスタープランに即したものでなければならない

# 都市計画の種類と内容(区域区分)

- ・ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- ・ 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



# 都市計画制度の構造



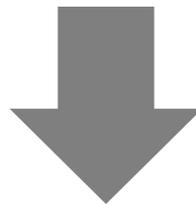
# 都市計画の種類と内容(地域地区)

## 概要

- ・ 用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区
- ・ 地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類がある

地域地区について都市計画で定める事項 (都市計画法第八条第三項)

- ・ 種類、位置及び区域 (一号)
- ・ 地域地区毎に法で定める事項 (二号)
- ・ その他政令で定める事項 (三号)



具体的な制限内容は、建築基準法等で規定

**建築確認等の手続きを通じて実現**

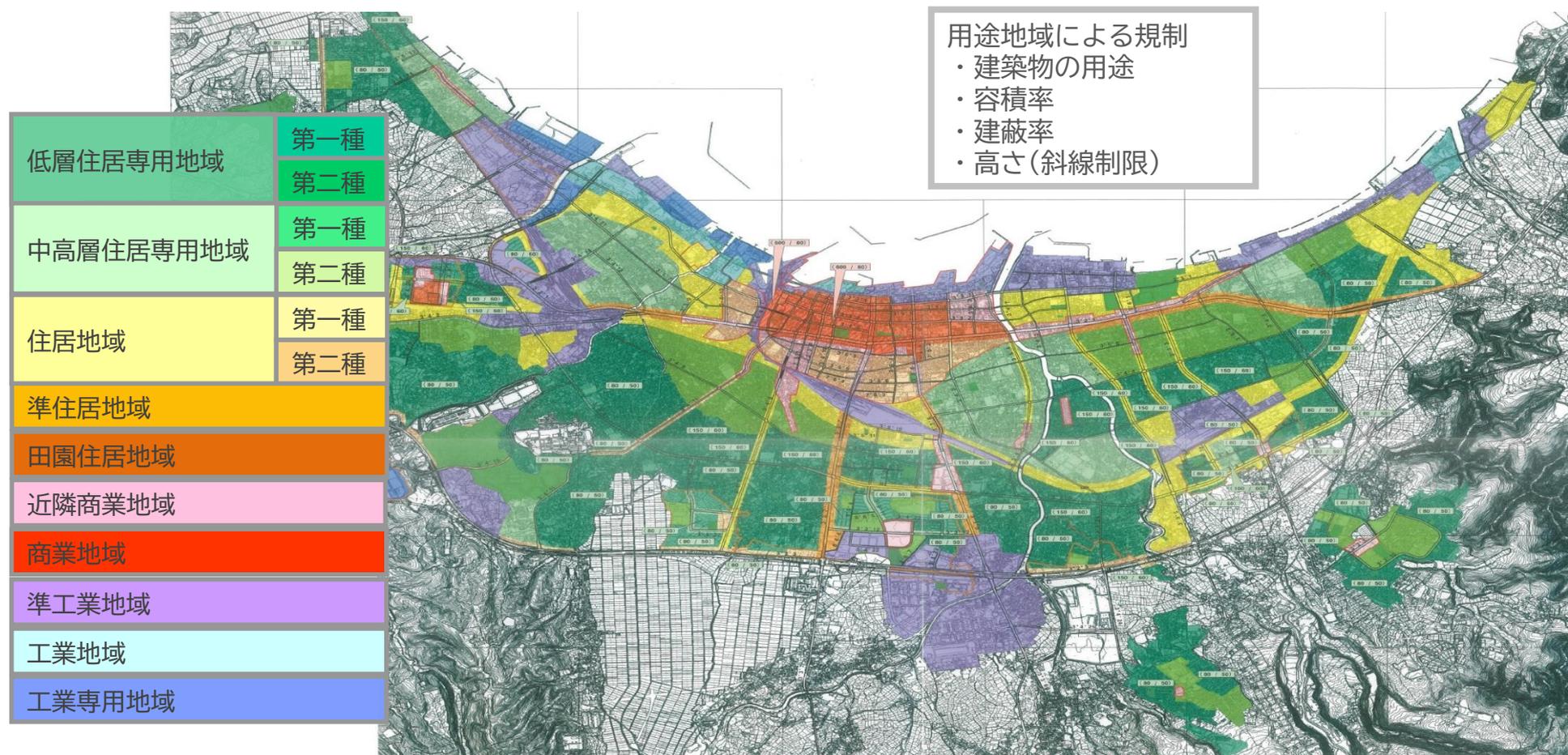
# 地域地区の種類

類型	地域地区
用途	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区、居住調整地域
防火	防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区
形態	高度地区、特定街区、高度利用地区、高層住居誘導地区、特例容積率適用地区、都市再生特別地区
景観	景観地区、伝統的建造物群保存地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区
緑	緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区
特定機能	駐車場整備地区、臨港地区、流通業務地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区

# 用途地域の概要

## 概要

- ・ 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・ 建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）



# 用途地域の構成

## 第一種低層住居専用地域



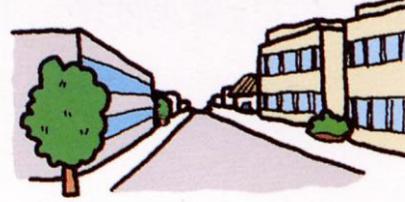
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

## 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

## 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

## 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

## 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

## 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

## 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

## 商業地域



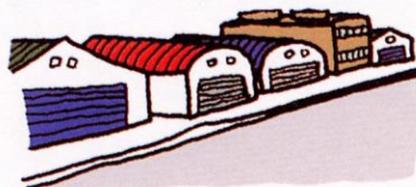
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

## 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

## 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

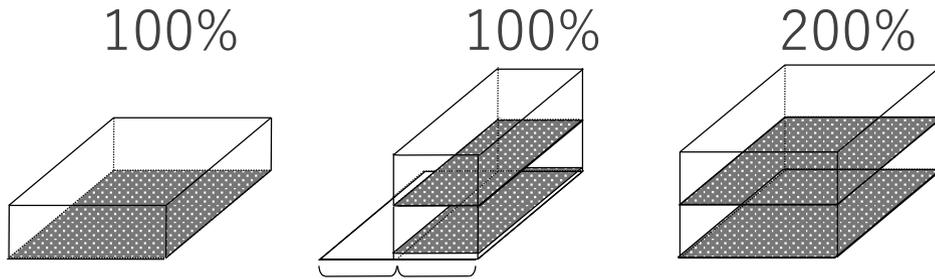
# 建築物用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居	第二種低層住居	第一種中高層	第二種中高層住居	第一種住居	第二種住居	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定の無い地域	備考
○：立てられる用途 ×：原則として立てられない用途 ①②③④▲△■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、県用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	△2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲客席10,000㎡以下、△客席200㎡以下
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲個室付浴場等を除く
公共施設学校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下 原動機の制限あり	

# 用途地域における形態制限

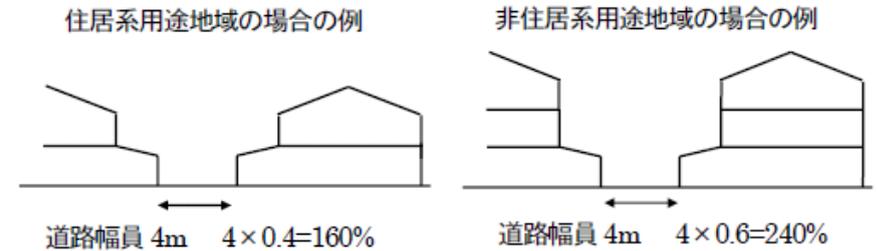
## 容積率制限

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



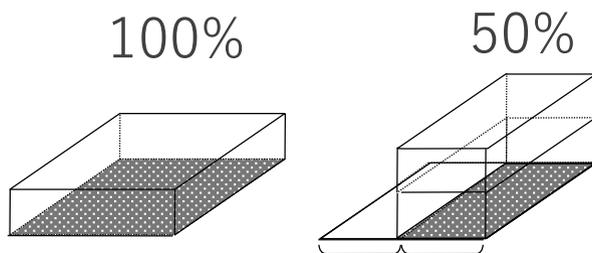
(前面道路幅員による容積率制限)

住居系 用途地域	前面道路幅員(m)×0.4 (※0.6を選択可)
非住居系 用途地域	前面道路幅員(m)×0.6 (※0.4、0.8を選択可)



## 建蔽率制限

$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積(建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



# 用途地域における形態制限

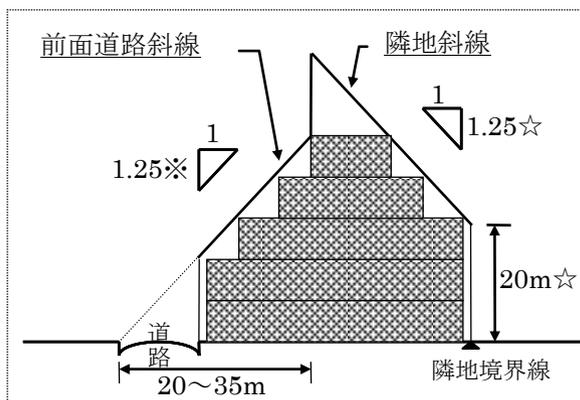
用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	50 80 100 200 300 400 ※	
建蔽率 (%)		30 40 50 60			50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※	

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

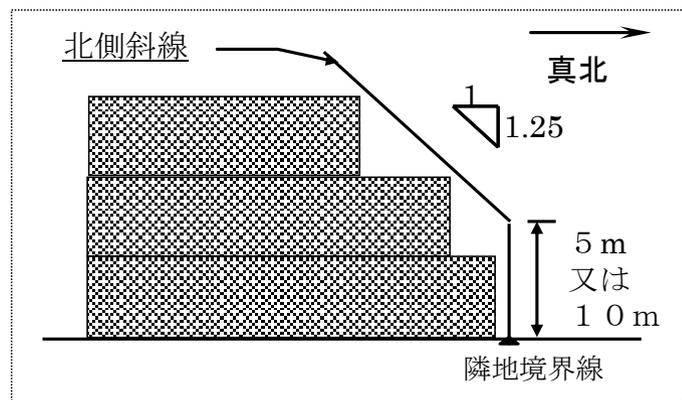
# 用途地域における形態制限

## 斜線制限

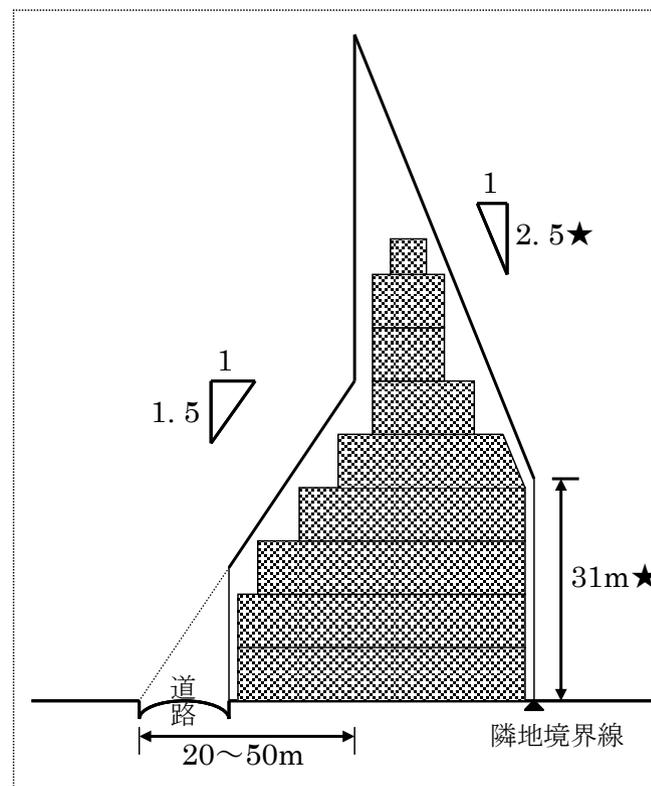
### 住居系用途地域の場合



### 住居専用地域・田園住居地域の場合



### その他の場合



規制内容	用途地域	制限数値
前面道路斜線 (法56条①一)	住居系用途地域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.25
	商業系用途地域	適用距離 20、25、30、35、40、45、50m 斜線勾配 1.5
	工業系用途地域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.5
	用途地域の指定のない区域	適用距離 20、25、30、35m 斜線勾配 1.25、1.5
隣地斜線 (法56条①二)	低層・田園住居地域以外の住居系用途地域	立ち上げ高さ 20m 斜線勾配 1.25
	商業・工業系用途地域	立ち上げ高さ 31m 斜線勾配 2.5
北側斜線 (法56条①三)	低層住居専用地域・田園住居地域	立ち上げ高さ 5m 斜線勾配 1.25
	中高層住居専用地域	立ち上げ高さ 10m 斜線勾配 1.25

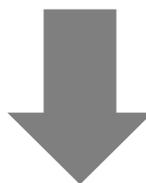
※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することも可。  
 ☆特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、それぞれ1.5、31mを指定することも可。  
 ★特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることも可。

# 特定用途制限地域

区域区分を行わない都市計画区域のうち、用途地域を指定していない地域(非線引き白地)及び準都市計画区域において、良好な環境の形成又は保持のため、制限すべき特定の建築物等の用途を定め、地域の特性に応じた合理的な土地利用を行う。(都市計画法第9条第15項)

## ■特定用途制限地域内の建築規制(建築基準法第49条の2)

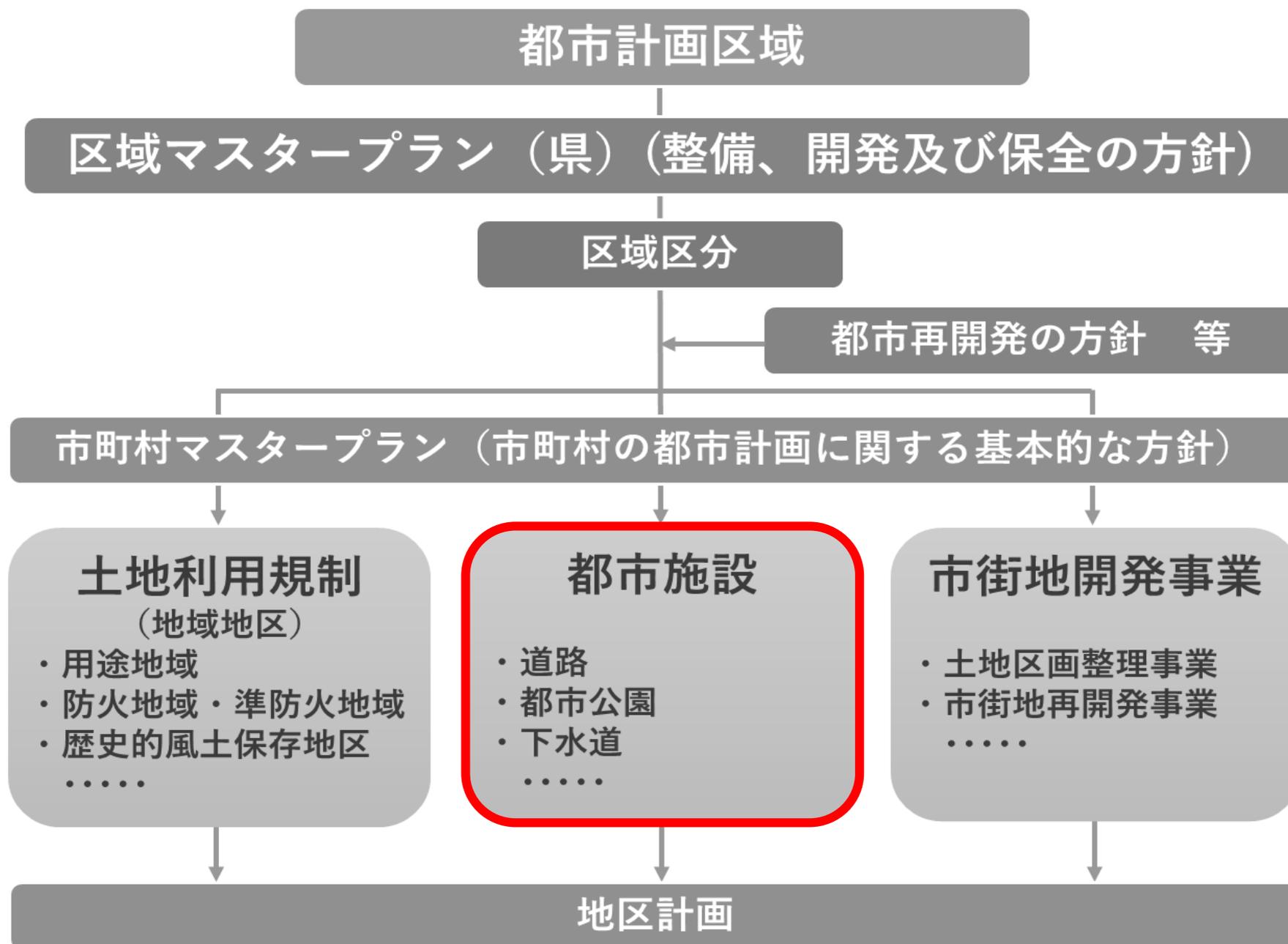
特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。



(建築基準法施行令第130条の2第1項～第3項)

- ①特定用途制限地域に関する都市計画に定められた用途の概要に即し、当該地域の良好な環境の形成又は保持に貢献する合理的な制限であることが明らかなものでなければならない。
- ②建築基準法第3条第2項の規定により当該条例の規定の適用を受けない建築物について、建築基準法第86条の7第1項の規定の例により当該条例に定める制限の適用の除外に関する規定を定めるものとする。
- ③当該地方公共団体の長が、当該地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したものについて、当該条例に定める制限の適用の除外に関する規定を定めるものとする。

# 都市計画制度の構造



# 都市計画の種類と内容(都市施設)

## 都市施設

### 概要

- ・円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設
- ・都市計画において都市施設が決定されることにより、その区域内に建築規制が及ぶ

### 具体例

#### 道 路

計画決定延長(R3.3)  
71,744.37km

#### ごみ焼却場

計画決定面積 (R3.3)  
2,454.10ha

#### 公 園

計画決定面積(R3.3)  
109,714.60ha

#### 学 校

計画決定面積 (R3.3)  
692.40ha

#### 下 水 道

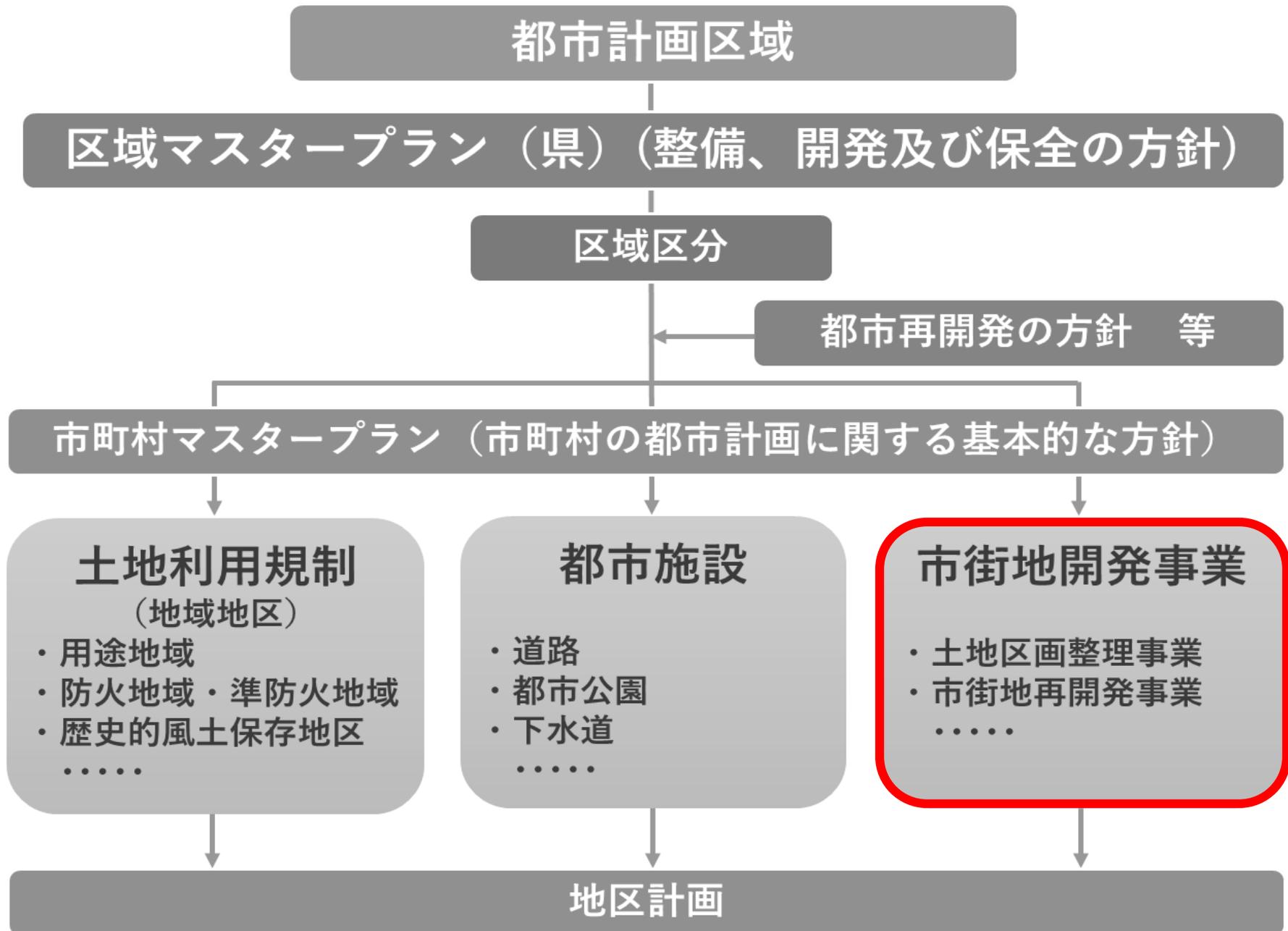
計画決定面積(R3.3)  
(公共下水道)  
1,967,675ha

#### 河 川

計画決定延長 (R3.3)  
1,234.90km



# 都市計画制度の構造



# 都市計画の種類と内容(市街地開発事業)

## 市街地開発事業

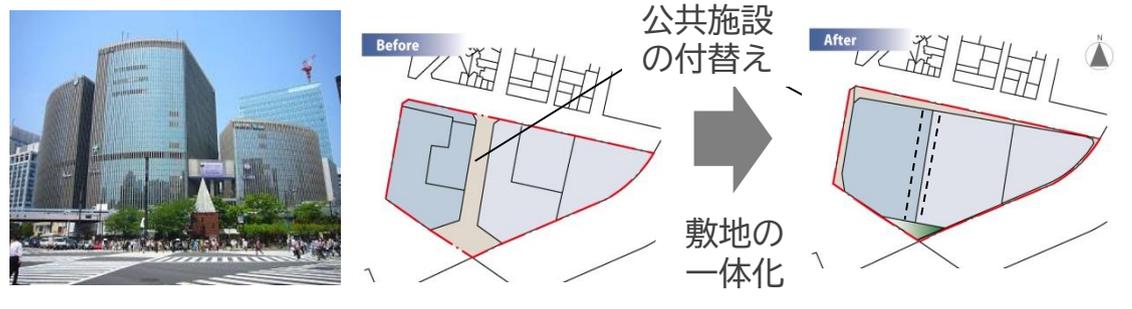
### 概要

- ・市街地を面的、計画的に開発整備する事業
- ・土地収用、換地、権利変換等の各種の手法により、宅地の整備やこれと一体となった公共施設の整備等を行う
- ・都市計画において市街地開発事業が決定されることにより、その施行区域内に建築規制が及ぶ

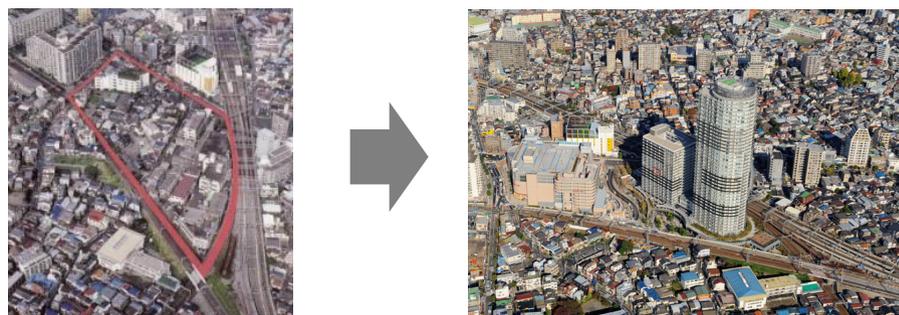
### 事業の種類

- ・土地区画整理事業、市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業 等

### 土地区画整理事業 (有楽町マリオン)

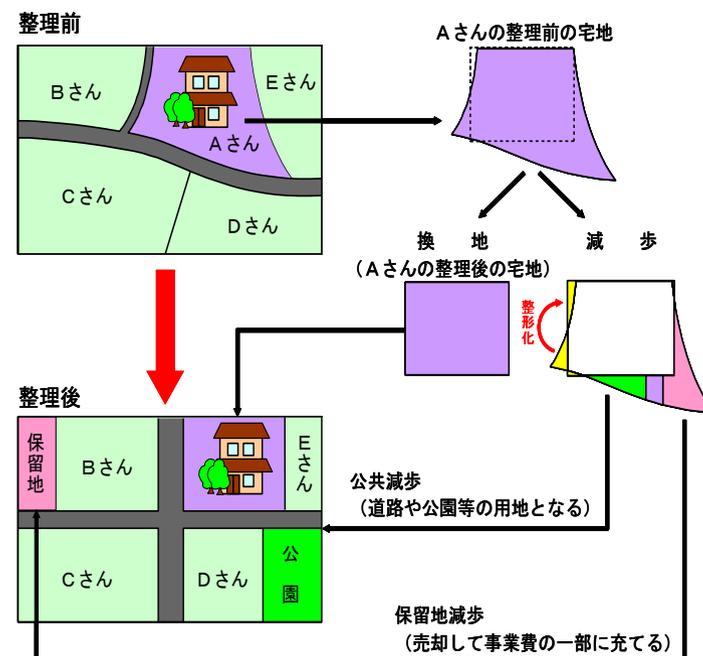


### 市街地再開発事業 (曳舟駅前地区)

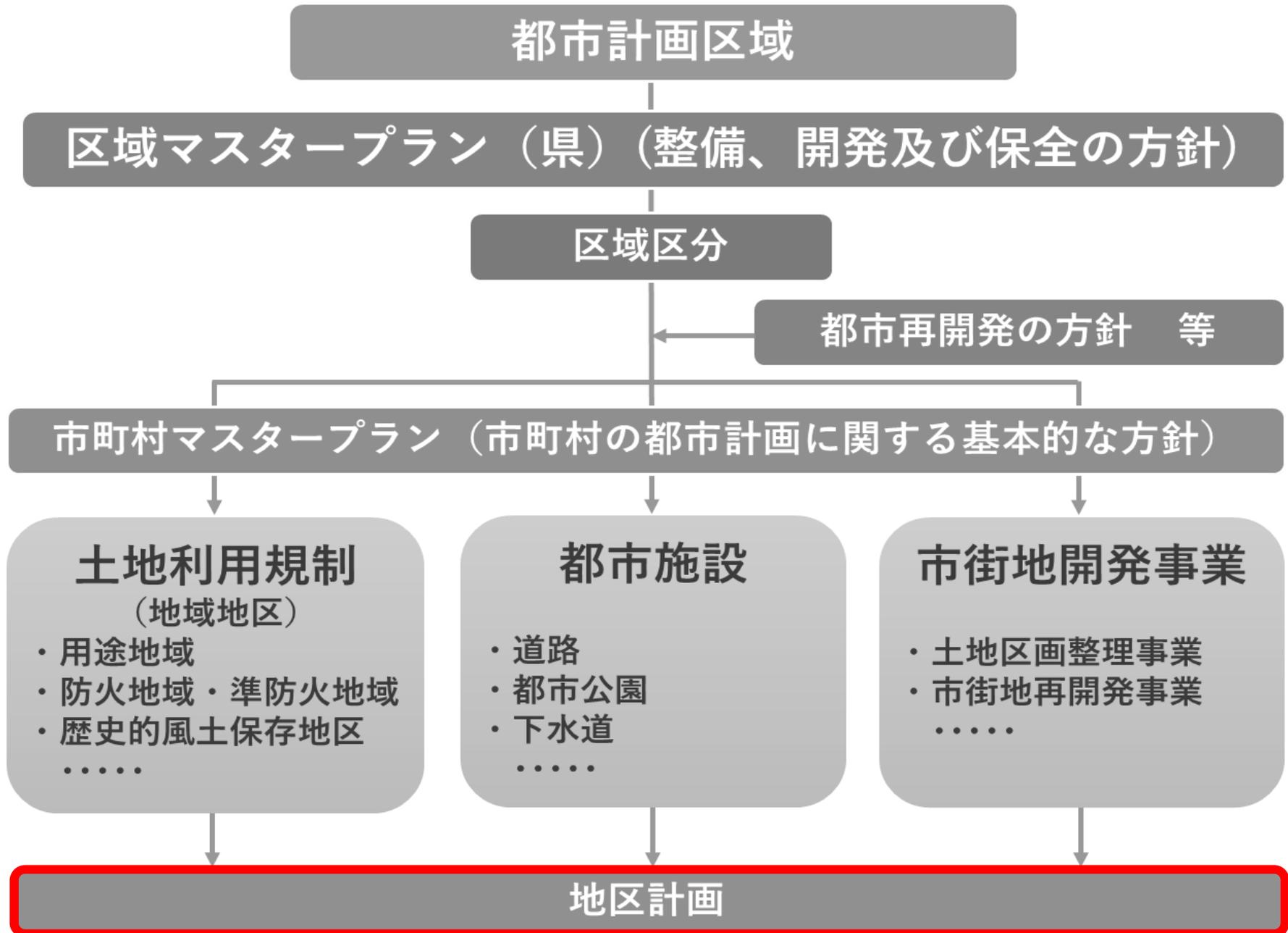


### 土地区画整理事業の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる



# 都市計画制度の構造



# 都市計画の種類と内容(地区計画)

## 地区計画

### 概要

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

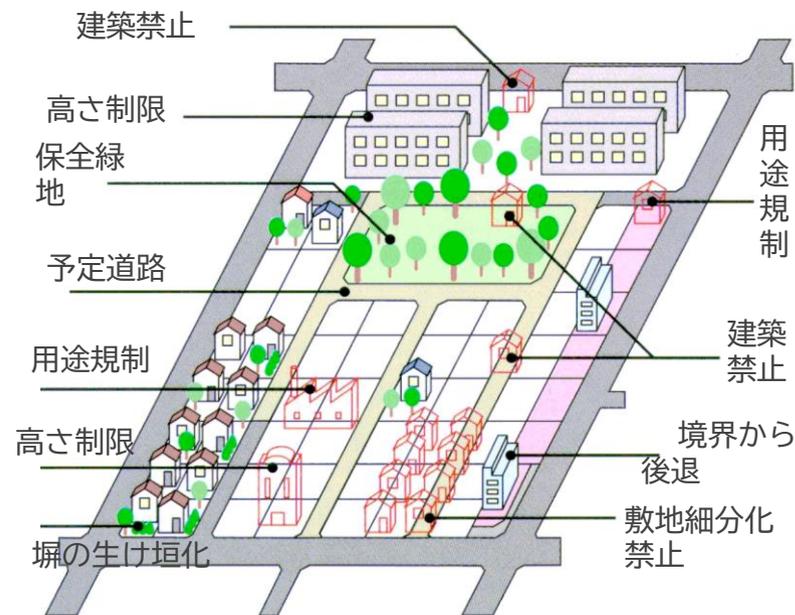
### 地区計画で定められるルール

- ・ 地区計画の目標
- ・ 地区整備計画
  - ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
  - ②建築物の規制(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)
  - ③緑地の保全 等

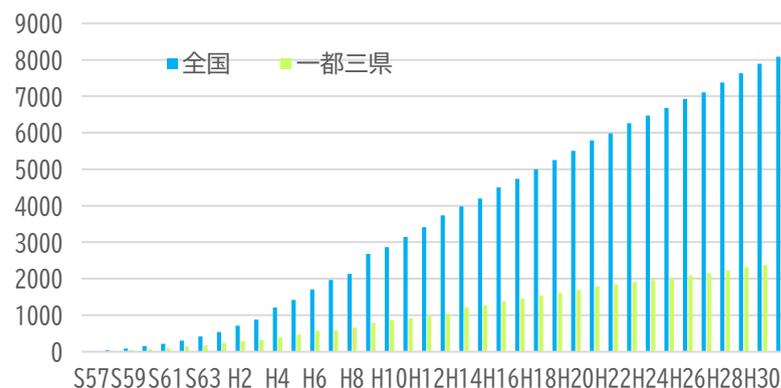
### 地区計画の担保手段

- ・ 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- ・ 地区計画の内容を条例で定めることで、建築確認による担保

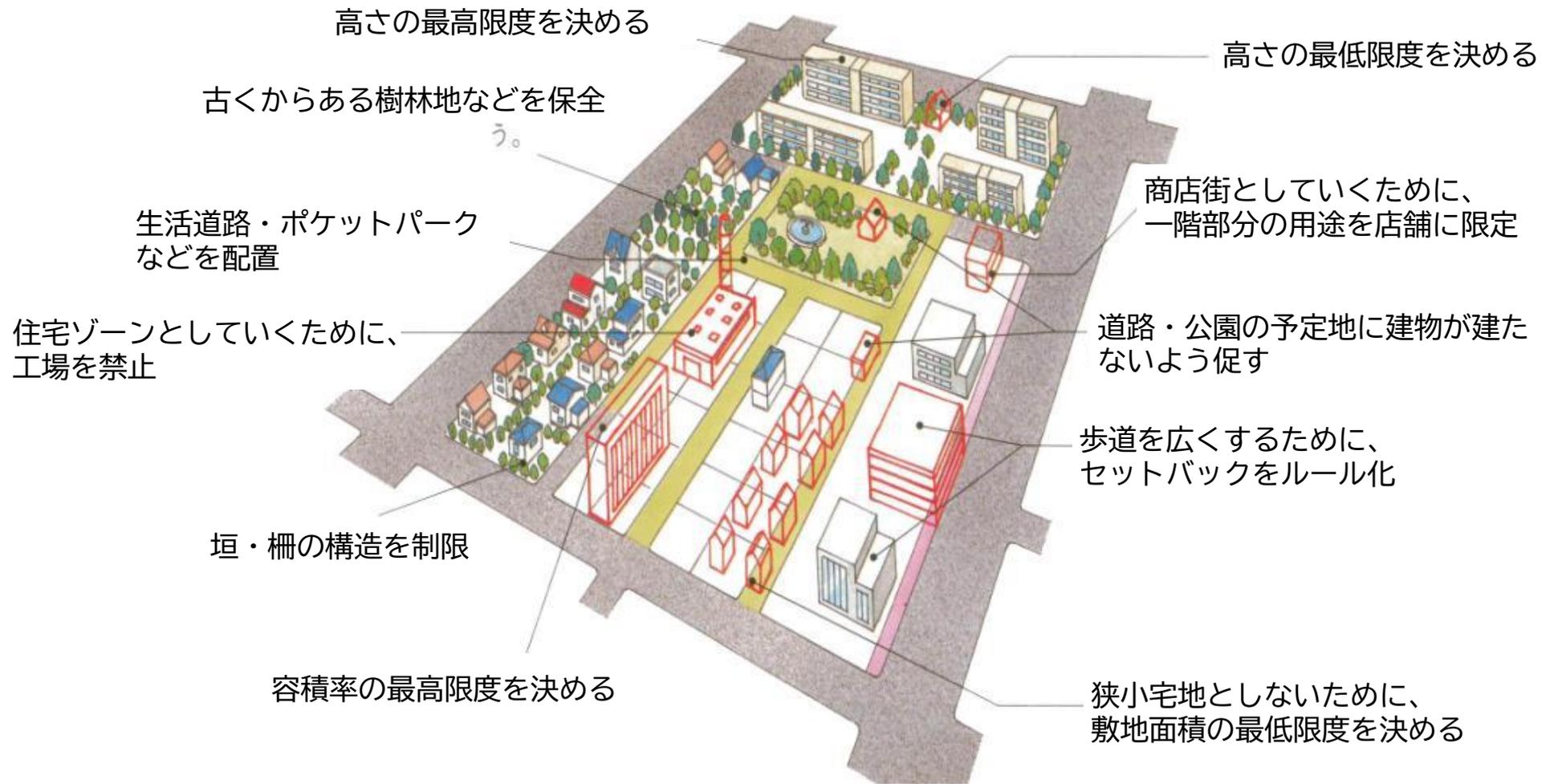
### 地区計画のイメージ



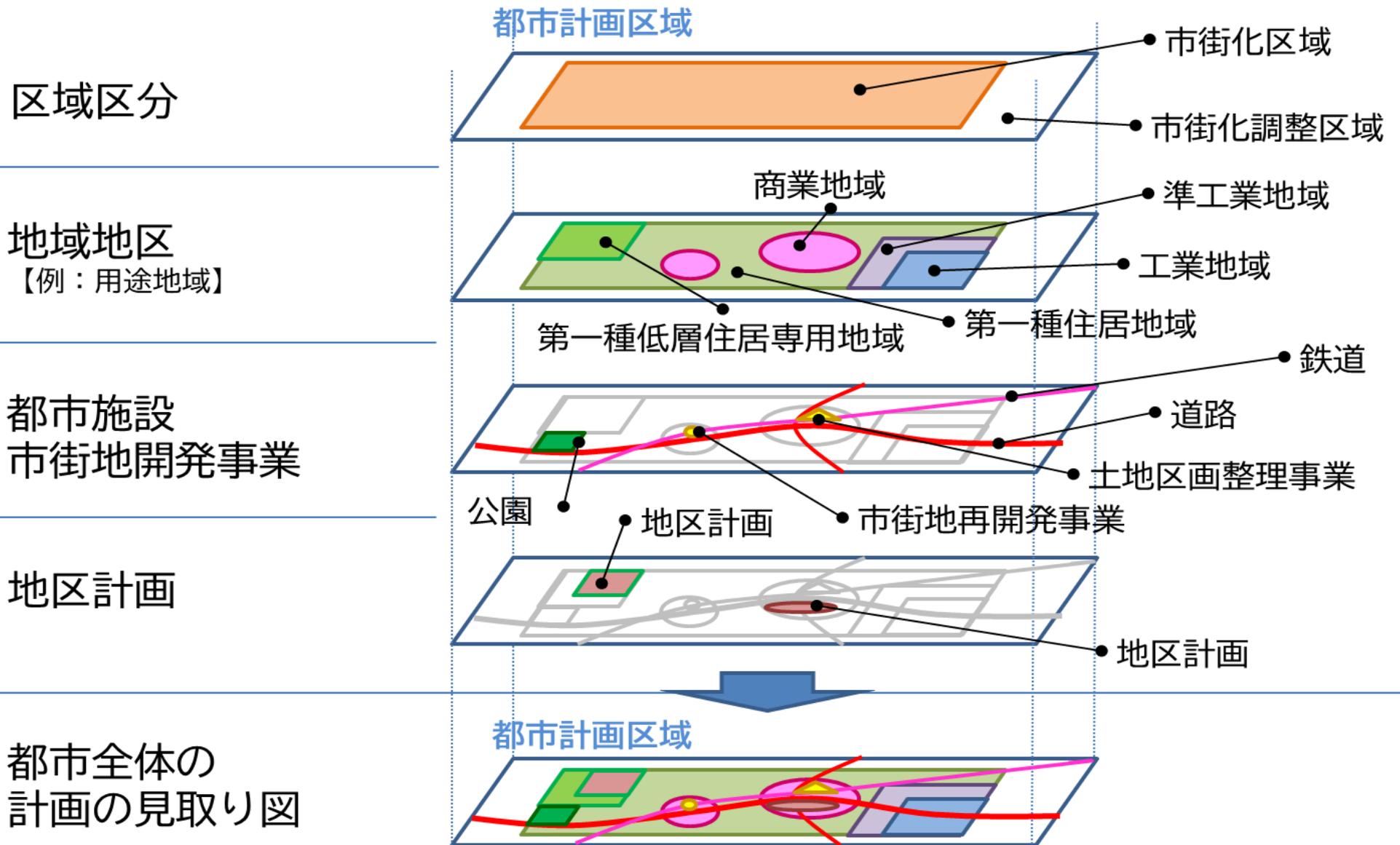
地区計画の決定地区数(累計)の推移



# 地区計画のイメージ



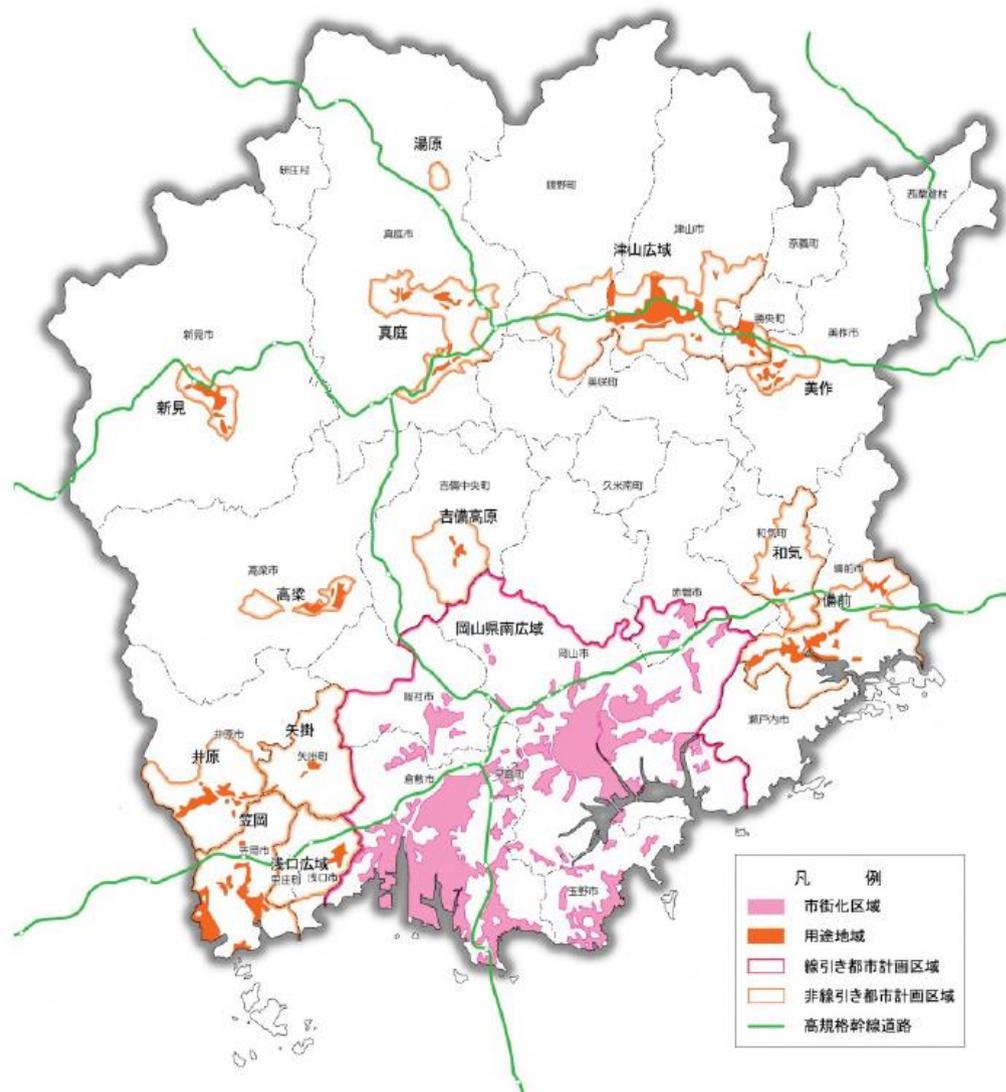
# 都市計画制度の構造



まちのビジョン=都市計画図

# 岡山県内の都市計画区域の状況

岡山県内の27市町村のうち、21市町において都市計画区域が指定されており、県南地域で指定が無いのは瀬戸内市のみとなっている。



※岡山県南広域都市計画区域は、岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、赤磐市、早島町の5市1町で構成された地方生活圏の中心都市を含む都市計画区域

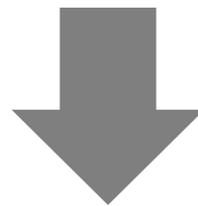
# 都市計画の決定権者

## 都道府県

線引き等、市町村の区域を超える影響を持つ広域的・根幹的な都市計画の決定主体

## 市町村

「まちづくりの現場」に最も近い市町村が都市計画決定の中心的な主体（市町村の定める都市計画は都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない）



広域的・根幹的な観点から定められる都道府県決定の都市計画と、まちづくりの現場に近い観点から定められる市町村決定の都市計画が調和をもって決定されることで、一体的なまちづくりが可能に

# 都市計画の決定権者

## 原則として、市町村が都市計画を決定

ただし、以下については都道府県が決定（主なものを例示）

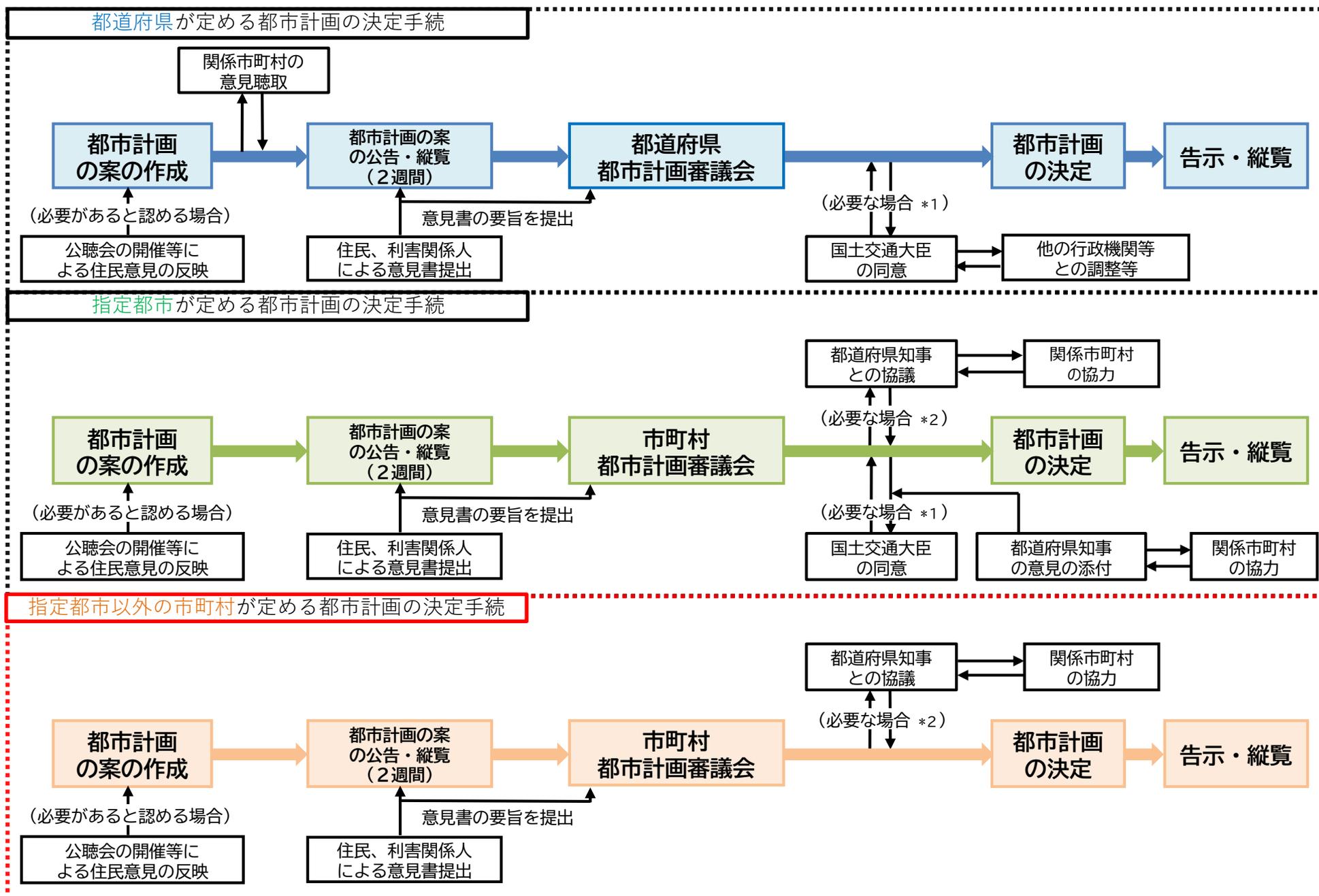
- ・ 都市計画区域
- ・ 都市計画区域マスタープラン
- ・ 区域区分
- ・ 都市再生特別地区等、特殊な地域地区
- ・ 広域の見地から決定すべき都市施設(国道、空港等)

### 例：都市施設の決定主体

都市施設に係る都市計画決定権者一覧（都道府県と市町村がそれぞれの役割に従って決定）

都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定	都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定	
都市施設	道路	一般国道	○		産業廃棄物処理場	○		
		都道府県道	○			ごみ焼却場・その他処理施設		○
		市町村道		○	河川		一級・二級	○
		自動車専用道路	○			準用		○
	その他		○	学校	大学・高専		○	
	都市高速鉄道	○			その他		○	
	駐車場			○	病院、保育所その他医療施設又は社会福祉施設		○	
	自動車ターミナル			○		市場、と畜場、火葬場		○
	公園・緑地・広場・墓園	国又は都道府県設置した面積10ha以上	○		一団地の住宅施設			○
		その他		○		一団地の官公庁施設	○	
その他公共空地			○	流通業務団地	○			
下水道	流域下水道	○						
	公共下水道(2市町村にまたがる)	○						
	公共下水道(その他)		○					
	その他		○					

# 都市計画の策定手続



\*1 国の利害に重大な関係がある都市計画を決定しようとする場合 \*2 一定の地区計画等（幅員8m未満の道路を定めるもの等）を決定しようとする場合は不要

# 都市計画の実現手段(開発許可制度)

## 開発許可制度

### 目的

区域区分制度を担保し、良好な宅地水準を確保  
→市街地の無秩序なスプロールの防止、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保

### 規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者(知事、政令市・中核市・事務処理市町村の長)の許可を得なければならない

### 対象行為

一定規模以上の開発行為  
：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

### 基準

#### 技術基準（法第33条）：全ての区域に適用

- ・良好な市街地の形成を図るため、宅地の一定の水準を確保するための基準
- ・道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準
- ・地方公共団体の条例で、一定の強化・緩和が可能

#### 立地基準（法第34条）：市街化調整区域にのみ適用

- ・市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定  
例) ・周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設
  - ・日用品店舗等日常生活に必要な施設
  - ・地区計画の内容に適合する開発行為 等

# 都市計画の実現手段(53条制限・65条制限)



## 都市計画法第53条の制限

### 目的

- ・都市施設に関する都市計画又は市街地開発事業に関する都市計画が決定された場合において、将来の事業の円滑な施行を確保

### 制限内容

- ・都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域内での建築物の建築を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

### 許可基準

- ・当該事業の施行に相当するもの、2階以下の木造の建築物等の移転・除却が容易なものの建築行為等は許可される

## 都市計画法第65条の制限

### 目的

- ・都市計画事業の妨害の防止

### 制限内容

- ・都市計画事業の事業地内での建築物の建築・土地の区画・形質の変更等を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

### 許可基準

- ・53条制限より厳しい規制
- ・移転・除却が容易なものの建築行為であっても許可されない場合がありうる

# 都市計画の実現手段(都市計画法と建築基準法の役割分担)

## 都市計画法

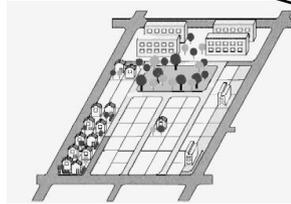
### 用途地域

建築物の用途や建築物の形態制限(容積率、建ぺい率、高さ等)について、地方公共団体が都市計画の内容として決定(容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択)

さらに、詳細に強化、緩和が可能

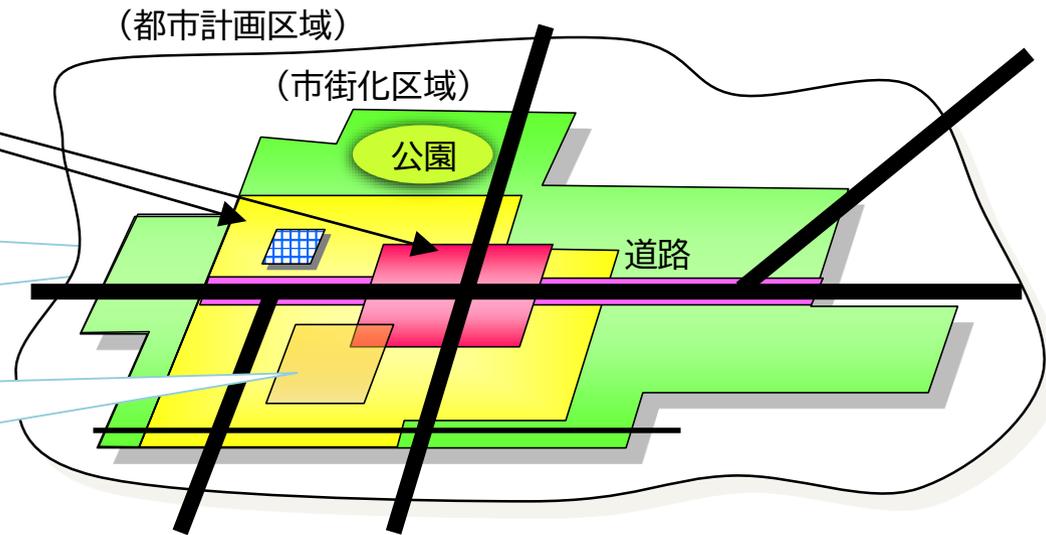
### 地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



### 高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



## 建築基準法

都市計画の内容に応じた具体的な基準を規定

### 集団規定

- ・用途 : 用途地域の種類毎に建築可能な建築物の用途を列挙
- ・形態制限 : 用途地域の種類毎に形態制限(容積率、建蔽率、高さ等)の具体的数値のメニューを提示(メニューの中から都市計画で選択)

### 建築確認

建築物の建築に際し、その建築計画が集団規定を含む基準に適合しているかを確認

# 都市計画の最近の動向

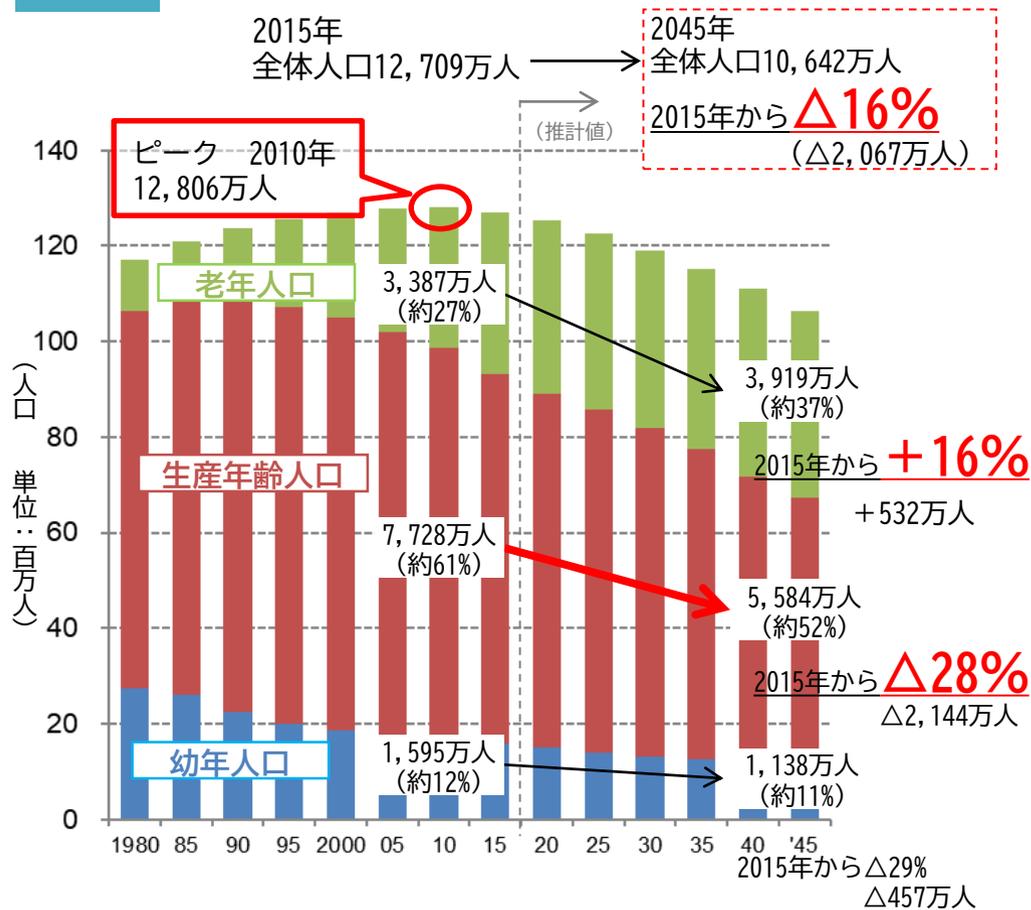
人口減少・高齢社会、自然災害の激甚化等に対応する

コンパクト・プラス・ネットワーク

# 人口減少・高齢社会の到来

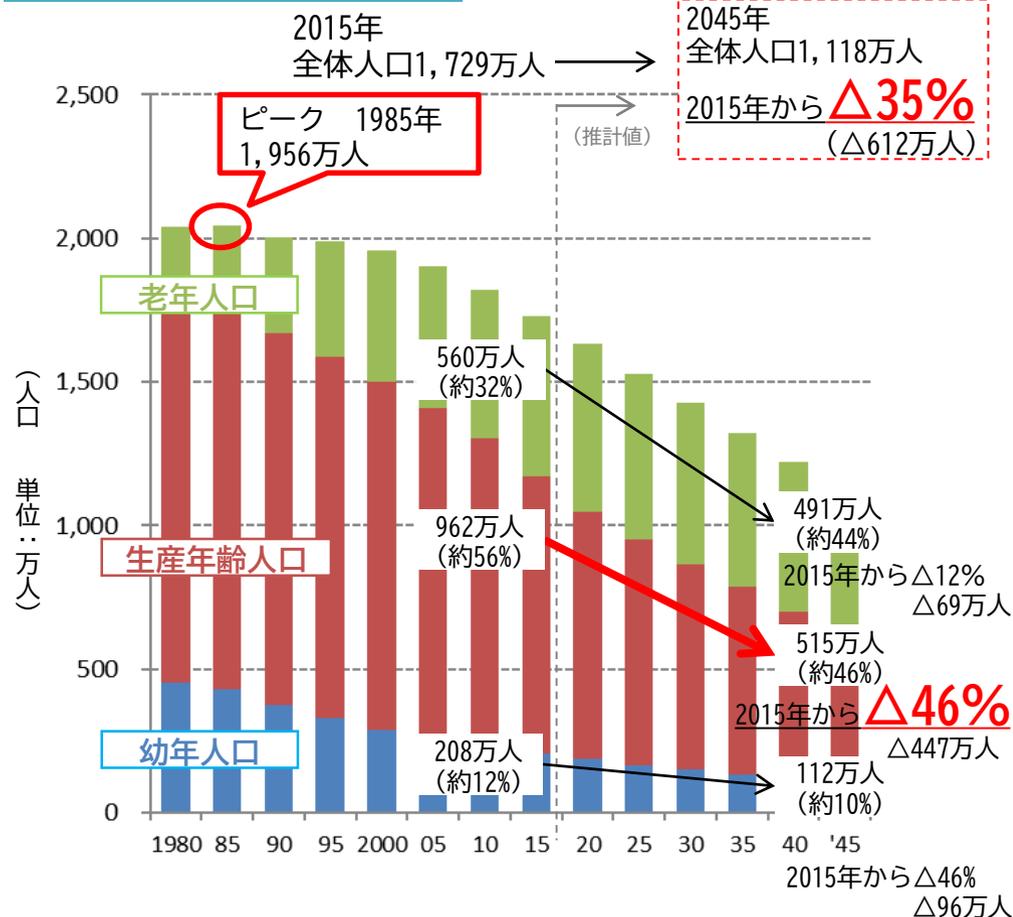
- ・日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。
- ・人口減少、特に生産年齢人口の減少は、より小規模な都市において顕著。
- ・老年人口の増加は、より大規模な都市において顕著。

## 全国



## 5万人クラス都市

※「人口5万人クラス都市」= 三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）  
(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

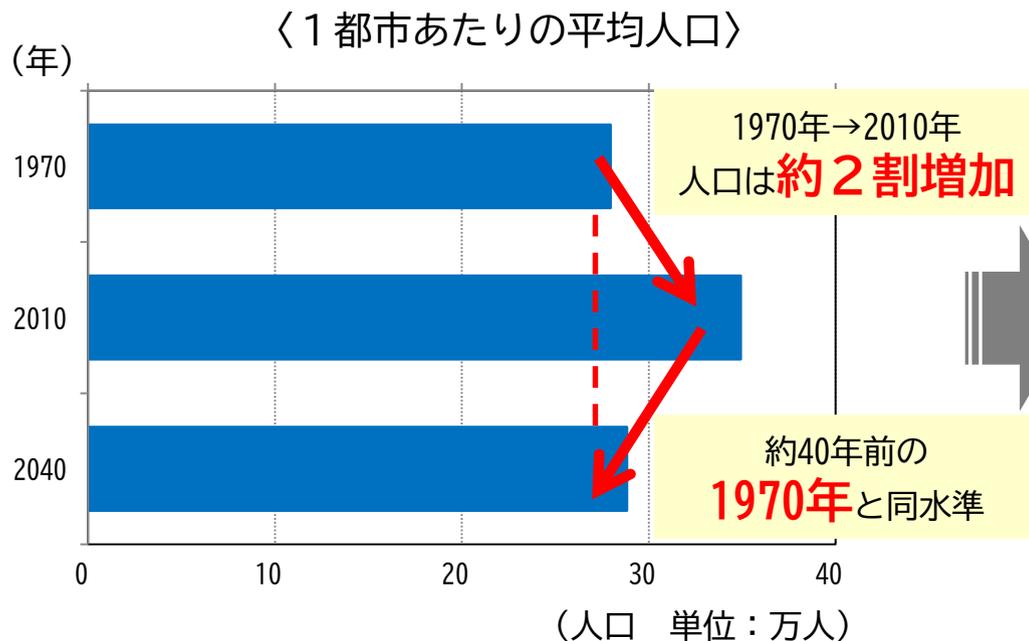
# 地方都市の現状と課題

多くの地方都市では、

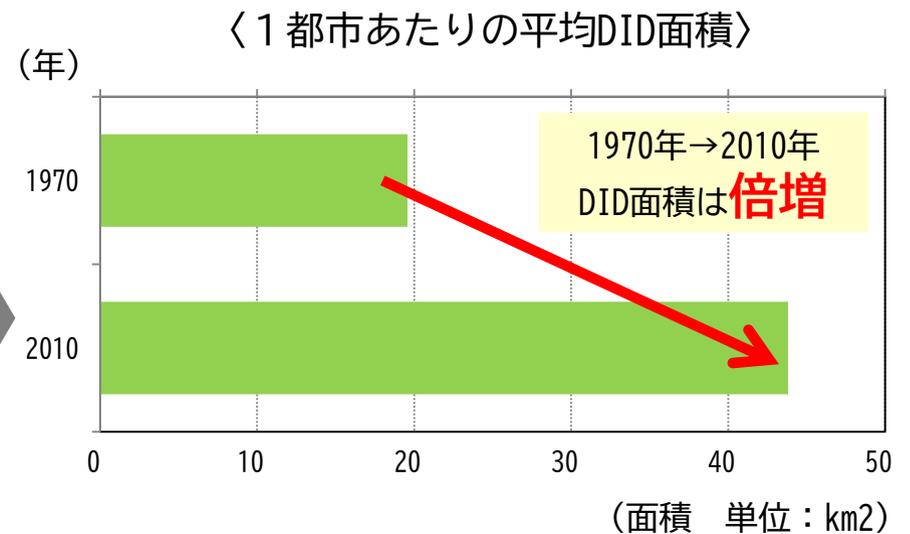
- ・ 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・ 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・ 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移  
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



県庁所在地のDID面積の推移  
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



出典：国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

# コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、

- ・生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
- ・サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**（**地域の消費・投資の好循環の実現**）
- ・行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
- ・災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**

などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害



## ■都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

## ■地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

## ■厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

## ■都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

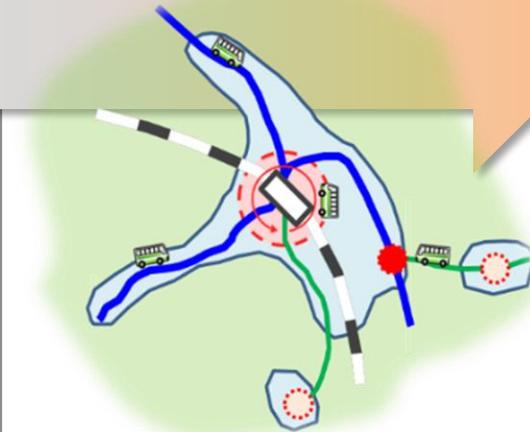
## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

## ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
  - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
  - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
  - 地価の維持・固定資産税収の確保
  - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

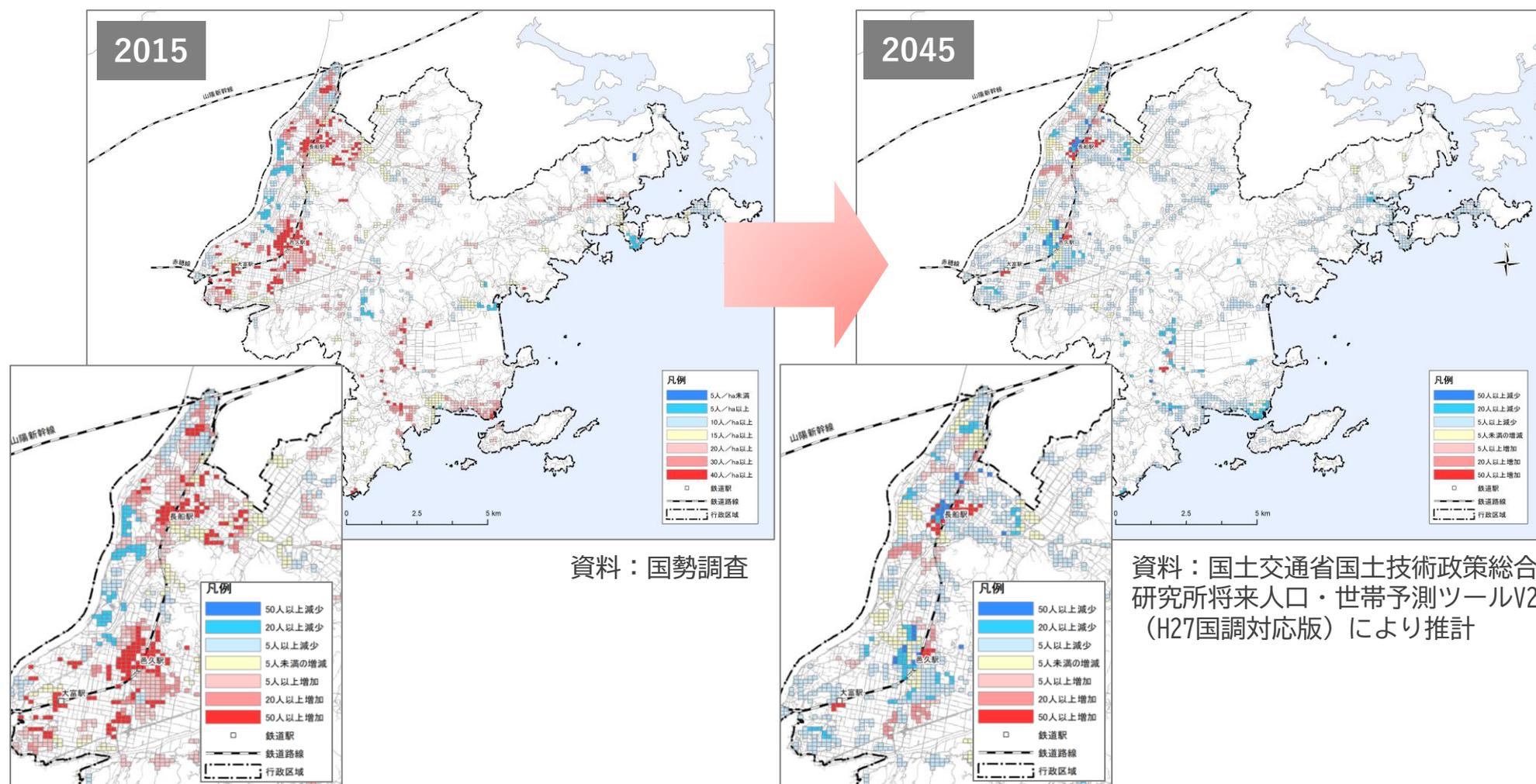
- エネルギーの効率的利用
  - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

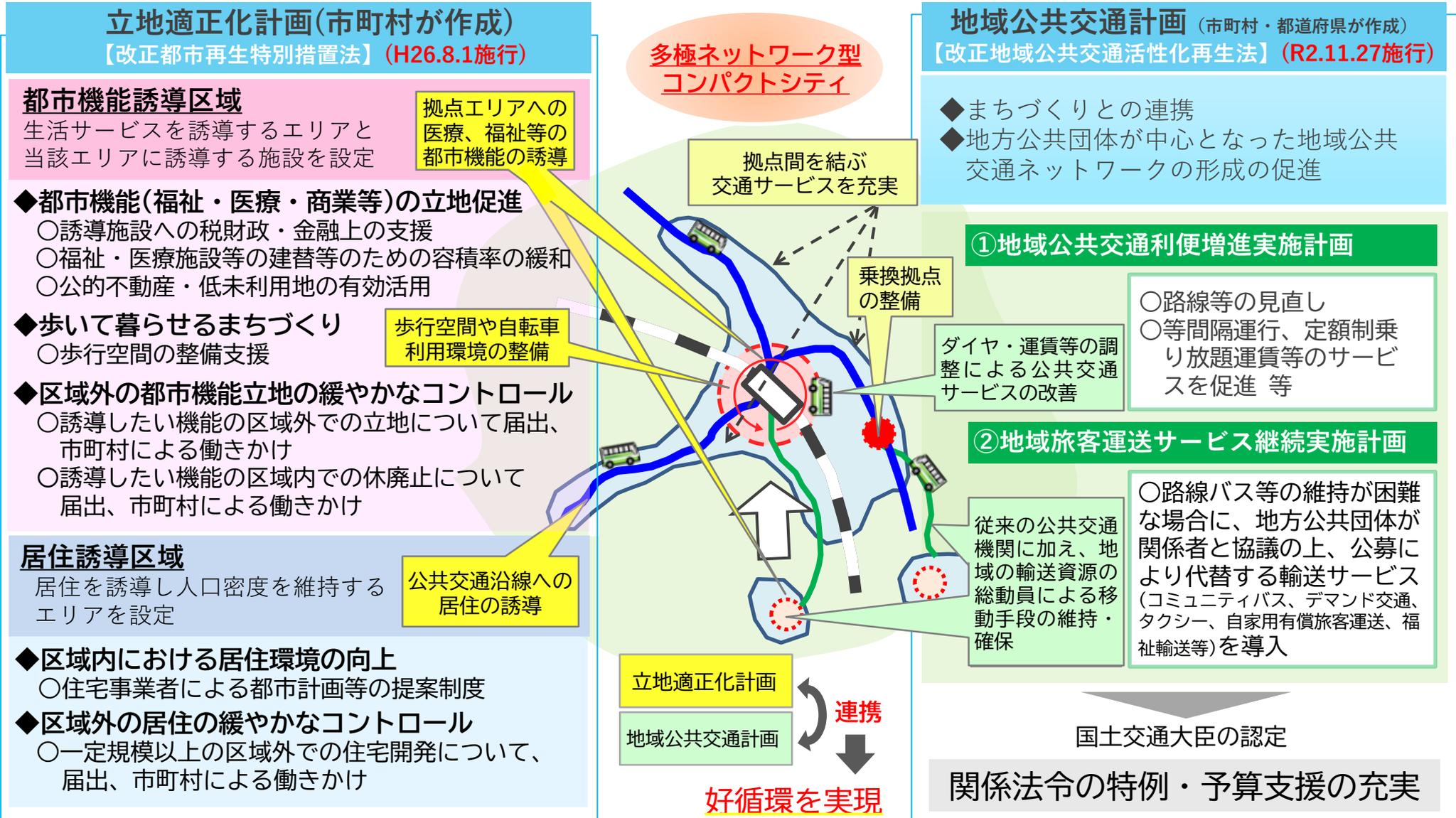
# 瀬戸内市の将来人口・人口密度の予測

瀬戸内市も今後30年で周辺部のみならず、既成市街地でも人口密度が大きく低下。市民生活の中心拠点及び生活拠点として都市機能を維持するためには、既成市街地の人口密度の維持向上を図るための制度の導入や、特に邑久、長船駅を中心とした既成市街地や地域生活拠点を再構築するための施策が必要



# コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- ・都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。
- ・必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。



# コンパクト・プラス・ネットワークへの都市の再構築に係る支援

## 都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域内等）

### 対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。  
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

#### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業等

#### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

#### 【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理等

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

－民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏外の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

### 施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

－ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業



# コンパクト・プラス・ネットワークへの都市の再構築に係る支援

## 都市再生整備計画関連事業で実施可能な事業（主なもの）

○ 都市再生整備計画関連事業は、様々な政策目的に応じて、事業メニューを選択することができます。

### 都市構造再編集中支援事業（個別補助金）

立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的支援

誘導施設・基幹的誘導施設・既存建造物活用事業（誘導施設）

医療・福祉施設      幼稚園・学校      図書館・博物館

居住誘導促進事業 R5 拡充

居住誘導区域へ移転を希望する者への支援

### まちなかウォーカブル推進事業

（社会資本整備総合交付金 及び 個別補助金）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに対し集中的支援

滞在環境整備事業 R5 拡充

滞在環境の整備の推進に関する事業等

計画策定支援事業

重点的に取り組むテーマに応じた事業計画の策定

誘導施設相当施設  
・既存建造物活用事業（誘導施設相当施設）  
R5創設  
都市計画区域外の地域生活拠点内（社会資本整備総合交付金のみ）

医療・福祉施設  
幼稚園・学校  
図書館・博物館

高次都市施設

地域交流センター      観光交流センター  
テレワーク拠点施設      ワークション拠点施設

子育て支援施設      複合交通センター

既存建造物活用事業（誘導施設除く）

既存建造物を活用した高次都市施設等

エリア価値向上整備事業

既存ストックを活用し官民連携でエリア価値向上の取組

道路 R5 拡充（ウォーカブルのみ）

公園 ※小規模な公園も対象

区画整理・再開発

地域生活基盤施設

広場・緑地 情報板  
駐車場 駐輪場  
地域防災施設  
人工地盤（デッキ・地下道）  
再生可能エネルギー施設

高質空間形成施設

緑化施設  
電線類 地中化  
歩行支援施設（バリアフリー施設）  
情報化 基盤施設（カメラ・センサー）

提案事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

### 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金※1、防災・安全交付金（R5創設）※2）

### 地域の様々なまちづくりを支える交付金

※1（都市計画区域外の地域生活拠点内）、※2（都市計画区域外の防災拠点内）：一部基幹事業を除く。10

# 都市計画の導入に向けた取組と今後の進め方について

## 1.取組方針

瀬戸内市国土利用計画(令和5年3月策定)に基づき、令和5年度から都市計画導入に向けた取組を実施します。

まずは、都市計画の基礎的な調査を実施しつつ、岡山県や関係機関との協議調整を図りながら、市のまちづくり構想を取りまとめ、これを基に都市計画区域及び区域区分の要否(案)等を整理します。これらについて市民意見聴取会の開催や瀬戸内市都市計画審議会の答申を経た後、正式に岡山県へ都市計画区域指定等の申し入れを行います。

申し入れ後は、岡山県による都市計画区域の指定を待つことなく、市民の参画も得ながら本市の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)の作成に着手し、令和6年度末を目標に瀬戸内市都市計画審議会の答申を経て策定します。

また、用途地域(案)の作成を、都市計画マスタープランの作成と並行して進め、都市計画区域の指定時期に合わせた都市計画決定を目指します。

さらに、令和7年度には、国や岡山県が進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」の方向に沿った立地適正化計画の作成を行い、瀬戸内市都市計画審議会の答申を経て策定します。

## 2.取組スケジュール(予定)

- ・都市計画区域及び区域区分の要否(案)の決定：令和6年4月
- ・都市計画マスタープランの策定：令和7年3月
- ・用途地域等に係る都市計画の決定：令和8年3月
- ・立地適正化計画の策定：令和8年3月
- ・都市計画区域及び用途地域の指定：令和8年4月

※岡山県との協議等の進捗によって、大きく変更になる場合があります。

## 3. 都市計画区域(案)及び都市計画マスタープラン(案)の作成に係る庁内体制

### (1)都市計画マスタープラン策定委員会

役割：都市計画区域(案)、都市計画マスタープラン(案)等の作成

構成：総合政策部長及び関係課の課長級職員

### (2)都市計画マスタープラン策定委員会幹事会

役割：都市計画区域(案)、都市計画マスタープラン(素案)等の精査

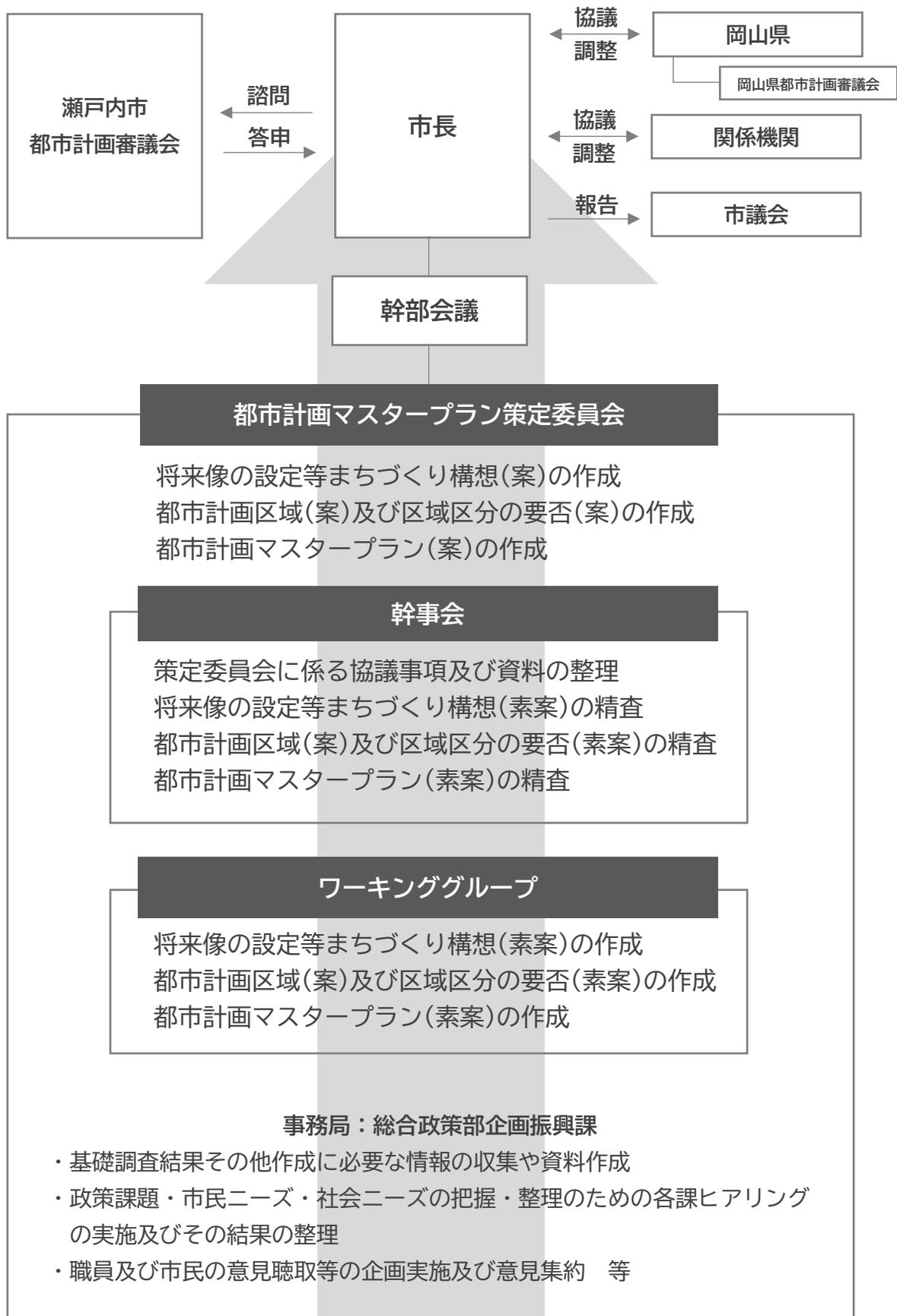
構成：企画振興課長、建設課長、建築住宅課長、産業振興課長、下水道課長

### (3)都市計画マスタープラン策定ワーキンググループ

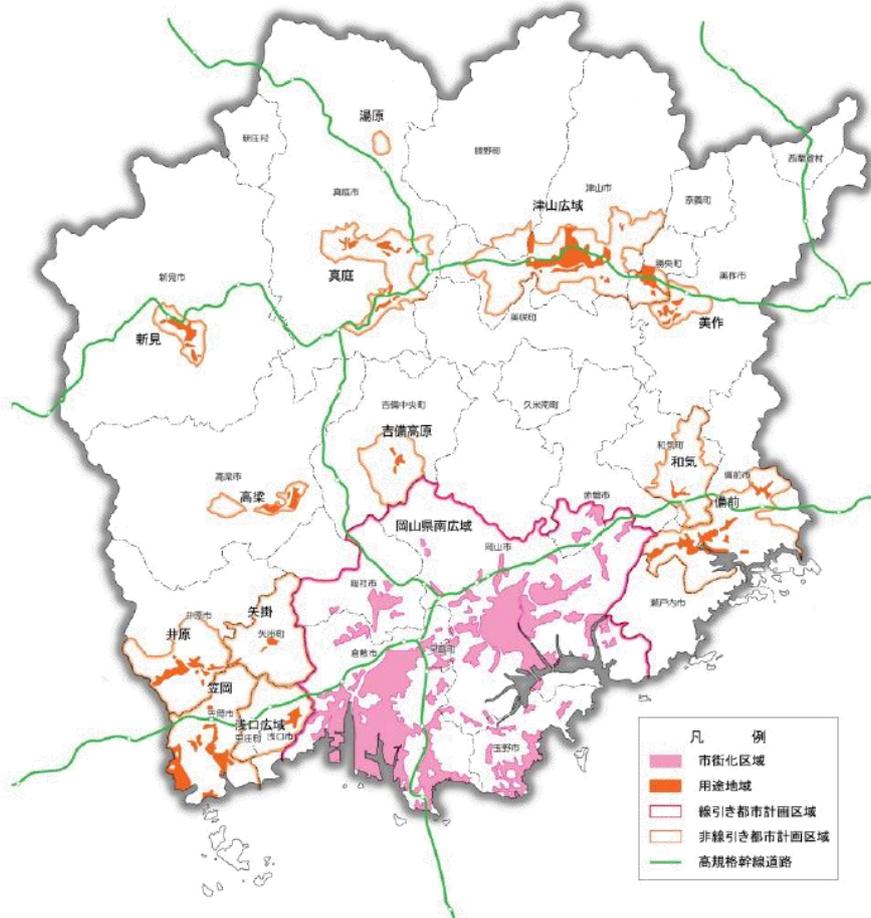
役割：都市計画区域(案)、都市計画マスタープラン(素案)等の作成

構成：策定委員会に所属する課から選出された主査級程度の職員

○都市計画区域(案)及び都市計画マスタープラン(案)検討のイメージ



#### 4.岡山県内の都市計画区域の状況と都市計画区域指定の要件



##### (1)都市計画区域

市町村の行政区域にとらわれず、以下の5つ視点から、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として都道府県が指定。

**【区域指定における5つの視点】 ※都市計画運用指針から抜粋**

- ① 土地利用の状況及び見通し
- ② 地形等の自然的条件
- ③ 通勤・通学等の日常生活圏
- ④ 主要な交通施設の設置状況
- ⑤ 社会的、経済的な区域の一体性等

分類	地方生活圏の中心都市を含む都市計画区域	2次生活圏の中心都市等を含む都市計画区域	その他の都市計画区域
求められる主な機能等	商工業、医療、文化、教育等について、高度な都市的サービスを提供するための集積など	地方生活圏中心都市と連携しつつ、それらに準じた都市的サービスを提供するための集積など	他の都市と連携しつつ、日常生活に密着した、基礎的な都市的サービスを提供するための集積、地域産業・資源を生かしたまちづくりの舞台など
対象の都市計画区域	岡山県南広域、津山広域	笠岡、井原、高梁、新見、備前、真庭、美作、浅口広域	和気、矢掛、吉備高原、湯原

現在の岡山県内各都市計画区域の位置付け

## 5.都市計画区域(案)及び都市計画マスタープラン(案)検討とその流れについて

市では、新たに市単独の都市計画区域の指定を、区域指定の主体である岡山県へ申し入れることとしますが、その都市計画区域(案)は、市の人口や開発の推移、建物等の現状を踏まえつつ、区域指定において整理する5要件に沿って検討します。また、市の都市計画マスタープランでは、市の土地利用や都市施設の整備など、まちづくりの方針を総合的に示すとともに、国が進める人口減少及び高齢社会、自然災害の激甚化に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の方向に沿った方針を検討します。



市街化区域等の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、コンパクトなまちづくりを推進

本来、市の都市計画マスタープランは、市の総合計画や国土利用計画のほか、岡山県が作成する都市計画区域マスタープランに即して作成されるものですが、現在、本市には都市計画区域が無いため、岡山県は、市が提示する都市計画区域(案)とその土台となるまちづくりの構想に沿って、国への協議や都市計画区域マスタープランの策定を進めることとなります。なお、都市計画マスタープランは、基本的に都市計画区域におけるまちづくりの基本方針を示すものですが、都市計画区域外となった地域においても市民の生活環境の保全と自然環境の適正な保全・活用が求められることから、都市計画区域の指定範囲を問わず、市全域を対象に作成します。

そのため、市としてまずは、市全体及び地域別のまちづくり構想とその構想実現に必要な都市計画区域(案)を、ワーキンググループや策定委員会での検討を経て整理します(次頁図参照)。整理後は、市民意見聴取会の開催や都市計画審議会での答申などの過程を経て、これらを岡山県に申し入れを行います。その後、その構想に沿って都市計画マスタープランの作成に着手します。

○都市計画区域(案)及び都市計画マスタープラン(案)検討と取組全体のイメージ

**計画的な土地利用と持続可能なまちづくり**

都市計画区域の指定、都市計画決定等

用途地域(案)作成、立地適正化計画の策定

都市計画区域マスタープラン

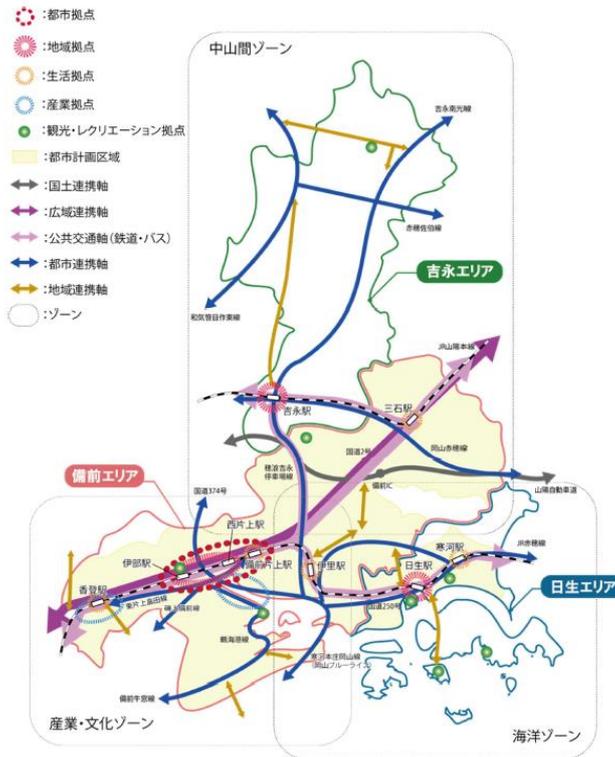
R6

都市計画マスタープラン

R5

まちづくり構想

他市の事例



図：備前市都市計画マスタープラン 将来都市構造図

国・県の都市計画の方向(コンパクト・プラス・ネットワーク)

瀬戸内市国土利用計画(土地利用の基本指針)

検討方向

## 6.都市計画マスタープランの構成例(備前市都市計画マスタープランより)

### 序章 都市計画マスタープラン

1. 計画策定の背景と位置付け
2. 計画の対象と期間

### 第1章 現況と課題

1. 都市の現況特性：土地利用状況図、用途地域図、ハザードマップ、人口、都市基盤（交通量調査図、上下水道図）、公共交通、都市機能、財政、就業構成及び産業
2. 上位関連計画の整理：都市計画区域マスタープラン、総合計画、総合戦略、国土強靱化地域計画、地域防災計画、地域公共交通網形成計画
3. まちづくりの課題：機能性や快適性、連携や交流、自然や歴史

### 第2章 全体構想

1. 土地利用の方針：土地利用の配置方針、土地利用方針図
2. 市街地整備の方針：居住環境、都市拠点の整備、市街地の再整備
3. 施設整備の方針：交通施設、公園・緑地、下水道、河川、その他の都市施設等の整備方針
4. 都市環境及び自然環境の方針
5. 都市防災の方針

### 第3章 地域別構想

1. 地域区分：地域名、区域の考え方、含まれる大字等（図付き）
2. 地域別方針
  - (1) 現況特性：位置、人口、土地利用、都市施設、その他
  - (2) まちづくりの目標：テーマ、目標
  - (3) まちづくり方針（方針図付き）
    - ① 土地利用の方針：住居系、商業系、工業系、田園系、自然系
    - ② 市街地整備の方針
    - ③ 施設整備の方針：交通施設、公園・緑地、下水道、河川、その他
    - ④ 都市環境及び自然環境の方針
    - ⑤ 都市防災の方針

### 第4章 実現に向けて

1. まちづくりの推進：基本的な考え方、まちづくりの推進
2. まちづくりの展開：都市計画の決定・変更、マスタープランの進行管理と見直し

### その他

用語解説等

## 7. 都市計画区域(案)の整理及び都市計画マスタープラン(案)の作成スケジュール(案)

取組項目	令和5年度		令和6年度			
	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月
基礎調査	→ 完了					
庁内会議	●	→				
都市計画審議会	● 開催・諮問 設置	● 中間答申 都市計画区域(案)の方針決定			● 最終答申	
市民意見聴取会 (市内各地区)		● 開催	● 開催	● 開催		
都市計画区域の 検討及び整理	→ 基礎調査結果や各意見の整理・反映		→ 案の作成			
都市計画マスター プランの作成		● 着手	→ 基礎調査結果や各意見の整理・反映 案の作成			
市民意見公募						● 公募
岡山県・関係機 関協議	→					

※岡山県や関係機関、作業に進捗によって変更となる場合があります。

※令和7年度以降のスケジュールは現時点で未定ですが、令和8年3月の都市計画区域及び用途地域の指定に係る都市計画決定、立地適正化計画の策定を目指します。

○都市計画審議会の開催予定について

開催回	開催時期	主な協議事項等(案)
第1回	令和5年11月24日(金) 10時00分～12時00分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の導入に向けた取組について</li> <li>・基礎調査の速報について</li> </ul>
第2回	令和6年1月26日(金) 15時00分～17時00分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎調査の結果報告について</li> <li>・市のまちづくりと都市計画区域の方向性について</li> </ul>
第3回	令和6年2月22日(木) 15時00分～17時00分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市のまちづくり構想と都市計画区域(素案)について</li> <li>・市民意見聴取会の開催計画について</li> </ul>
第4回 <u>中間答申</u>	令和6年4月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意見聴取会の結果について</li> <li>・都市計画区域(案)の方針決定について</li> <li>・都市計画マスタープラン骨子(案)について</li> </ul>
第5回	令和6年6月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況と課題について</li> <li>・基本理念、将来都市構造について</li> </ul>
第6回	令和6年8月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本理念、将来都市構造について</li> <li>・全体構想について</li> <li>・市民意見聴取会の開催計画について</li> </ul>
第7回	令和6年9月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体構想について</li> <li>・地域別構想について</li> </ul>
第8回	令和6年11月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域別構想について</li> <li>・市民意見聴取会の開催計画について</li> </ul>
第9回	令和7年1月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域別構想について</li> <li>・パブリックコメントについて</li> </ul>
第10回 <u>最終答申</u>	令和7年3月予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの実施結果について</li> <li>・都市計画マスタープラン案の答申について</li> </ul>

※令和6年度の第4回以降の開催日時については、別途お知らせいたします。

※審議の状況によっては、開催回数や開催時期に変更が生じる場合があります。

## 都市計画の基礎調査の結果(速報)について

1. 人口	P.1
2. 産業	P.9
3. 観光	P.16
4. 通勤通学流動の状況(15 歳以上の就業者・通学者)	P.17
5. 土地利用	P.19
6. 建築物の接道の状況	P.28

令和 5 年 11 月

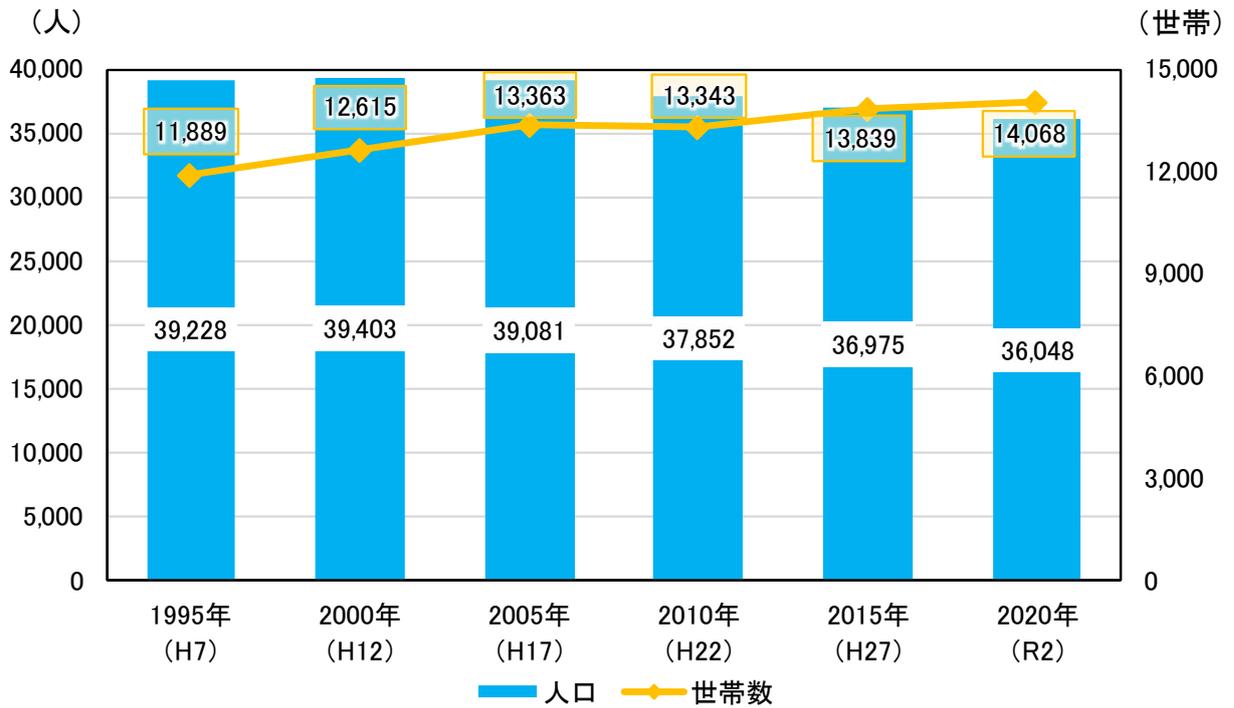
瀬戸内市

# 1.人口

## 1-1.人口・世帯数の推移

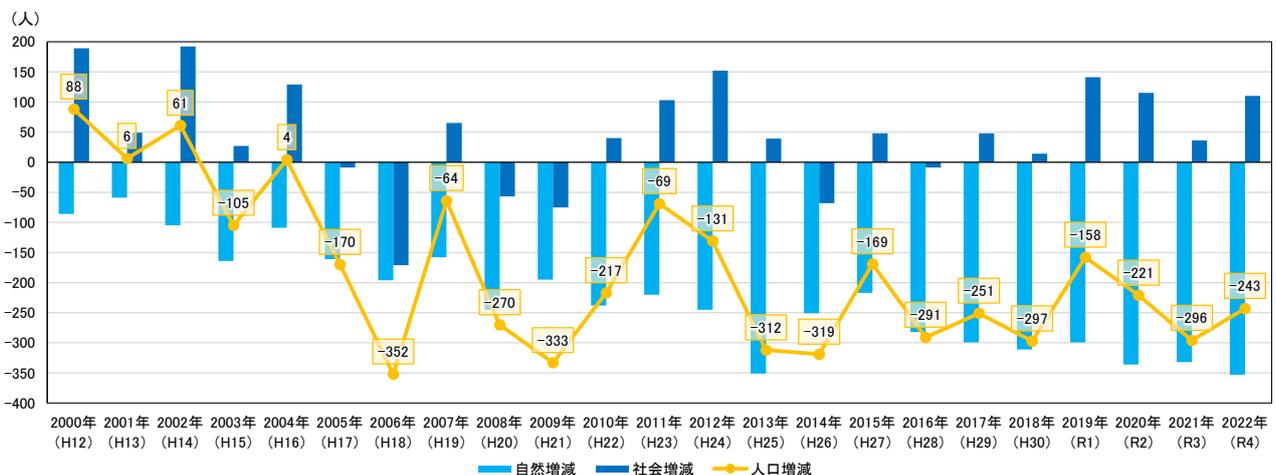
- ・瀬戸内市の人口は、2000年(平成12年)より減少に転じたが、世帯数は増加傾向である。
- ・地域別の人口は、牛窓、邑久東地域は一貫して減少している。長船地域は、2015年(平成27年)より減少に転じた。邑久西地域は増加傾向である。
- ・地域別の世帯数は、邑久西、長船地域は増加傾向、牛窓、邑久東地域では減少傾向である。

### ◆人口・世帯数の推移



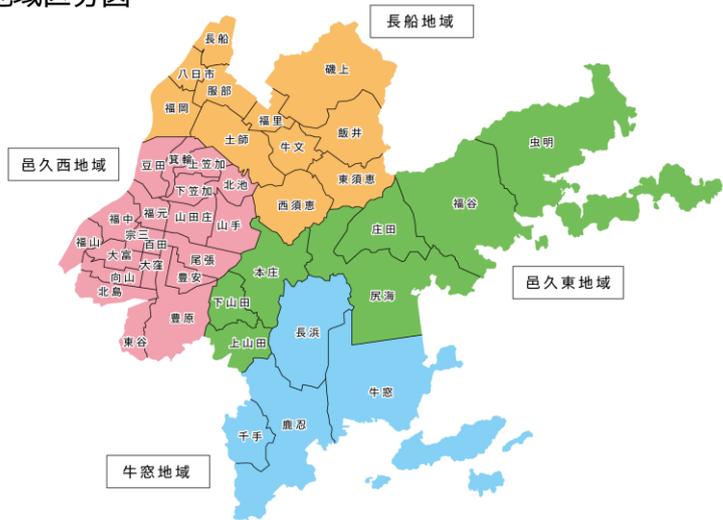
資料：国勢調査

### ◆人口増減(2000年(平成12年)～2022年(令和4年))



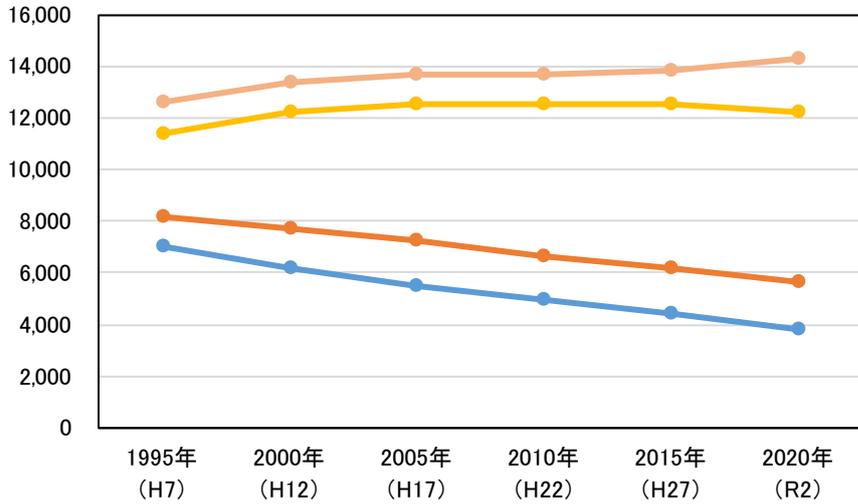
資料：国勢調査

※参考 地域区分図



◆(地域別)人口・世帯数の推移

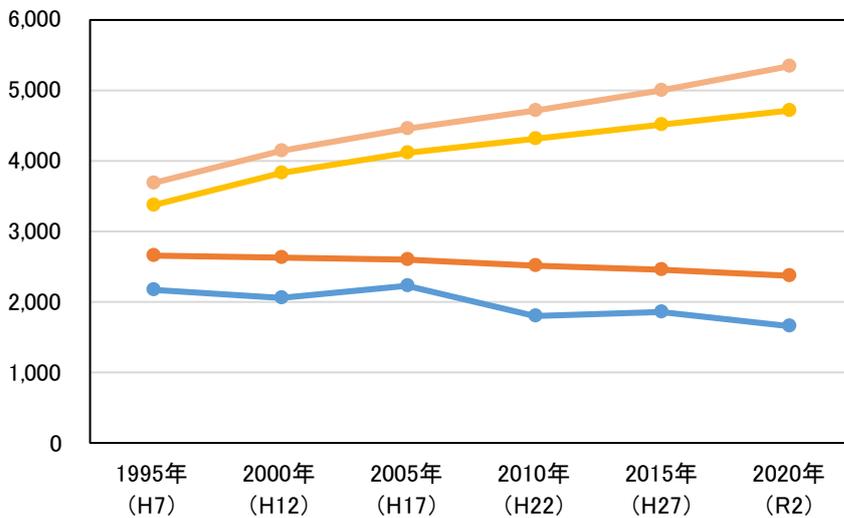
(人)



● 牛窓地域 ● 邑久西地域 ● 邑久東地域 ● 長船地域

資料：国勢調査

(世帯)



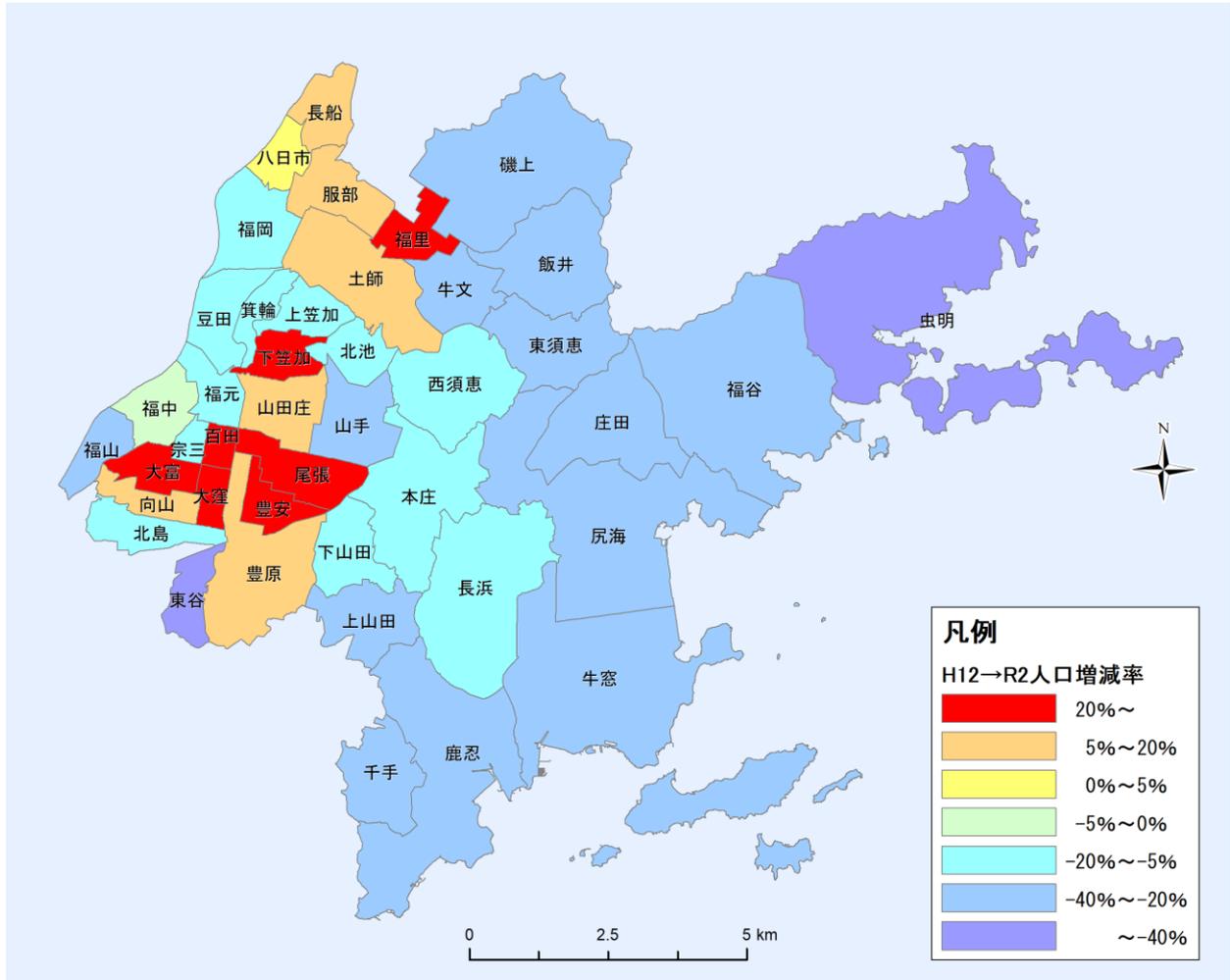
● 牛窓地域 ● 邑久西地域 ● 邑久東地域 ● 長船地域

資料：国勢調査

## 1-2.地区別人口

- ・2000年(平成12年)～2020年(令和2年)の地区別人口の推移を見ると、邑久西地域や長船地域で人口増加がみられる。
- ・一方で牛窓地域や邑久東地域では人口が減少する地区が多くあり、東西で人口増減の差が顕著にみられる。

### ◆地区(大字)別人口の推移(2000年(平成12年)～2020年(令和2年))

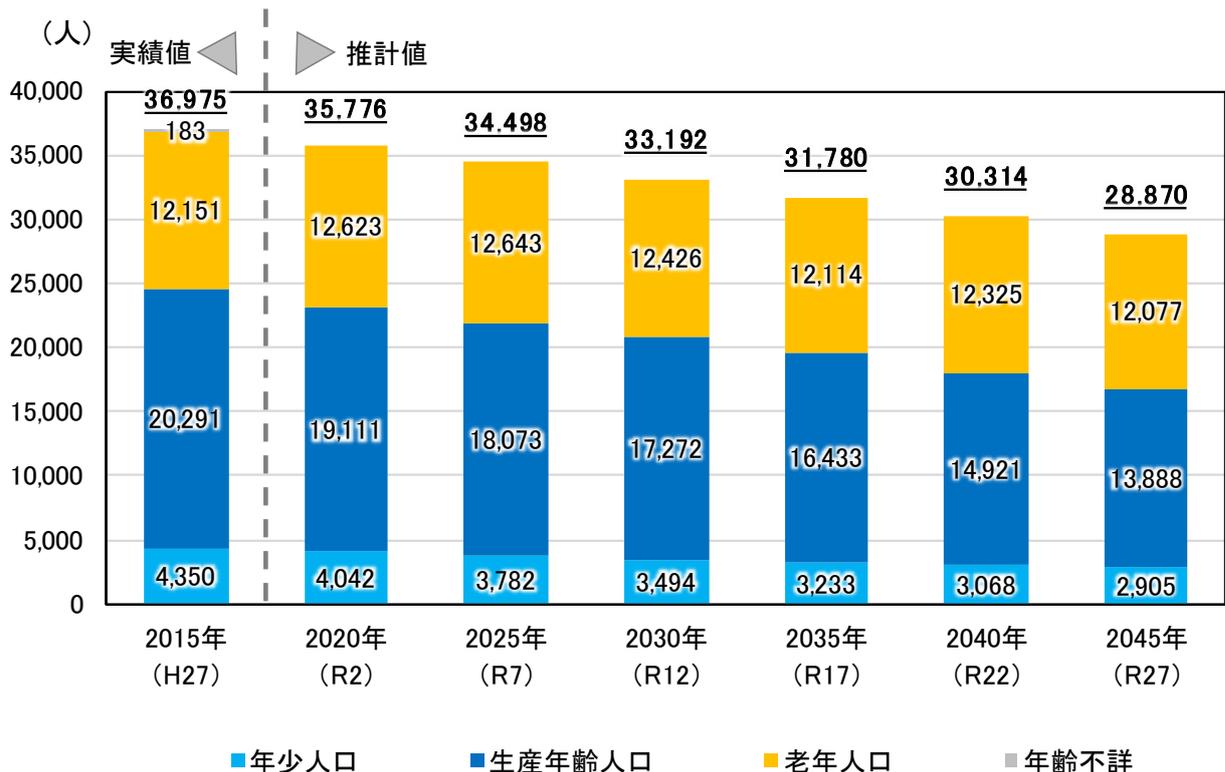


資料：国勢調査

## 1-3.将来人口見通し

- ・2045年(令和27年)には、人口が市全体で約2割減少し、高齢化率は4割まで上昇すると予測されている。
- ・地区別にみると、既成市街地の人口密度の基準である40人/ha以上の地域について、2045年(令和27年)には、邑久西地域や長船地域以外では、ほとんどみられなくなることが予測されている。
- ・邑久西地域や長船地域で人口が増加する地区もみられるが、人口が減少する地区が多く分布する。

### ◆将来人口

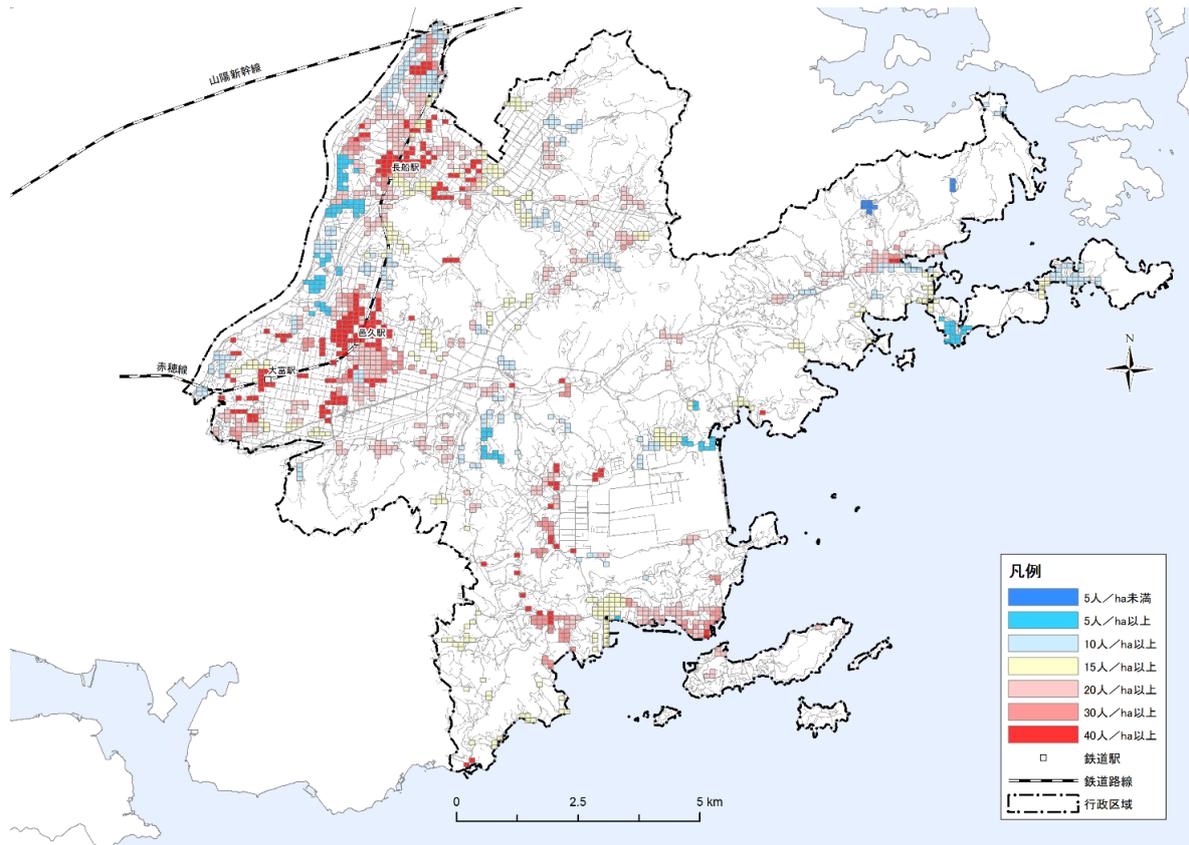


資料：国立社会保障・人口問題研究所(H30推計値)  
国勢調査(実測値)

#### 【推計方法】

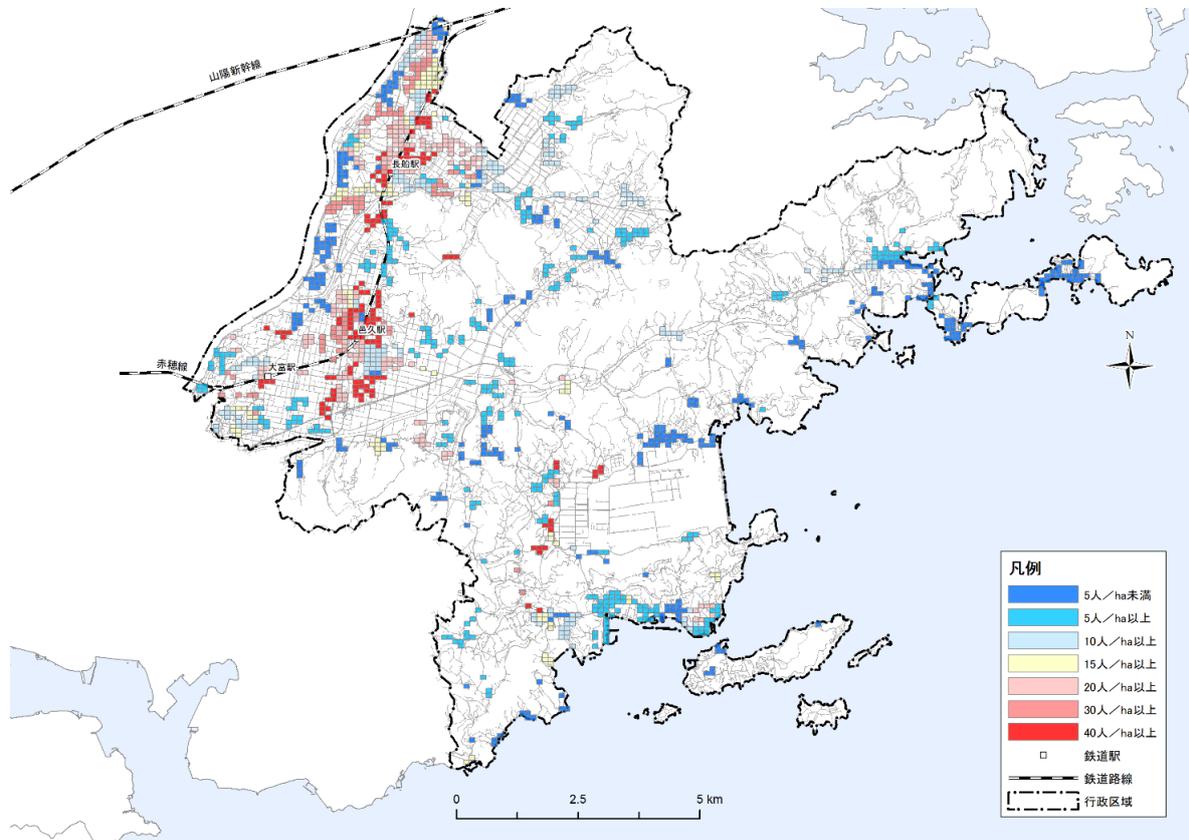
国勢調査による2015年(平成27年)現在の人口をもとにして、年齢別人口の加齢にともなって生ずる年々の変化をその要因(死亡、出生、および人口移動)ごとに計算して将来の人口を算出(コホート要因法による推計)。

◆100メッシュ別人口(2015年(H27))



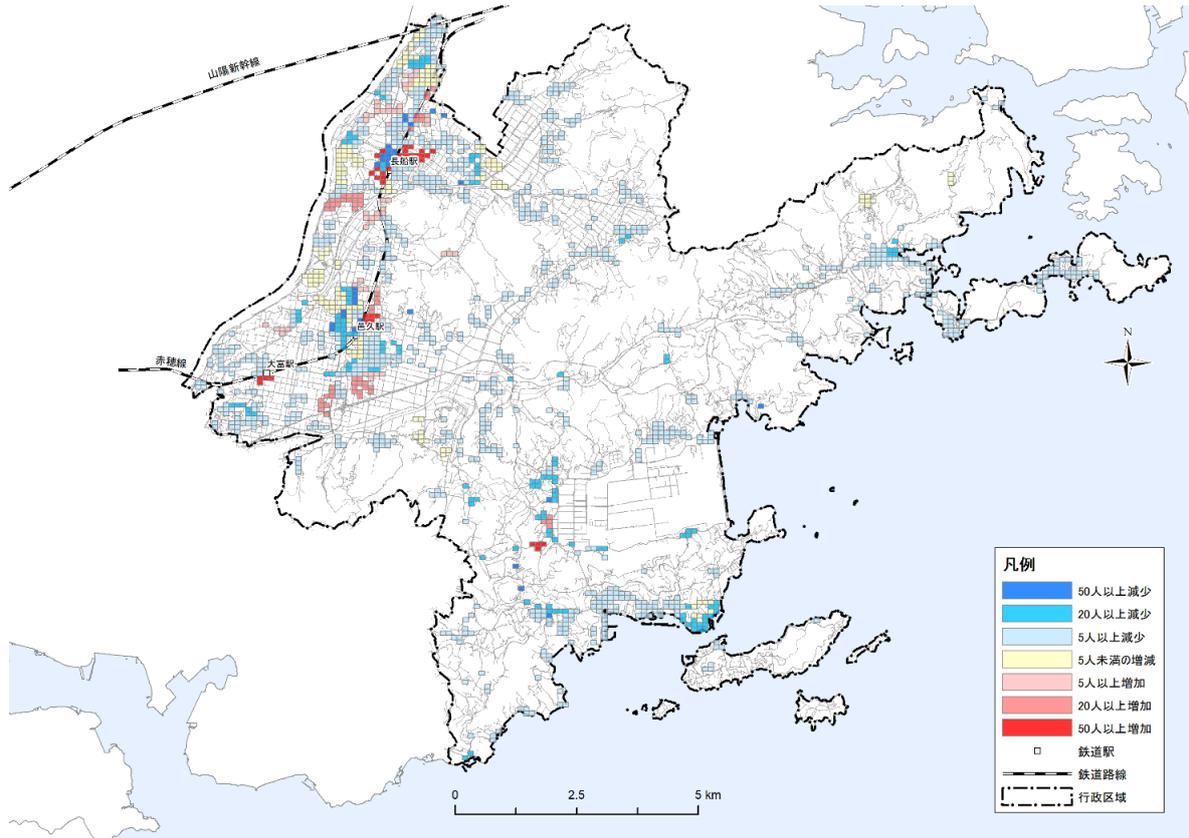
資料：国総研 将来人口・世帯予測ツール V2(H27 国調対応版)

◆100メッシュ別人口(2045年(R27))



資料：国総研 将来人口・世帯予測ツール V2(H27 国調対応版)

◆100メッシュ別人口増減(2015年(H27)⇒2045年(R27))

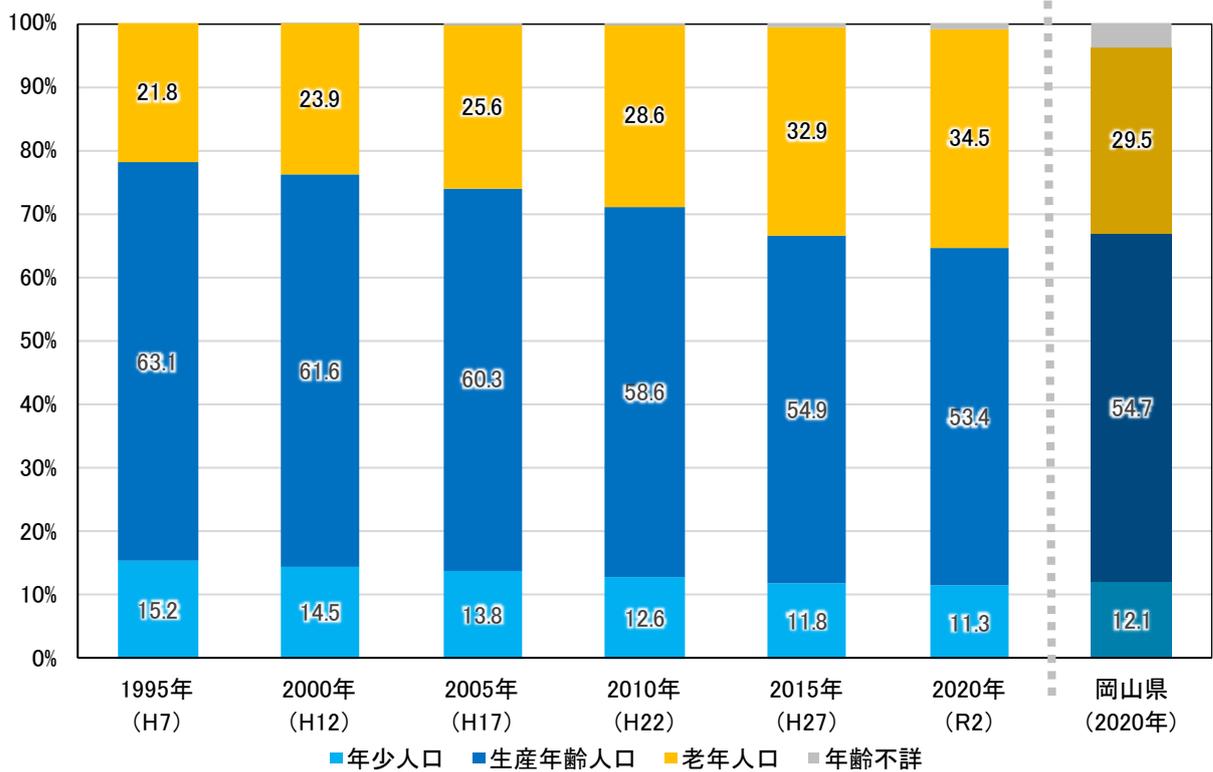


資料：国総研 将来人口・世帯予測ツール V2(H27 国調対応版)

## 1-4.年齢 3 階級別人口割合

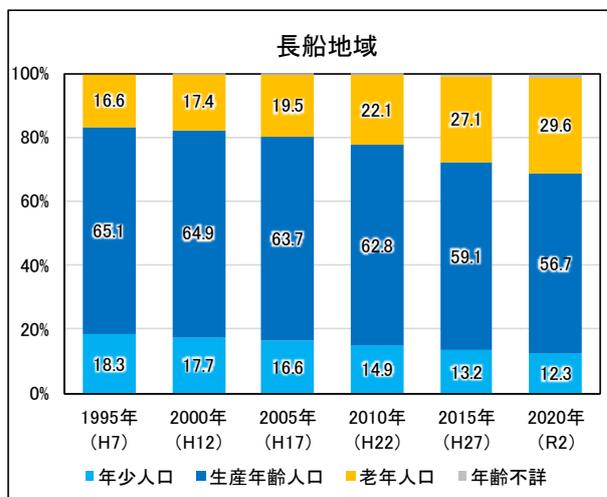
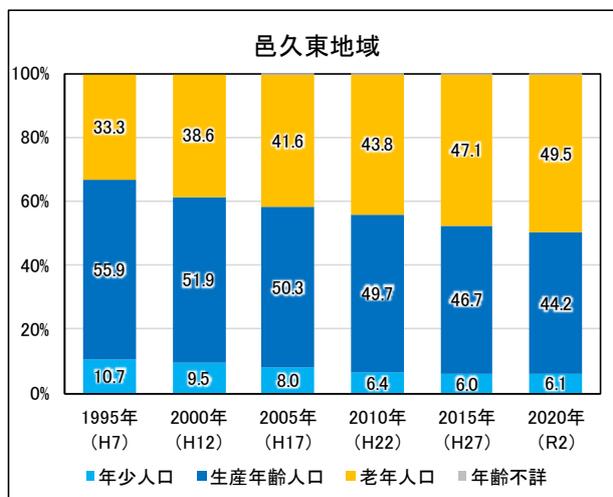
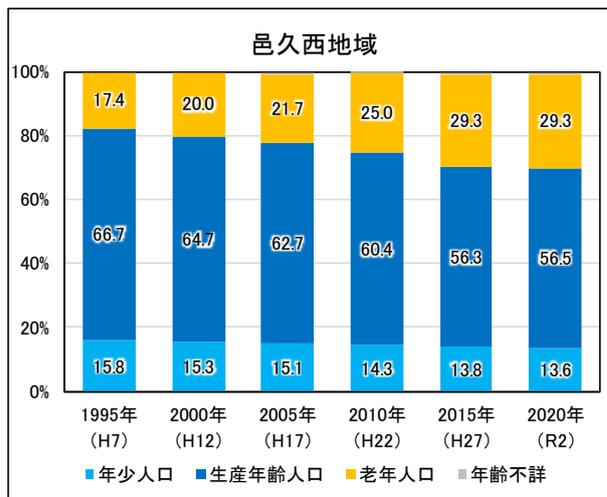
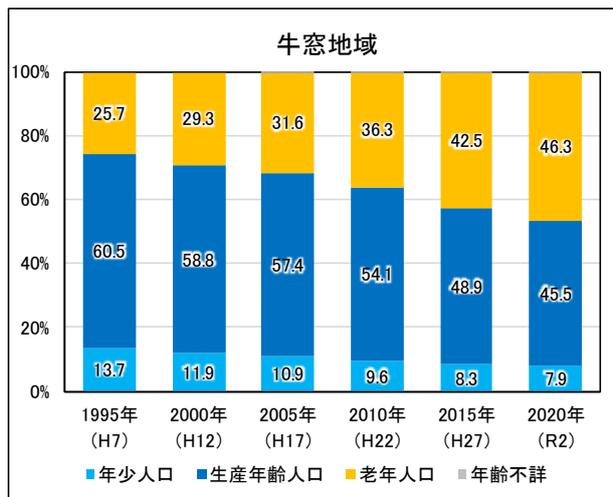
- ・2020年(令和2年)の瀬戸内市と岡山県の年齢3階級別人口割合を比較すると年少人口と生産年齢人口の割合は同程度の割合であるが、老年人口の割合が岡山県よりやや高い。
- ・地域別では、牛窓地域と邑久東地域は高齢化率が高く、また、年少人口割合が最も低く、少子高齢化の進展が顕著である。

### ◆年齢 3 階級別人口割合の推移



資料：国勢調査

◆(地域別)年齢3階級別人口割合の推移



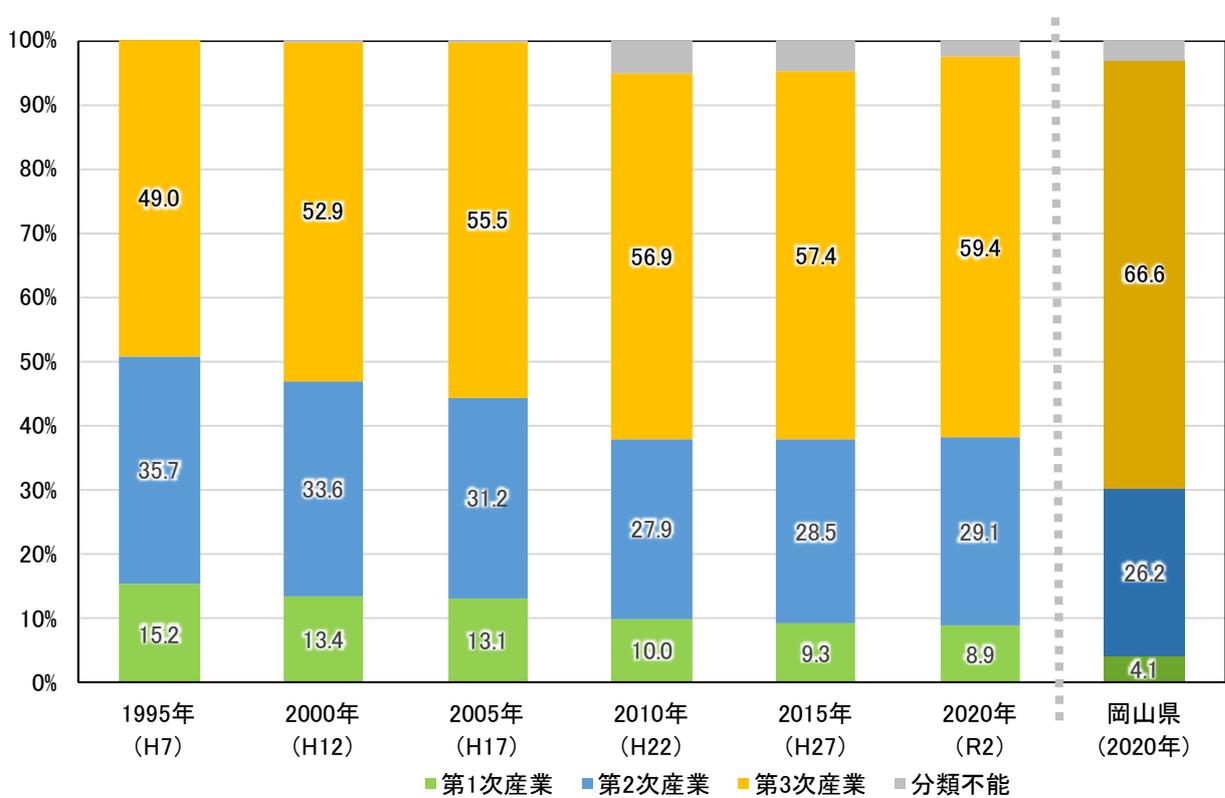
資料：国勢調査

## 2.産業

### 2-1.産業大分類別就業人口割合の動向

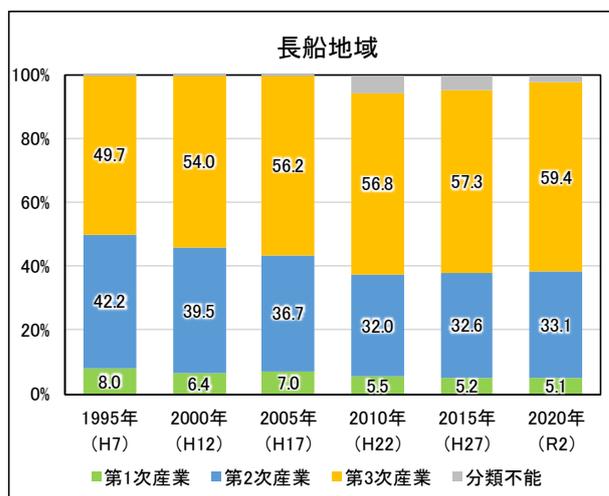
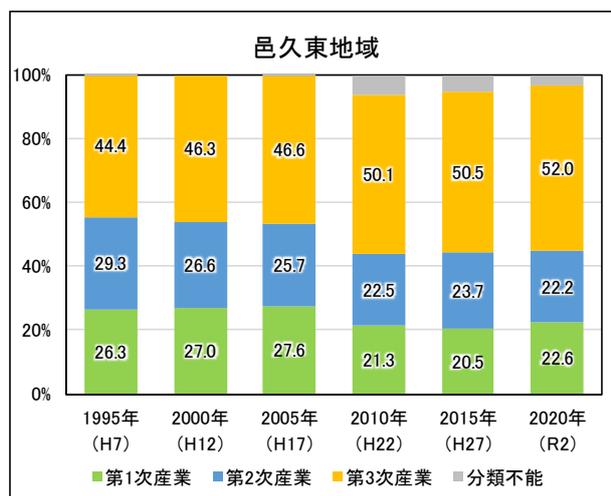
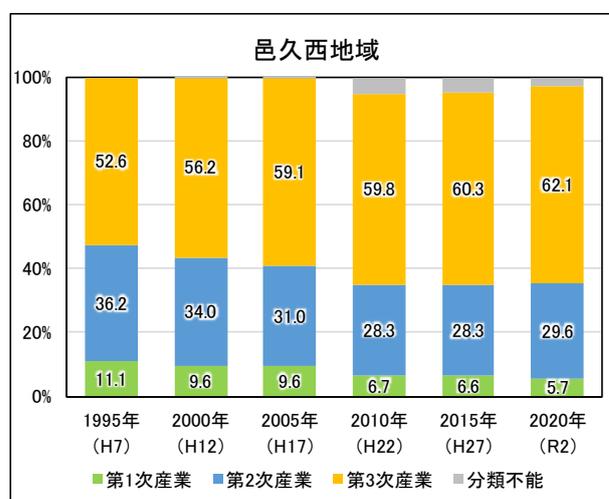
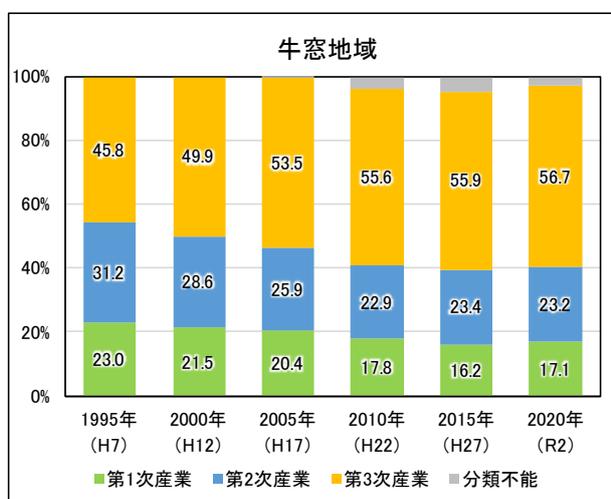
- ・瀬戸内市と岡山県の産業大分類別就業人口割合を比較すると、瀬戸内市の方が第1次・第2次産業の割合が高く、第3次産業の割合が低い。
- ・地域別では、牛窓地域と邑久東地域では第1次産業の割合が他地域と比較して高い。邑久西地域では、第3次産業の割合が他地域と比較して高い。長船地域では第2次産業の割合が他地域と比較して高い。

#### ◆産業大分類別就業人口割合の推移



資料:国勢調査

◆(地域別)産業大分類別就業人口割合の推移



資料:国勢調査

## 2-2.農業

- ・2020年(令和2年)における農家数は、1,195戸となっており、1990年(平成2年)と比較して大きく減少し、半分以下となっている。全世帯に占める農家の比率は8.5%と岡山県の農家率を上回っている。
- ・2020年(令和2年)における経営耕地面積は、1,583㎡となっており、1990年(平成2年)と比較して大きく減少し、半分程度となっている。
- ・2020年(令和2年)度における農家のうち、販売農家の割合は61.8%を占めており、岡山県平均(55.1%)と比べて高い割合となっている。
- ・農業産出額の推移をみると、2017年(平成29年)までは増加していたが、それ以降は年々減少傾向にある。
- ・農業算出額の内訳をみると、耕種が81.7%を占め、そのうち野菜が46.0%と最も多く、次いで米が29.9%となっている。

### ◆農家戸数の推移

単位:世帯、戸、%

地域名	1990年(H2)			1995年(H7)			2000年(H12)			2005年(H17)		
	世帯数	農家数	農家率	世帯数	農家数	農家率	世帯数	農家数	農家率	世帯数	農家数	農家率
瀬戸内市	11,172	2,957	26.5	11,889	2,607	21.9	12,615	2,243	17.8	13,363	2,121	15.9
牛窓地域	2,665	548	20.6	2,645	473	17.9	2,618	43	1.6	2,588	395	15.3
邑久地域	5,649	1,546	27.4	5,874	1,401	23.9	6,179	1,238	20.0	6,674	1,111	16.6
長船地域	2,858	863	30.2	3,370	733	21.8	3,818	662	17.3	4,101	615	15.0
岡山県	609,712	109,010	17.9	659,078	100,246	15.2	691,620	90,053	13.0	732,346	81,786	11.2

地域名	2010年(H22)			2015年(H27)			2020年(R2)		
	世帯数	農家数	農家率	世帯数	農家数	農家率	世帯数	農家数	農家率
瀬戸内市	13,343	1,887	14.1	13,839	1,518	11.0	14,068	1,195	8.5
牛窓地域	2,513	346	13.8	2,466	280	11.4	2,368	232	9.8
邑久地域	6,520	995	15.3	6,859	784	11.4	6,995	597	8.5
長船地域	4,310	546	12.7	4,514	454	10.1	4,705	366	7.8
岡山県	754,511	73,498	9.7	772,977	62,592	8.1	801,409	50,735	6.3

資料：農林業センサス、国勢調査(世帯数)

### ◆経営耕地面積の推移

地域名	1990年(H2)			2000年(H12)			2005年(H17)		
	経営耕地面積			経営耕地面積			経営耕地面積		
	田	畑・樹園地		田	畑・樹園地		田	畑・樹園地	
瀬戸内市	3,183	2,225	957	2,635	2,031	604	1,901	1,507	394
牛窓地域	627	156	471	430	105	325	311	72	239
邑久地域	1,710	1,300	409	1,452	1,220	232	1,041	920	121
長船地域	846	769	77	753	706	47	549	515	34

地域名	2010年(H22)			2015年(H27)			2020年(R2)			※増減 経営耕地面積
	経営耕地面積			経営耕地面積			経営耕地面積			
	田	畑・樹園地		田	畑・樹園地		田	畑・樹園地		
瀬戸内市	1,935	1,538	397	1,674	1,394	280	1,583	1,330	253	-1,600
牛窓地域	319	73	246	220	52	168	218	39	179	-409
邑久地域	1,075	958	117	940	854	86	922	867	55	-788
長船地域	541	507	34	514	488	26	443	424	19	-403

※増減:1990年(H2)と2020年(R2)を比較

資料：農林業センサス

◆販売農家、自給的農家数及び割合(2020年(令和2年)度)

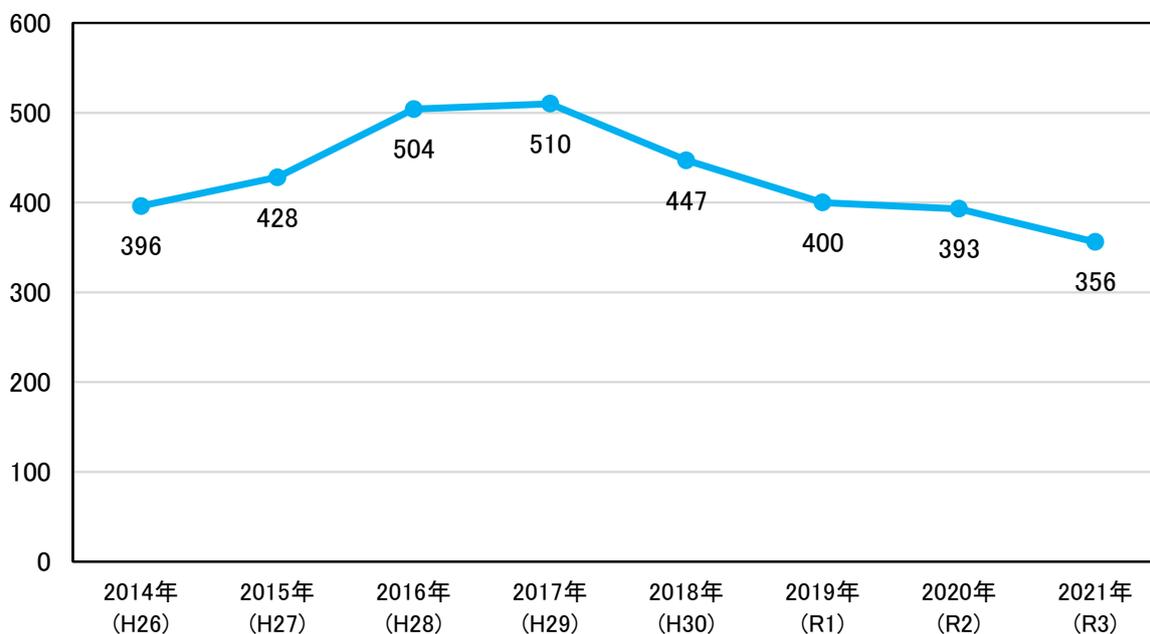
単位:戸、%

地域名	総農家数	販売農家数		自給的農家数	
			構成比		構成比
瀬戸内市	1,195	738	61.8	457	38.2
牛窓地域	232	136	58.6	96	41.4
邑久地域	597	388	65.0	209	35.0
長船地域	366	214	58.5	152	41.5
岡山県	50,735	27,937	55.1	22,798	44.9

資料：農林業センサス

◆農業産出額の推移

(千万円)



資料：市町村別農業産出額(推計)

◆農業産出額の内訳(2021年)

	農業産出額																							
	耕種														畜産				加工農産物					
	小計	米	麦類	雑穀	豆類	いも類	野菜	果実	花き	工芸農作物	茶	その他作物	小計	肉用牛	乳用牛	生乳	豚	鶏		鶏卵	ブロイラー	その他畜産物		
瀬戸内市	千万円	356	291	87	7	0	2	5	134	51	1	0	-	3	65	15	50	44	-	-	-	-	0	-
	%	100.0	81.7	29.9	2.4	0.0	0.7	1.7	46.0	17.5	0.3	0.0	-	1.0	18.3	23.1	76.9	67.7	-	-	-	-	-	-

資料：市町村別農業産出額(推計)

## 2-3.林業

- ・保有形態別の森林面積では、私有林の割合が90.4%と最も多くを占めている。
- ・林種別では、人工林以外のその他の割合が85.1%を占めている。

### ◆保有形態別森林面積(2020年(令和2年))

単位:ha、%

地域名	森林面積	国有林		民有林					
		構成比	公有林		私有林		独立行政法人等 構成比		
			構成比	構成比	構成比	構成比			
瀬戸内市	5,452	313	5.7	210	3.9	4,929	90.4	-	-
岡山県	484,721	36,380	7.5	78,364	16.2	360,807	74.4	9,170	1.9

資料：農林業センサス

### ◆林種別森林面積(2020年(令和2年))

単位:ha、%

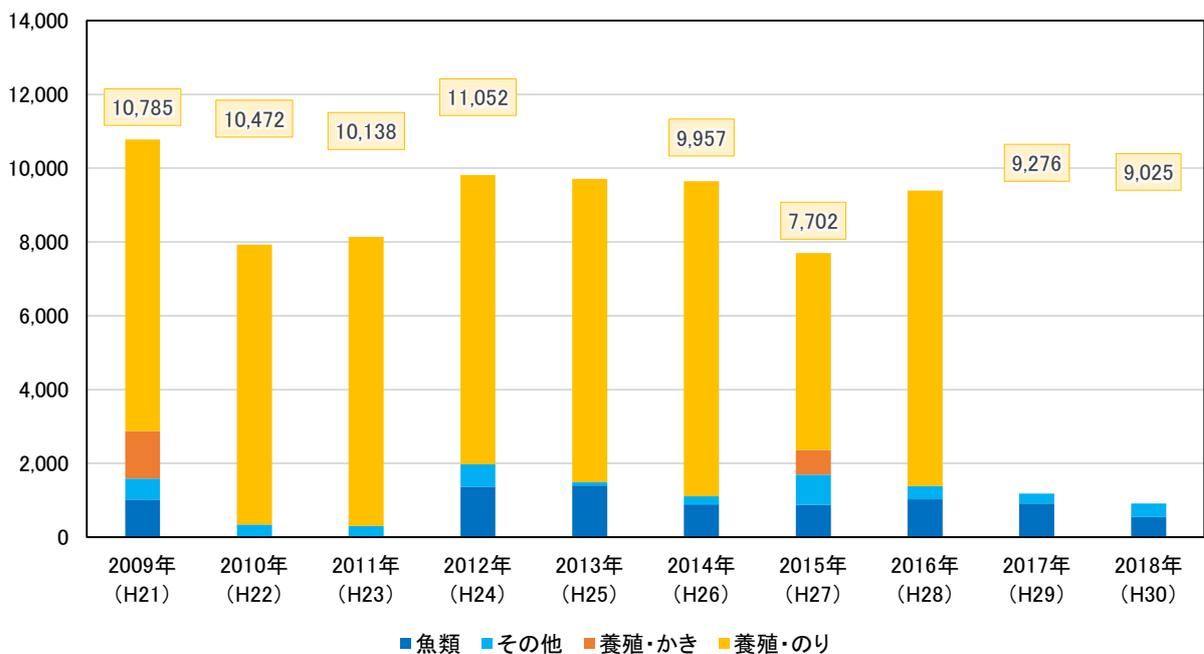
地域名	森林面積	人工林		その他	
		構成比	構成比	構成比	構成比
瀬戸内市	5,452	813	14.9	4,639	85.1
岡山県	484,721	205,999	42.5	278,722	57.5

資料：農林業センサス

## 2-4.漁業

- ・年度別に増減はあるが、海面養殖漁業が中心である。

### ◆漁獲量の推移



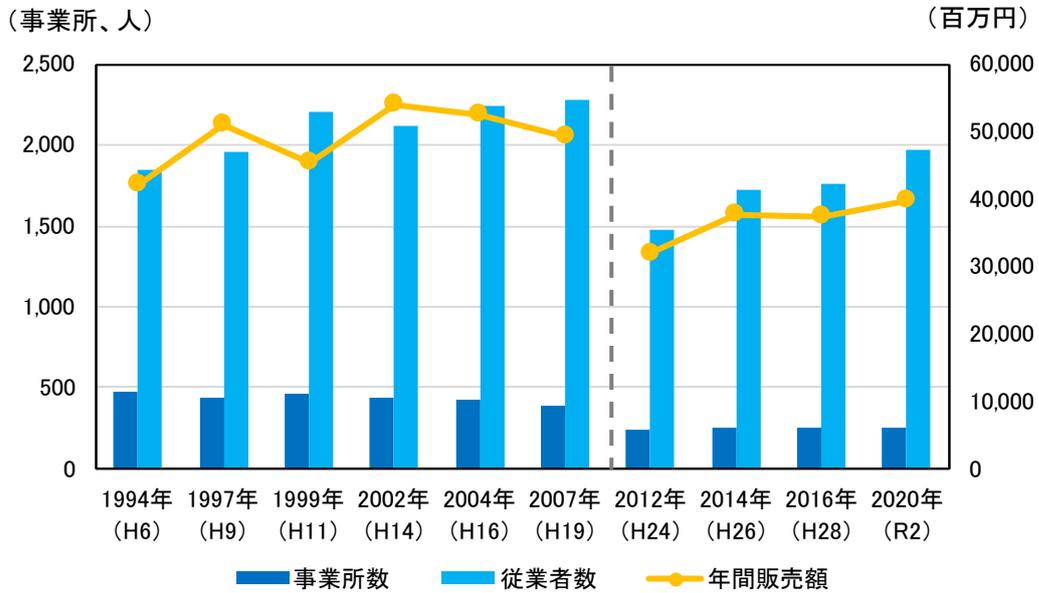
※H29～H30は養殖・かき、養殖・のりで秘匿があるため内訳は未掲載。

資料：海面漁業生産統計調査

## 2-5.商業

- ・2012年(平成24年)以降、事業所数、従業者数、年間販売額ともに増加傾向で推移している。
- ・小売業年間販売額の分布(2014年)をみると、邑久駅周辺が高くなっている。

### ◆事業所数・従業者数・年間販売額の推移



資料：商業統計調査(～H19)、経済センサス(H24～)

※商業統計調査と経済センサスは、調査対象が異なるため、H19とH24の数値は接続しない。

### ◆小売業年間販売額の分布(2014年)

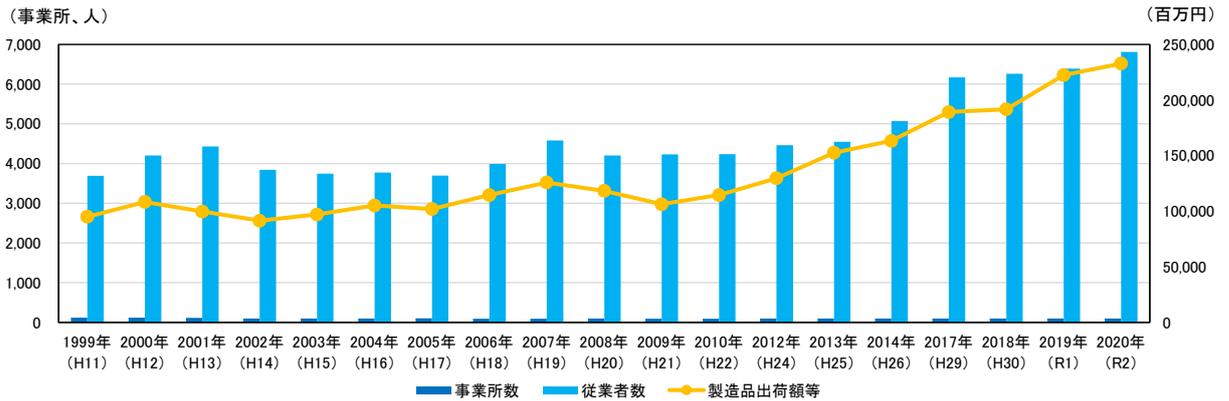


資料：都市構造可視化計画、2014年経済センサス

## 2-6.工業

- ・従業者数、製造品出荷額等は、2010年(平成22年)以降は増加し続けている。
- ・従業者数については、2014年(平成26年)から2017年(平成29年)にかけて、工場の大規模開発(増築)がみられ、1,000人以上の増加がみられる。
- ・事業所数について、近年はほぼ横ばいで推移している。

### ◆事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移

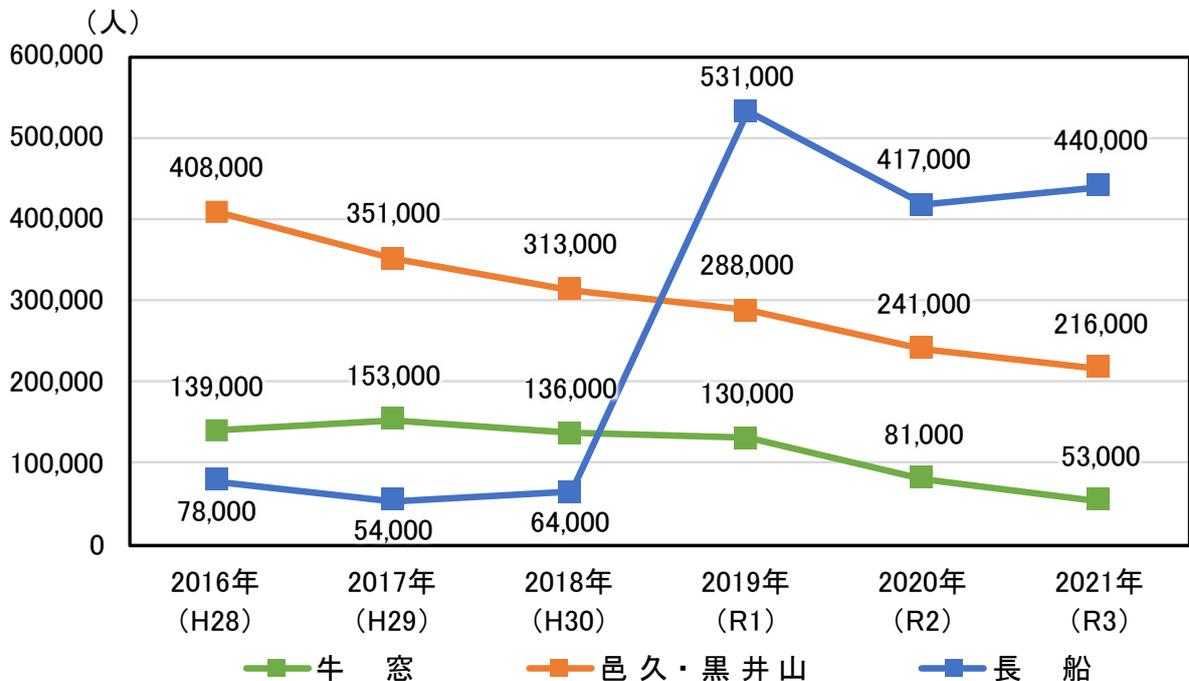


資料：工業統計調査

### 3.観光

- ・牛窓、邑久・黒井山の観光客数は、減少傾向である。
- ・長船では備前刀の影響により2019年(令和元年)以降観光客数が大きく増加した。

#### ◆観光地別、主な観光施設別の年間入り込み客数の推移



観光地名	観光客数(人)						
	2016年 (H28)	2017年 (H29)	2018年 (H30)	2019年 (R1)	2020年 (R2)	2021年 (R3)	2021年の対前年比 (%)
牛窓	139,000	153,000	136,000	130,000	81,000	53,000	65.4
邑久・黒井山	408,000	351,000	313,000	288,000	241,000	216,000	89.6
長船	78,000	54,000	64,000	531,000	417,000	440,000	105.5

	施設名	施設利用者数/入込客数(人)						
		2016年 (H28)	2017年 (H29)	2018年 (H30)	2019年 (R1)	2020年 (R2)	2021年 (R3)	2021年の対前年比 (%)
主要有料観光施設	牛窓海遊文化館	4,400	4,346	3,915	3,793	1,734	843	48.6
	夢二生家・少年山荘	7,725	7,268	6,414	8,466	4,002	3,690	92.2
	備前おさふね刀剣の里	51,453	36,654	36,188	44,402	22,393	16,179	72.3
公的宿泊施設	岡山いこいの村	16,068	14,177	12,064	11,766	4,519	106	2.3
キャンプ場	サンビーチ前島	1,400	1,520	1,391	1,270	-	-	-
海水浴場	牛窓	9,520	11,856	9,556	7,401	0	0	-

資料：岡山県観光客動態調査報告書(R3)

## 4.通勤通学流動の状況(15歳以上の就業者・通学者)

### 4-1.通勤

- ・瀬戸内市に居住する就業者の46.6%にあたる7,940人が、瀬戸内市以外の市町村に通勤しており、岡山市がもっとも多く5,376人、次いで、備前市が1,501人となっている。
- ・瀬戸内市に働く就業者の48.7%にあたる8,722人が、瀬戸内市以外の市町村から通勤しており、岡山市がもっとも多く6,072人、次いで、備前市が1,272人となっている。
- ・瀬戸内市に居住する就業者に対する瀬戸内市で働く就業者の比率をみると、105.2%となっており、流入超過(昼間人口が多い)となっている。

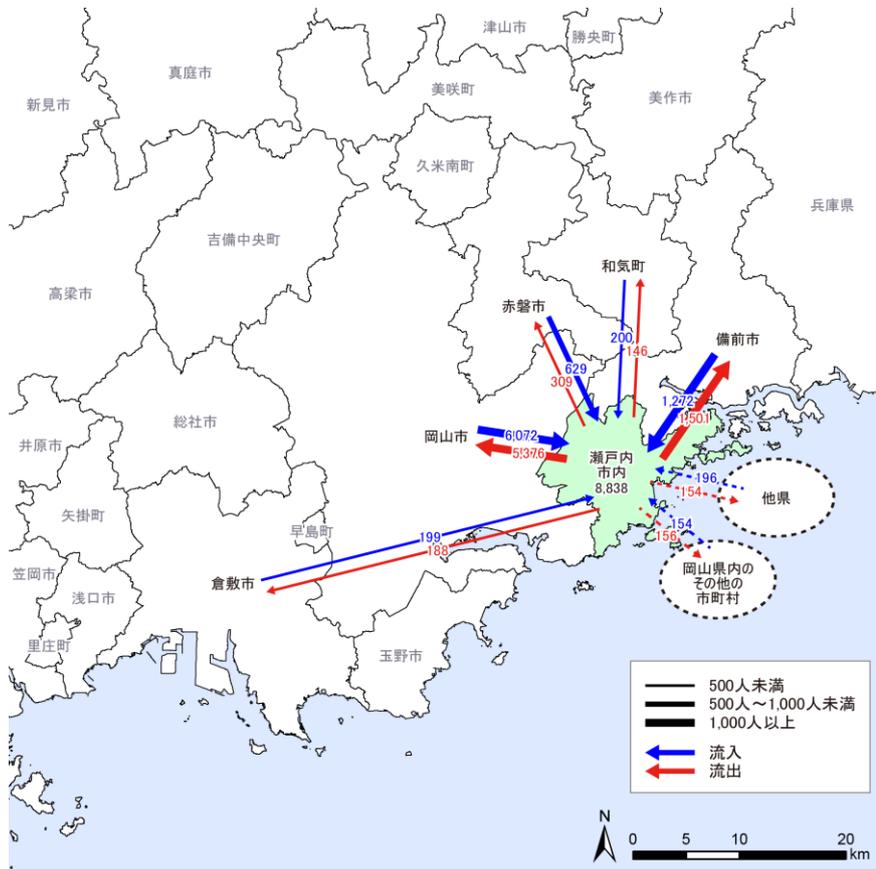
#### ◆【通勤】流出・流入人口及び流出・流入先上位5市町村(2020年(令和2年))

	常住地による 就業者数 (人)	流出		従業地による 就業者数 (人)	流入		就業者比率 (従/常) (%)
		就業者数 (人)	流出率 (%)		就業者数 (人)	流入率 (%)	
2020年 (R2)	17,031	7,940	46.6	17,923	8,722	48.7	105.2

	流出			流入		
	市町村名	流出者数 (人)	流出率 (%)	市町村名	流入者数 (人)	流入率 (%)
第1位	岡山市	5,376	67.7	岡山市	6,072	69.6
第2位	備前市	1,501	18.9	備前市	1,272	14.6
第3位	赤磐市	309	3.9	赤磐市	629	7.2
第4位	倉敷市	188	2.4	和気町	200	2.3
第5位	和気町	146	1.8	倉敷市	199	2.3

資料：国勢調査

#### ◆【通勤】流出・流入者数の状況(上位5市町)



資料：国勢調査

## 4-2.通学

- ・瀬戸内市に居住する通学者の77.7%にあたる1,234人が、瀬戸内市以外の市町村に通学しており、岡山市がもっとも多く950人と77.0%を占めている。
- ・瀬戸内市に就学する通学者の35.2%にあたる207人が、瀬戸内市以外の市町村から通学しており、岡山市がもっとも多く123人と59.4%を占めている。
- ・瀬戸内市に居住する通学者に対する瀬戸内市で就学する通学者の比率をみると、37.0%となっており、転出超過(夜間人口が多い)となっている。

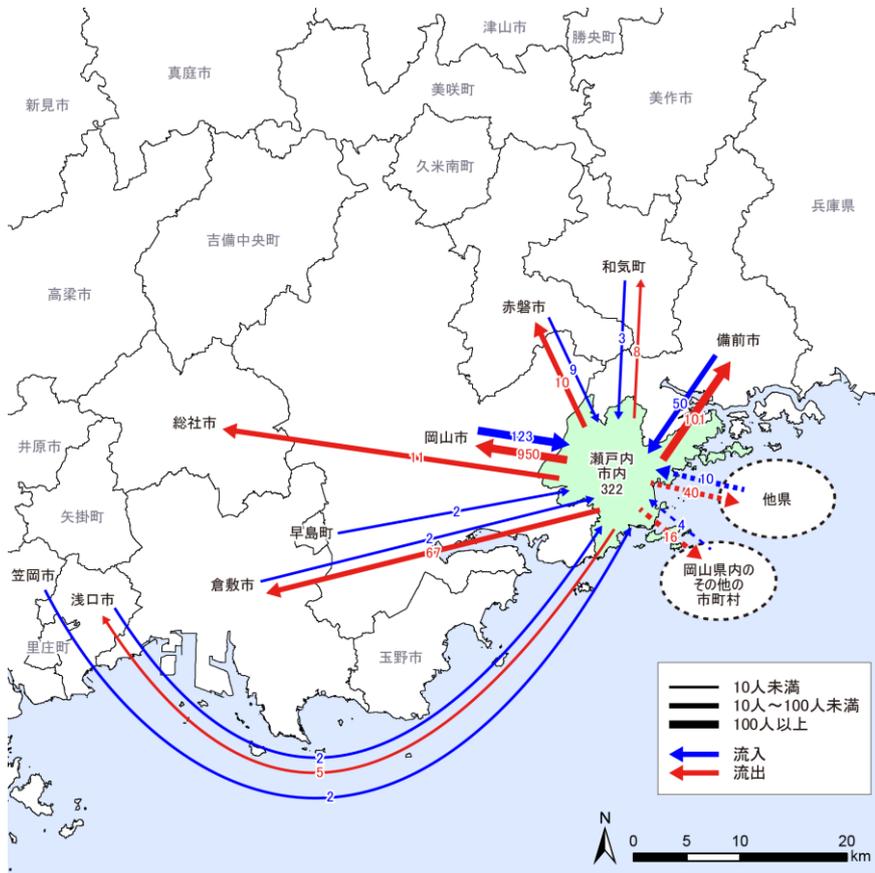
### ◆【通学】流出・流入人口及び流出・流入先上位5市町村(2020年(令和2年))

	常住地による 通学者数 (人)	流出		従業地による 通学者数 (人)	流入		通学者比率 (従/常) (%)
		通学者数 (人)	流出率 (%)		通学者数 (人)	流入率 (%)	
2020年 (R2)	1,589	1,234	77.7	588	207	35.2	37.0

	流出				流入	
	市町村名	流出者数 (人)	流出率 (%)	市町村名	流入者数 (人)	流入率 (%)
第1位	岡山市	950	77.0	岡山市	123	59.4
第2位	備前市	101	8.2	備前市	50	24.2
第3位	倉敷市	67	5.4	赤磐市	9	4.3
第4位	総社市	11	0.9	和気町	3	1.4
第5位	赤磐市	10	0.8	大阪市 倉敷市 笠岡市 浅口市 早島町	2	1.0

資料：国勢調査

### ◆【通学】流出・流入者数の状況(上位5市町)



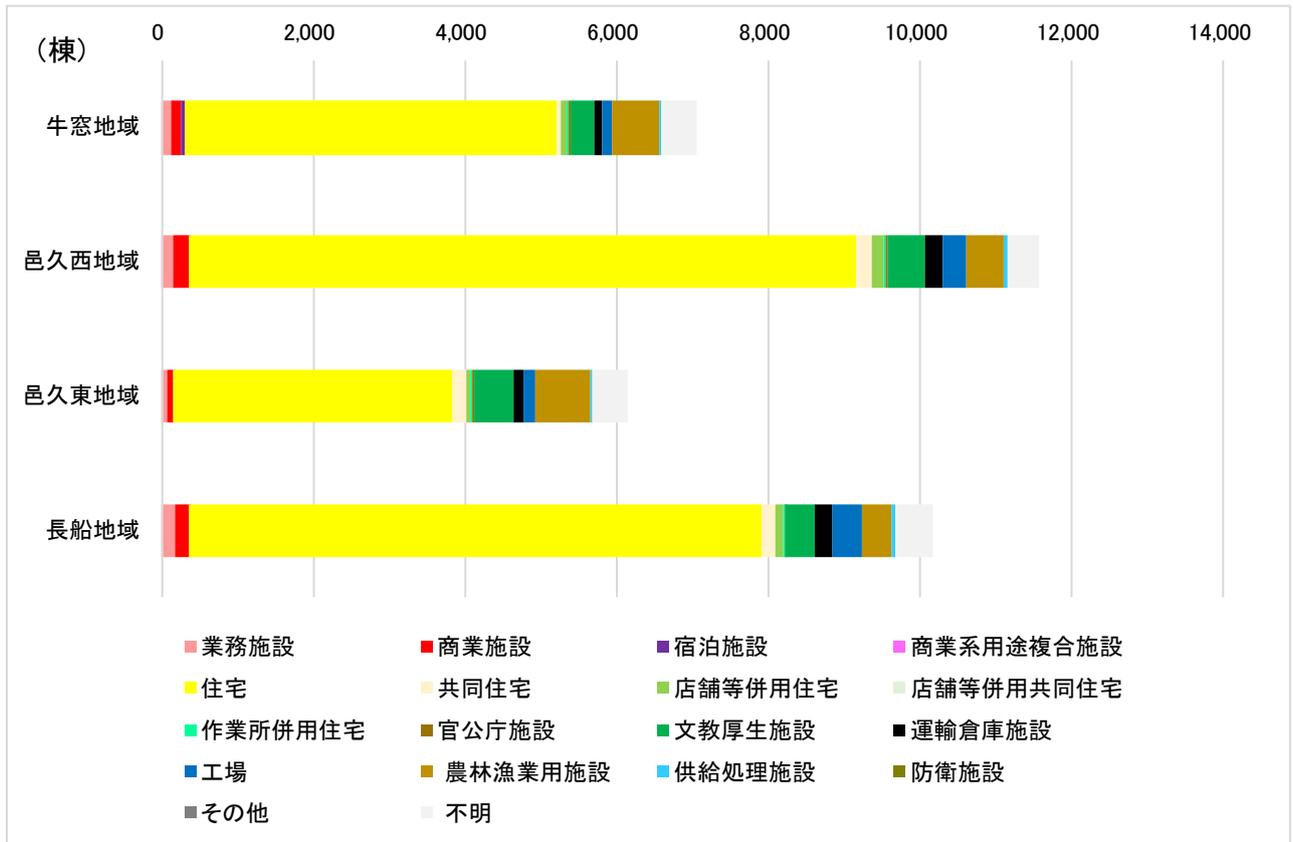
資料：国勢調査

# 5.土地利用

## 5-1.建物利用現況(用途)

- ・瀬戸内市の建物利用用途は、住宅が全体の約7割を占め多数となっている。
- ・地域別の建物棟数について、邑久西地域、長船地域では、牛窓地域、邑久東地域と比較して棟数が多くなっている。

### ◆建物利用現況(用途)地域別棟数



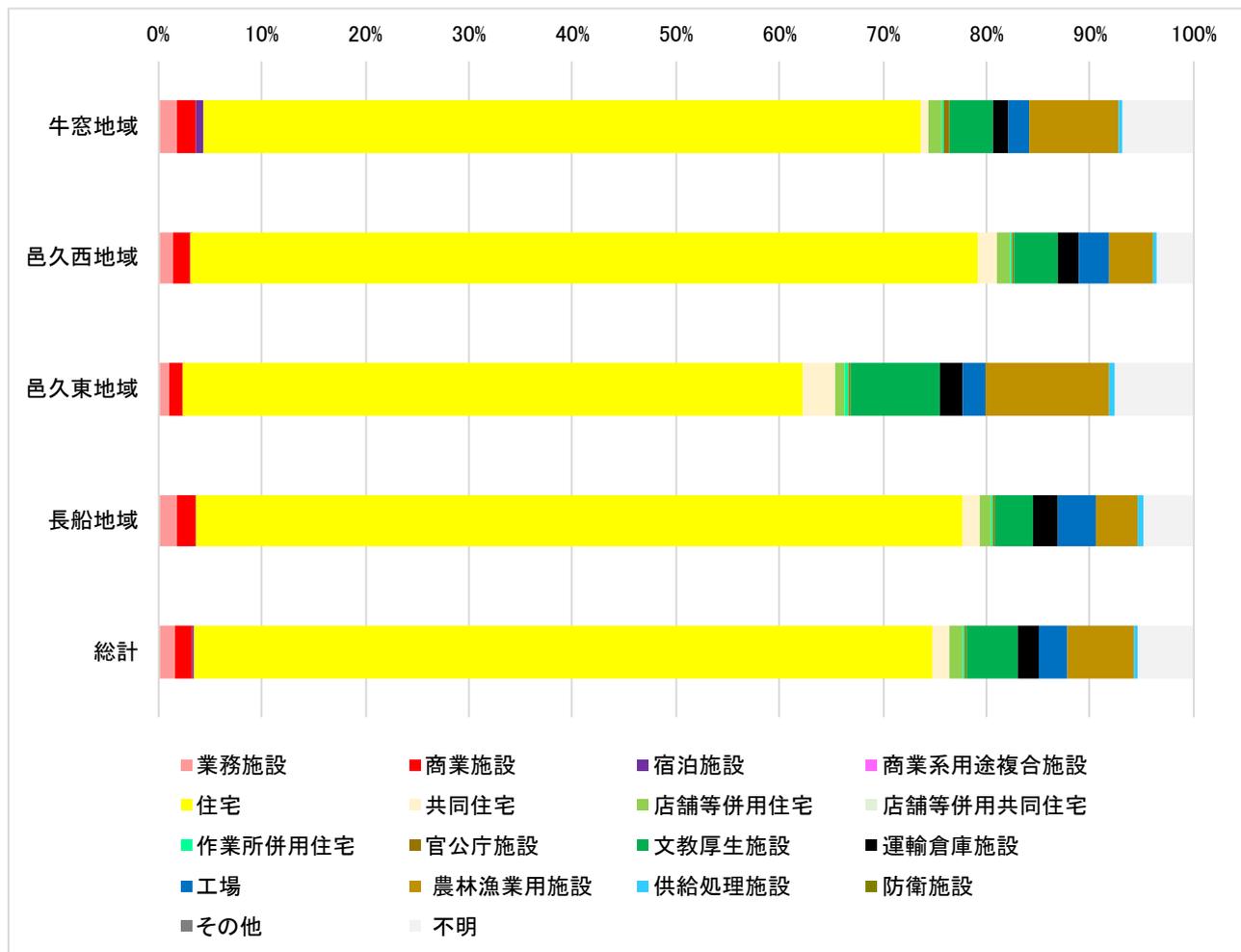
資料：都市計画基礎調査

### ◆建物利用現況(用途)地域別棟数・棟数割合

棟数	業務施設	商業施設	宿泊施設	商業系用途複合施設	住宅	共同住宅	店舗等併用住宅	店舗等併用共同住宅	作業所併用住宅	官公庁施設	文教厚生施設	運輸倉庫施設	工場	農林漁業用施設	供給処理施設	防衛施設	その他	不明	総計
牛窓地域	126	123	58	0	4,894	51	87	0	15	46	294	106	137	618	23	0	0	480	7,058
邑久西地域	151	201	5	0	8,808	196	168	0	11	27	490	233	328	494	36	0	0	415	11,563
邑久東地域	60	82	4	0	3,687	191	54	0	20	17	526	138	136	733	31	0	0	469	6,148
長船地域	174	181	3	0	7,560	165	110	3	16	17	377	235	386	397	55	0	0	497	10,176
総計	511	587	70	0	24,949	603	419	3	62	107	1,687	712	987	2,242	145	0	0	1,861	34,945
棟数割合	業務施設	商業施設	宿泊施設	商業系用途複合施設	住宅	共同住宅	店舗等併用住宅	店舗等併用共同住宅	作業所併用住宅	官公庁施設	文教厚生施設	運輸倉庫施設	工場	農林漁業用施設	供給処理施設	防衛施設	その他	不明	総計
牛窓地域	1.8%	1.7%	0.8%	0.0%	69.3%	0.7%	1.2%	0.0%	0.2%	0.7%	4.2%	1.5%	1.9%	8.8%	0.3%	0.0%	6.8%	100.0%	
邑久西地域	1.3%	1.7%	0.0%	0.0%	76.2%	1.7%	1.5%	0.0%	0.1%	0.2%	4.2%	2.0%	2.8%	4.3%	0.3%	0.0%	3.6%	100.0%	
邑久東地域	1.0%	1.3%	0.1%	0.0%	60.0%	3.1%	0.9%	0.0%	0.3%	0.3%	8.6%	2.2%	2.2%	11.9%	0.5%	0.0%	7.6%	100.0%	
長船地域	1.7%	1.8%	0.0%	0.0%	74.3%	1.6%	1.1%	0.0%	0.2%	0.2%	3.7%	2.3%	3.8%	3.9%	0.5%	0.0%	4.9%	100.0%	
総計	1.5%	1.7%	0.2%	0.0%	71.4%	1.7%	1.2%	0.0%	0.2%	0.3%	4.8%	2.0%	2.8%	6.4%	0.4%	0.0%	5.3%	100.0%	

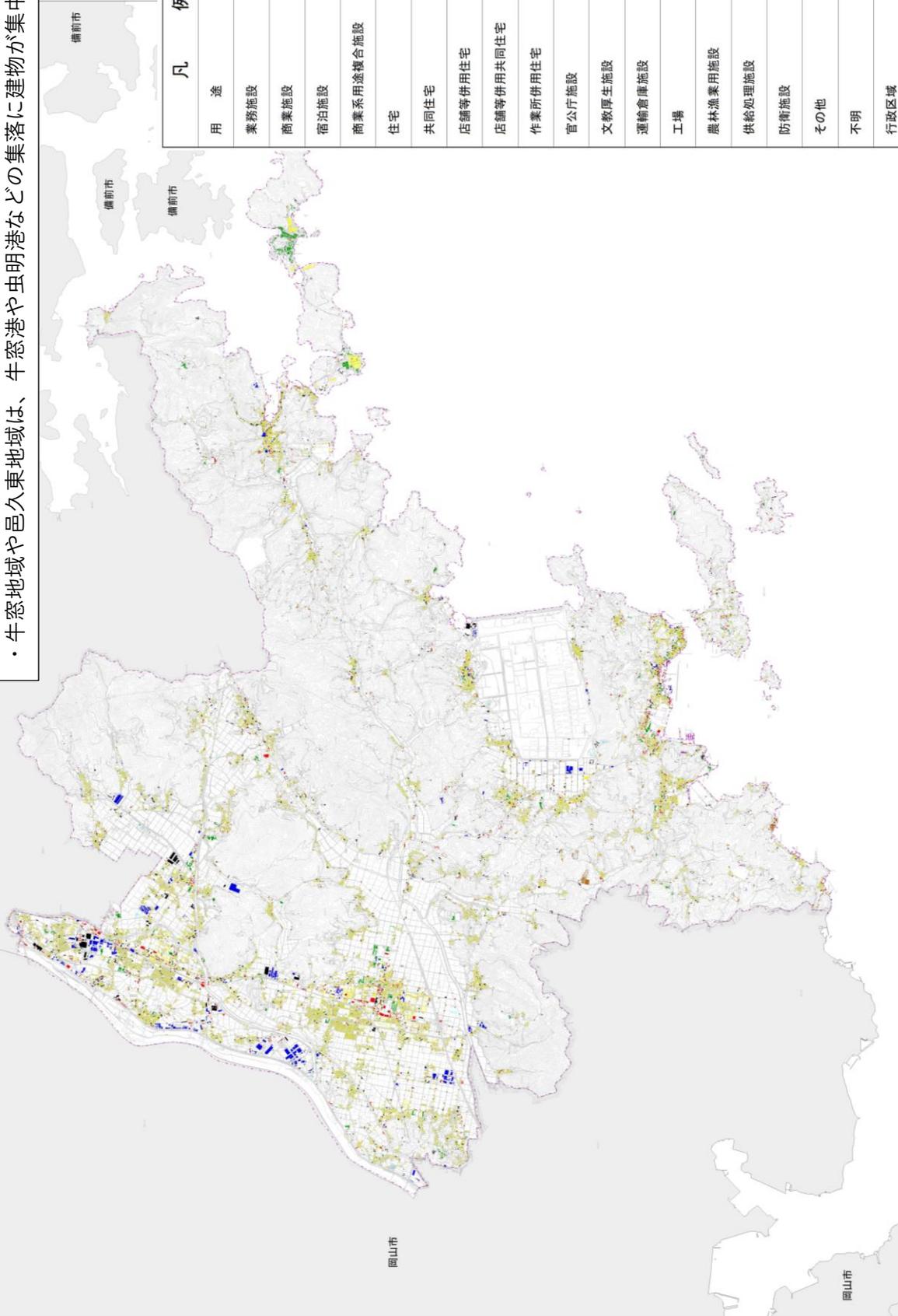
資料：都市計画基礎調査

◆建物利用現況(用途)地域別棟数割合



◆建物用途別現況図

- ・ 邑久西地域や長船地域では工場の集積がみられる。
- ・ 邑久西地域では商業施設の集積がみられる。
- ・ 牛窓地域や邑久東地域は、牛窓港や虫明港などの集落に建物が集中している。



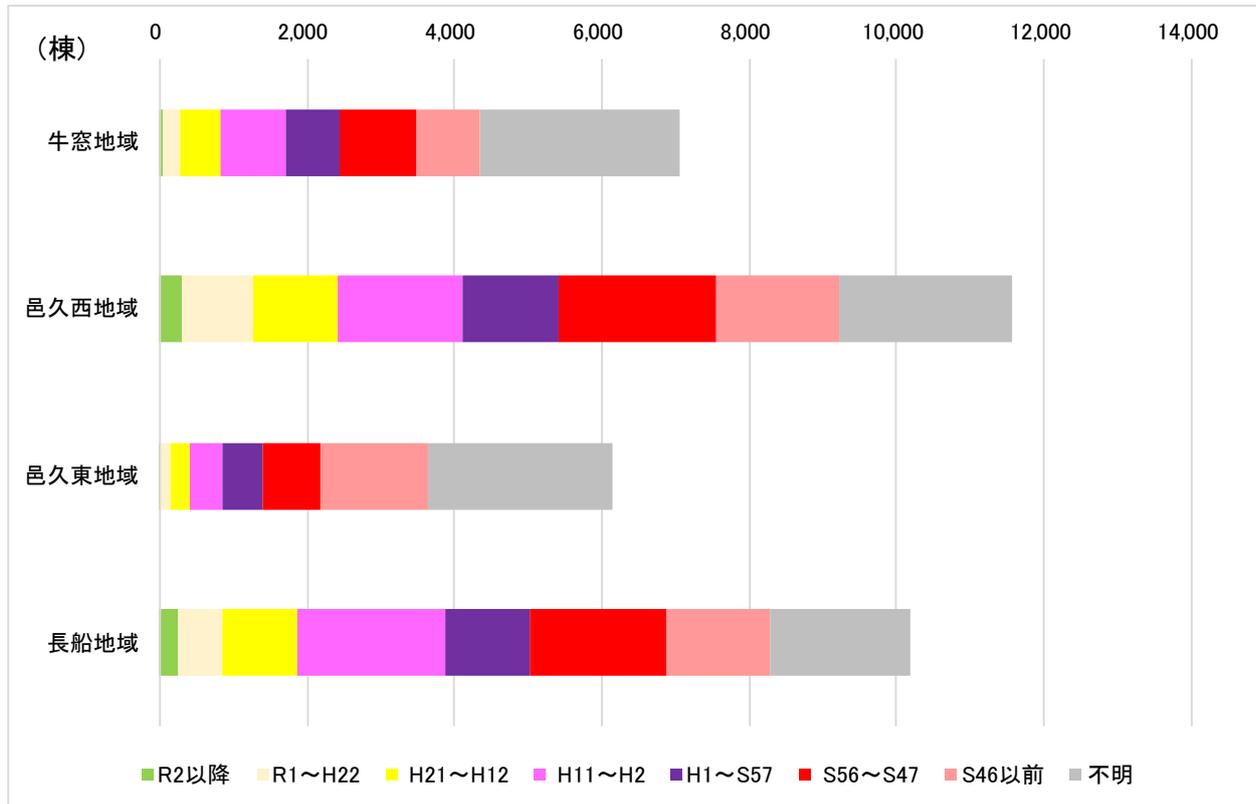
凡 例	
用途	色彩
業務施設	
商業施設	
宿泊施設	
商業系用途複合施設	
住宅	
共同住宅	
店舗等併用住宅	
店舗等併用共同住宅	
作業所併用住宅	
官公庁施設	
文教厚生施設	
運輸倉庫施設	
工場	
農林漁業用施設	
供給処理施設	
防衛施設	
その他	
不明	
行政区域	



## 5-2.建物利用現況(建築年別)

- ・ 邑久西地域や長船地域では、平成 22 年以降の近年に建築された建築物も多くみられるが、牛窓地域や邑久東地域では少ない。

### ◆建物利用現況(建築年)地域別棟数



資料：都市計画基礎調査

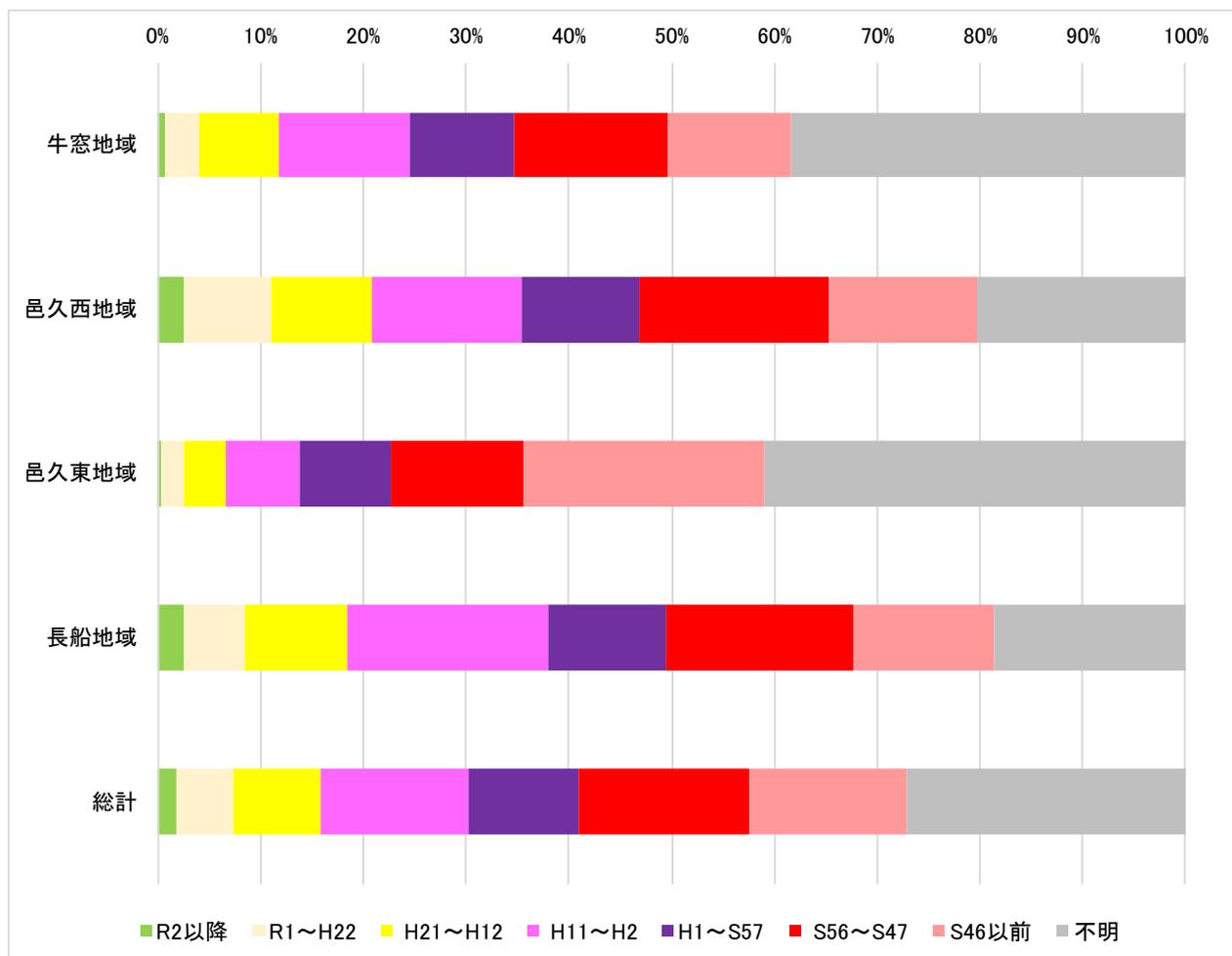
### ◆建物利用現況(建築年)地域別棟数・棟数割合

棟数	R2以降	R1~H22	H21~H12	H11~H2	H1~S57	S56~S47	S46以前	不明	合計
牛窓地域	41	247	541	894	725	1,048	856	2,706	7,058
邑久西地域	290	980	1,141	1,691	1,317	2,144	1,666	2,334	11,563
邑久東地域	20	129	250	446	551	788	1,449	2,515	6,148
長船地域	255	599	1,024	1,992	1,151	1,864	1,392	1,899	10,176
総計	606	1,955	2,956	5,023	3,744	5,844	5,363	9,454	34,945

棟数割合	R2以降	R1~H22	H21~H12	H11~H2	H1~S57	S56~S47	S46以前	不明	合計
牛窓地域	0.6%	3.5%	7.7%	12.7%	10.3%	14.8%	12.1%	38.3%	100.0%
邑久西地域	2.5%	8.5%	9.9%	14.6%	11.4%	18.5%	14.4%	20.2%	100.0%
邑久東地域	0.3%	2.1%	4.1%	7.3%	9.0%	12.8%	23.6%	40.9%	100.0%
長船地域	2.5%	5.9%	10.1%	19.6%	11.3%	18.3%	13.7%	18.7%	100.0%
総計	1.7%	5.6%	8.5%	14.4%	10.7%	16.7%	15.3%	27.1%	100.0%

資料：都市計画基礎調査

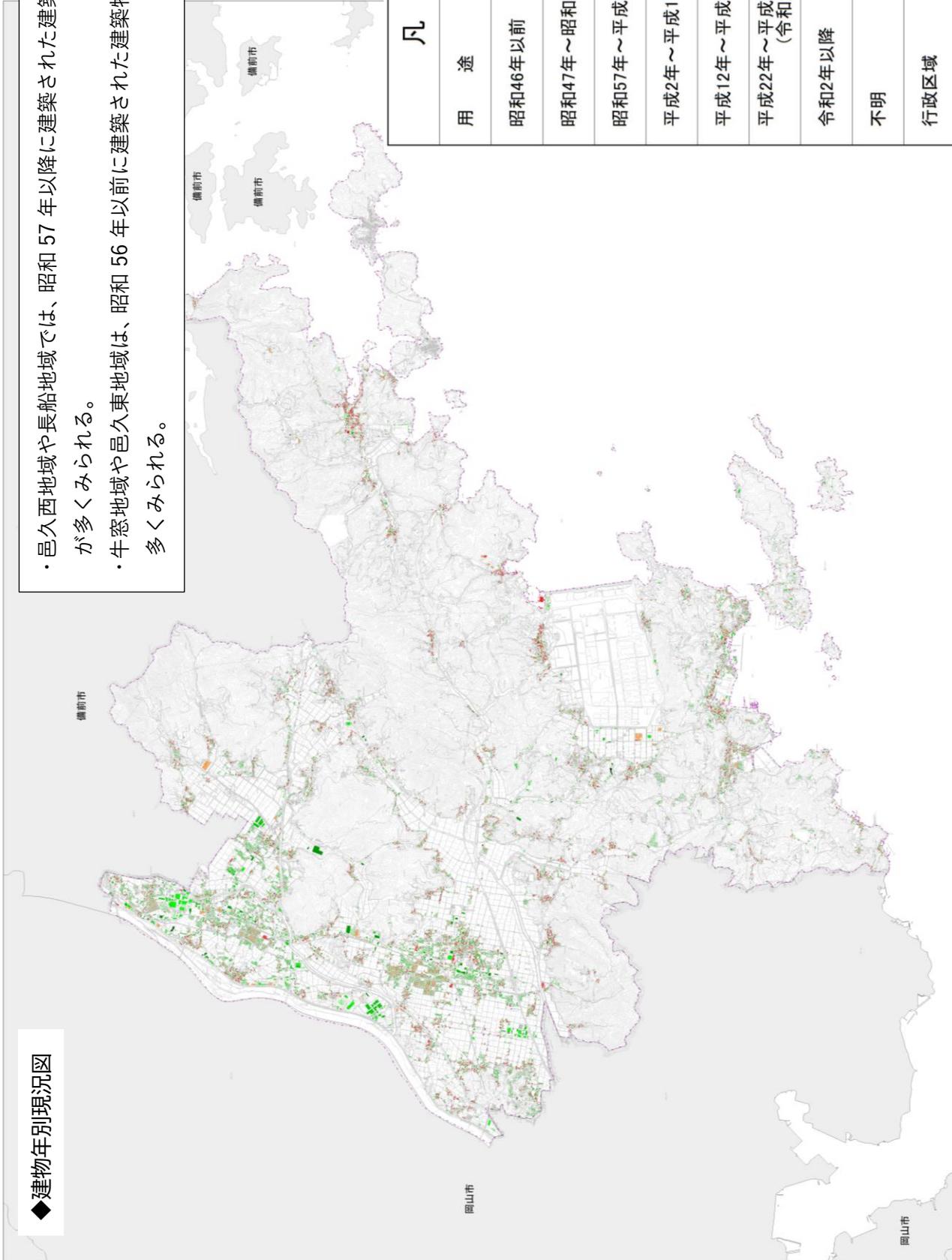
◆建物利用現況(建築年)地域別棟数割合



資料：都市計画基礎調査

◆建物年別現況図

- ・ 邑久西地域や長船地域では、昭和 57 年以降に建築された建築物(緑色の建築物)が多くみられる。
- ・ 牛窓地域や邑久東地域は、昭和 56 年以前に建築された建築物(赤色の建築物)が多くみられる。

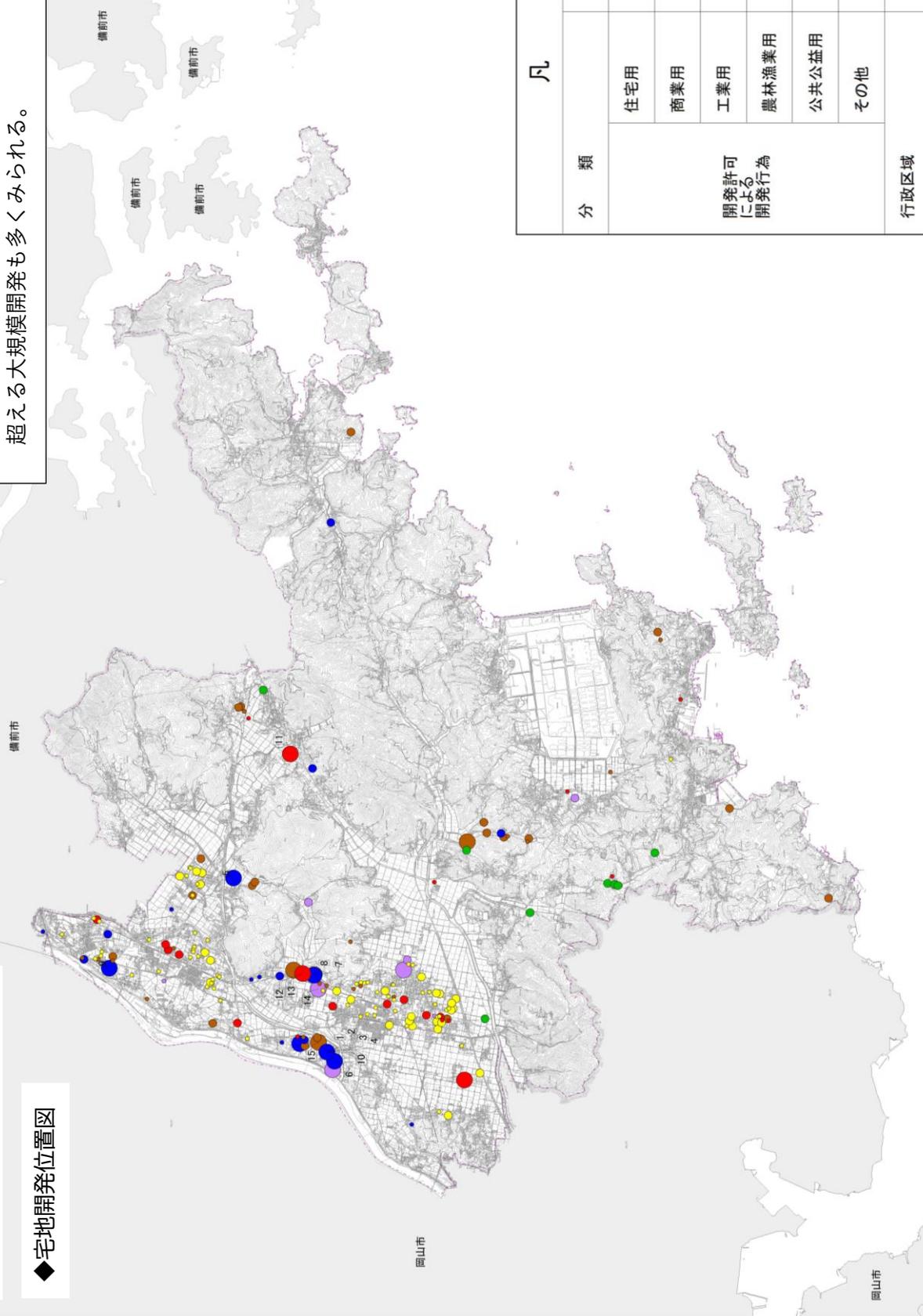


凡 例	
用 途	色 彩
昭和46年以前	
昭和47年～昭和56年	
昭和57年～平成元年	
平成2年～平成11年	
平成12年～平成21年	
平成22年～平成31年 (令和元年)	
令和2年以降	
不明	
行政区域	

### 5-3. 宅地開発状況

#### ◆ 宅地開発位置図

- ・ 邑久西地域や長船地域で開発行為が多くみられ、10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模開発も多くみられる。

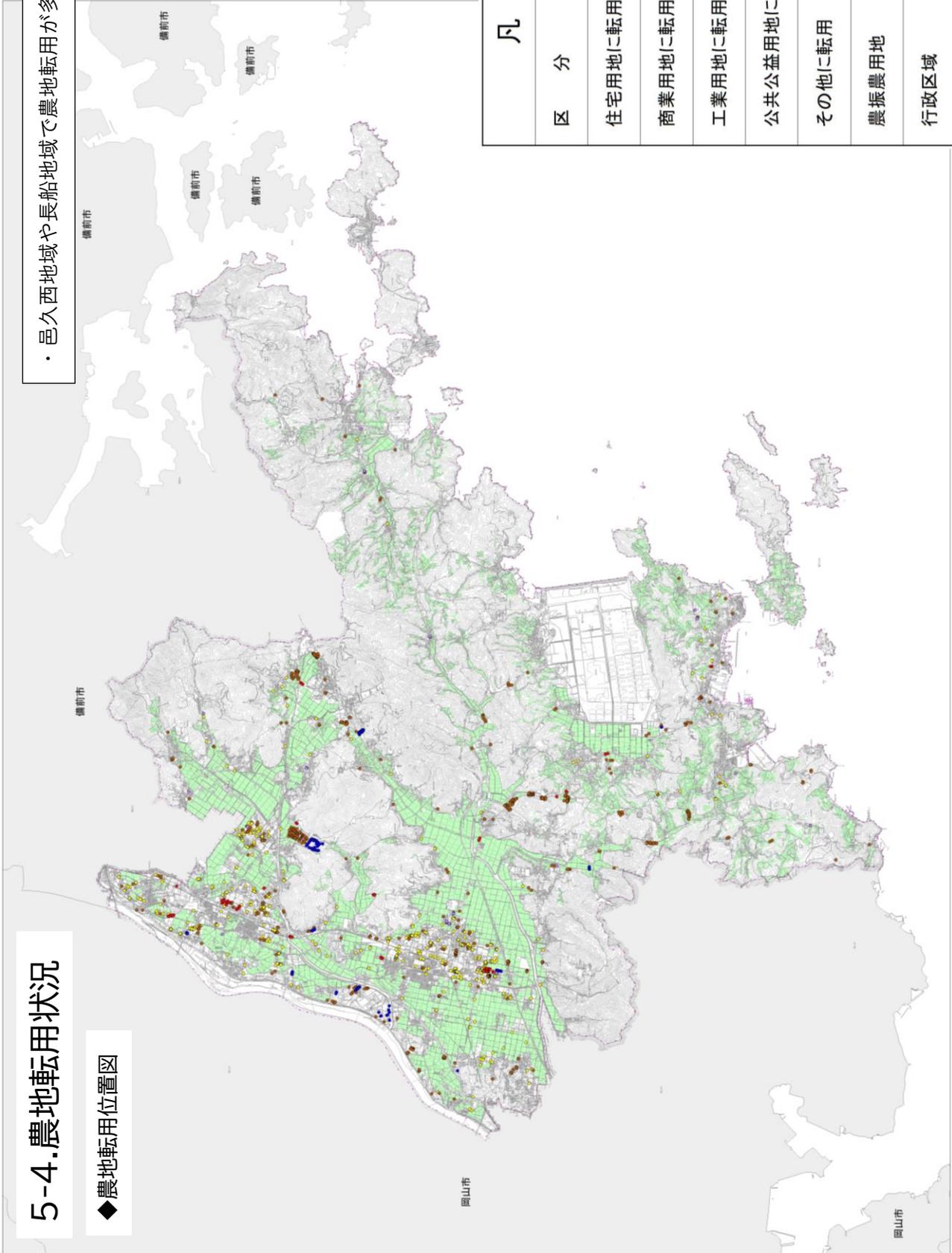


分類		凡例		
		3,000m <sup>2</sup> 未満	3,000m <sup>2</sup> ～10,000m <sup>2</sup>	10,000m <sup>2</sup> 以上
開発許可 による 開発行為	住宅用	●	●	●
	商業用	●	●	●
	工業用	●	●	●
	農林漁業用	●	●	●
	公共公益用	●	●	●
	その他	●	●	●
行政区域		- - - - -		

## 5-4. 農地転用状況

### ◆ 農地転用位置図

・ 邑久西地域や長船地域で農地転用が多くみられる。

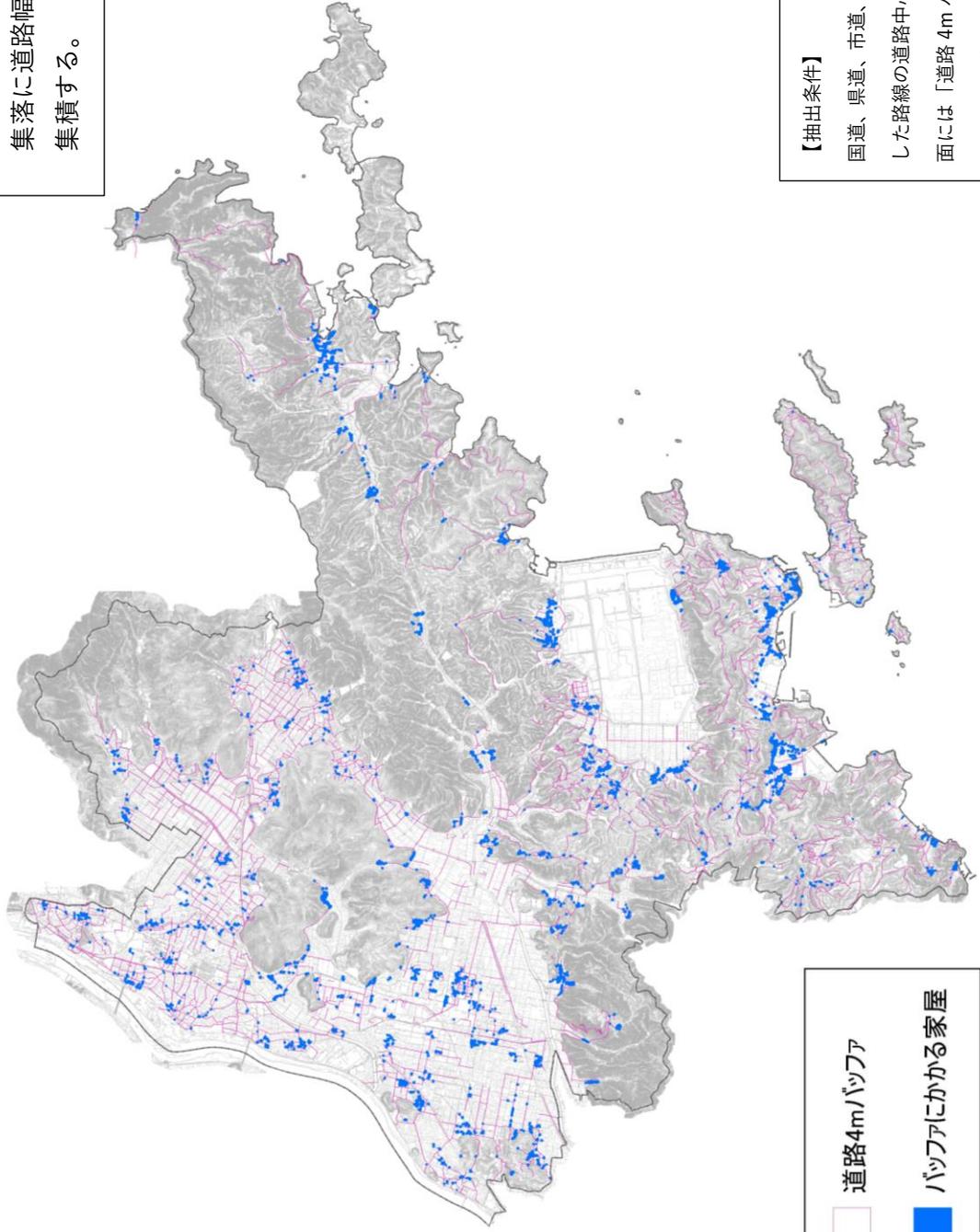


凡 例	
区 分	色 彩
住宅用地に転用	● (Yellow)
商業用地に転用	● (Red)
工業用地に転用	● (Blue)
公共公益用地に転用	● (Purple)
その他に転用	● (Brown)
農振農用地	■ (Green)
行政区域	- - - (Dashed line)

## 6.建築物の接道の状況

### 6-1.道路幅員が4m以下の道路に接道する建築物の状況

- ・ 邑久西地域や長船地域では、道路幅員4m以下の道路に接道する建築物が点在してみられる。
- ・ 牛窓地域や邑久東地域では、牛窓港や虫明港などの集落に道路幅員4m以下の道路に接道する建築物が集積する。



- 道路4m未満
- バツアにかかるとる家屋

#### 【抽出条件】

国道、県道、市道、農道で最小幅員が4m未満の路線を抽出し、抽出した路線の道路中心線から2m離れた線(バツア)を発生させる(図面には「道路4mバツア」として記載)。道路4mバツアにかかるとる家屋を道路幅員が4m以下の道路に接道する建築物として抽出。

## 6-2.道路に接道していない建築物の状況(抽出調査)

接道条件が良好ではないと思われる牛窓港や虫明港などの集落について抽出調査を実施。

### ◆未接道建築物確認図(牛窓)

・道路に接道していないと思われる建築物が多数みられる。



◆未接道建築物確認図(牛窓)

・道路に接道していないと思われる建築物が多数みられる。



凡例

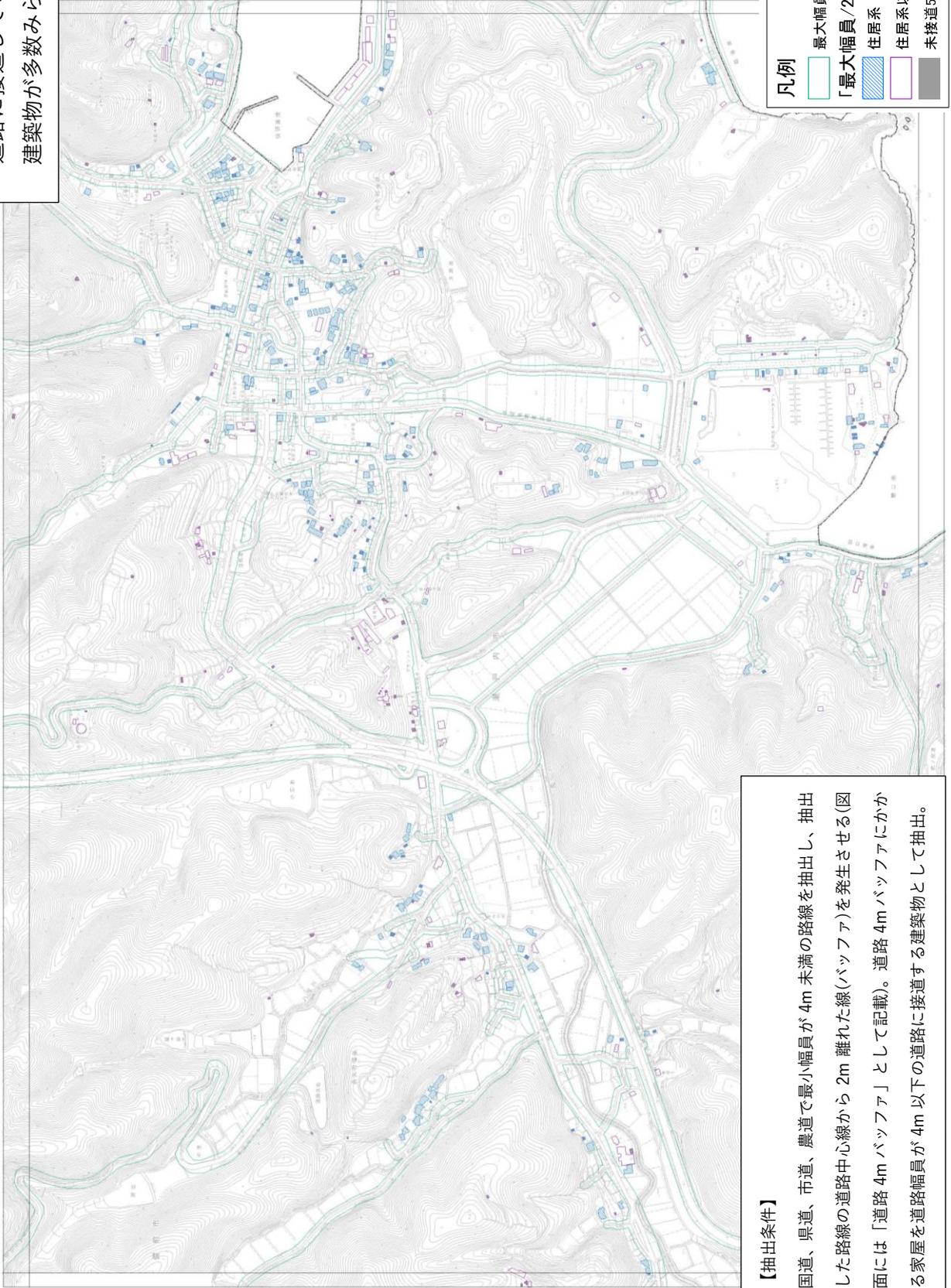
- 最大幅員/2+6m、バツアア
- 「最大幅員/2+6m」にかからない建築物
- 住居系
- 住居系以外
- 未接道50m未満の建築物

【抽出条件】

国道、県道、市道、農道で最小幅員が4m未満の路線を抽出し、抽出した路線の道路中心線から2m離れた線(バツアア)を発生させる(図面には「道路4mバツアア」として記載)。道路4mバツアアにかかるとる家屋を道路幅員が4m以下の道路に接道する建築物として抽出。

◆未接道建築物確認図(虫明)

・道路に接道していないと思われる建築物が多数みられる。



【抽出条件】

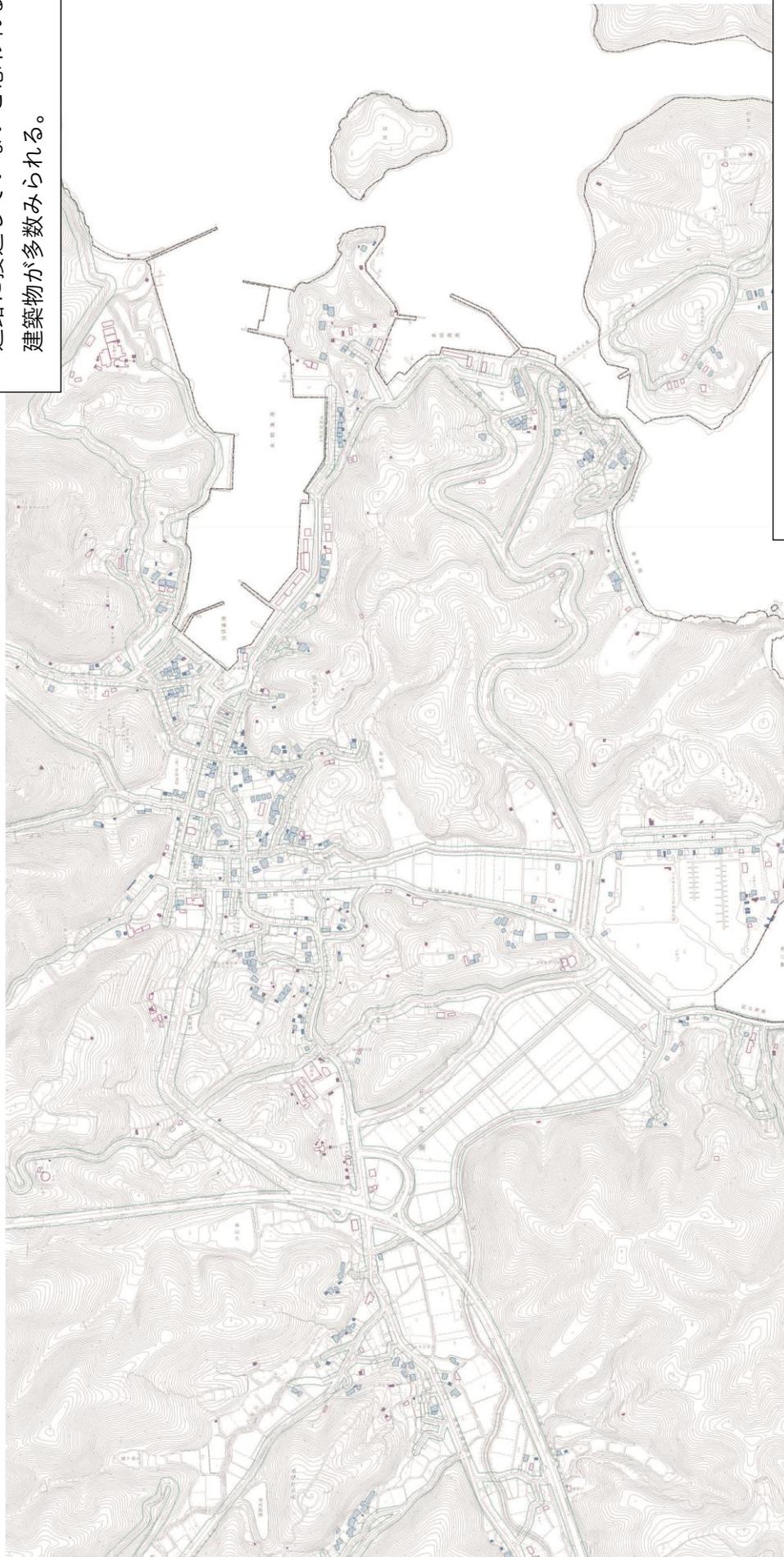
国道、県道、市道、農道で最小幅員が4m未満の路線を抽出し、抽出した路線の道路中心線から2m離れた線(バッファ)を発生させる(図面には「道路4mバッファ」として記載)。道路4mバッファにかかるとる家屋を道路幅員が4m以下の道路に接道する建築物として抽出。

凡例

- 最大幅員/2+6m以上のバッファ
- 「最大幅員/2+6m」にかからない建築物
- 住居系
- 住居系以外
- 未接道50㎡未満の建築物

◆未接道建築物確認図(虫明)

・道路に接道していないと思われる建築物が多数みられる。



凡例

- 最大幅員/2+6mハツア
- 「最大幅員/2+6m」にからない建築物
- 住居系
- 住居系以外
- 未接道50m未満の建築物

【抽出条件】

国道、県道、市道、農道で最小幅員が4m未満の路線を抽出し、抽出した路線の道路中心線から2m離れた線(ハツア)を発生させる(図面には「道路4mハツア」として記載)。道路4mハツアにかかるとる家屋を道路幅員が4m以下の道路に接道する建築物として抽出。