

佐賀県土地利用基本計画書

令和3年6月改訂

佐 賀 県

「佐賀県土地利用基本計画」目次

<u>1. 県土の利用に関する基本構想</u> P 2
(1) 県土の特性とこれからの課題 P 2
ア 県土の特性	
イ 県土利用をめぐる基本的条件の変化	
ウ 本計画が取り組むべき課題	
(2) 県土利用の基本方針 P 5
(3) 類型別県土利用の基本方向 P 7
ア 都市	
イ 農山漁村	
ウ 自然維持地域	
(4) 土地利用の原則 P 8
ア 都市地域	
イ 農業地域	
ウ 森林地域	
エ 自然公園地域	
オ 自然保全地域	
(5) 特に調整を要する地域 P 1 1
<u>2 五地域区分の重複する地域における調整指導方針</u> P 1 3
(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域	
(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域	
(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	
(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域	
(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域	
(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	
(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域	
(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	
(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	

1. 県土の利用に関する基本構想

(1) 県土の特性とこれからの課題

ア 県土の特性

(ア) 本県における土地利用

本県における土地利用の状況は、全国比較でみると農地・林地・住宅地ともに以下のとおり、県土全体にわたり極めて効率的な状況にある。

(農地)

農地にあつては、長きにわたって耕地利用率が最も高い水準にあり、高い生産性を誇っている。

(林地)

林地にあつては、高度経済成長期を支える木材を供給する役割を果たしてきた。その後は輸入材との競合等があり、経営の効率化が求められるなどの課題はあるものの、素材生産の役割を果たす人工林の割合は最も高い水準にある。

(住宅地)

住宅地にあつては、全国平均と比べて高い持ち家率、広い住宅平均敷地面積を誇る。特に宅地面積や周辺の土地利用空間に余裕がある。

(イ) 地勢・交通

本県は、九州の北西部に位置し、東は福岡県、西は長崎県に接し、南は干満差日本一の有明海、北は景勝地の多い玄界灘に面する。

県土の総面積は約 2,441 km²、20 市町（10 市 10 町）からなる。令和 2 年（2020 年）6 月現在の人口は約 81 万人で、可住地面積は県土面積の約 55% と全国的にもその割合が大きい。古くから九州の農耕地帯として栄えてきた佐賀平野を中心として広大な平地を有している。

また交通の面では、県都佐賀市に首都圏並びに周辺アジア諸国への直行便が運航する九州佐賀国際空港を有し、県東部の鳥栖市には高速道路や鉄道の縦のライン（福岡～鹿児島）と横のライン（大分～長崎）が交差するクロスポイントを有するとともに、県北西部では唐津港や伊万里港といった重要港湾を有するなど、県民生活や経済活動にとって重要な要衝を持つ。

イ 県土利用をめぐる基本的条件の変化

今後の県土の利用を計画するに当たっては、県土利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要がある。

(ア) 本格的な人口減少社会の到来と移住促進

本県の総人口は国勢調査ベースでは平成 7 年（1995 年）の約 88 万 4 千人をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成 30（2018）年推計）では、2030 年には、約 75 万 7 千人になり、平成 27 年（2015 年）と比較すると約 10% 減とされている。

また、65歳以上人口が総人口に占める割合は令和2年（2020年）には30%を超えると予想され、その後も高まると見通される。

一方で、人々のライフスタイル、価値観の多様化が進み、田園環境での生活、田舎暮らしが一定の評価を得ており、そうした風潮を捉えた都市部から地域への移住促進が多くの市町で行われている。

（イ）自然環境の変化

人口減少により開発圧力が減少する機会を好機と捉え、自然環境の保全・再生を図るとともに、再生可能な資源・エネルギーの供給や防災・減災、生活環境の改善等、自然が持つ多様な機能を積極的に評価し、地域における持続可能で豊かな生活を実現する基盤として、経済社会的な観点からもその保全と活用を図ることが重要となる。

（ウ）自然災害への対応

近年では、九州の自然災害も多く、平成28年（2016年）4月の熊本地震、平成29年（2017年）7月の九州北部豪雨及び令和元年（2019年）8月の佐賀豪雨など、我が国における大規模自然災害は災害対策に様々な教訓を与えている。自然災害については、社会全体で、自然災害に備えるための取組みを推進することが重要である。

（エ）産業用地に対する需要

県内の産業用地についてみると、高速道路や鉄道のクロスポイントを有する鳥栖市を中心に評価が高い。しかし、強い需要に対し供給が不足しており、用地を求める動きは周辺にも拡大している。一方、都市部の駅前等ではオフィス・店舗用の需要がみられる。再開発整備等が進めば、宅地について都市圏に近く魅力度が高いのと同様に、受け皿としての可能性が高い。

たとえば新たな物流拠点では、情報通信技術を活用した荷さばき作業の自動・高速化などのためのスペース、オフィスビルにおいても、働く人が交流できるフリースペースの確保等の新たな機能が求められる結果、これまで以上の広さや新たな開発が必要な場合がある。人材確保や働き方改革の観点からも、子育てオフィスの整備や周辺環境を含めた快適性・機能が求められてきている。

産業振興や地域活性化のためにも、こうした変化を踏まえた受け皿の整備が必要であり、有効な不動産活用が求められる。

ウ 本計画が取り組むべき課題

県土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、本計画が取り組むべき課題については、以下のとおりである。

（ア）人口減少局面における県土利用

本県の総人口は平成7年（1995年）にピークを迎えた後に減少に転じ、今後とも人口減

少局面が継続するとの厳しい予測もある。また、生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加が進むとともに、人口の地域的な偏在も進展している。

人口動態の変化は、県土の利用にも大きな影響を与える。人口減少が進展すると、土地利用の効率の低下が懸念される。

市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化、低未利用地や空き家の増加が進んでいる。また、農山漁村では、高齢の就業者の離農等により、農地の管理水準の低下も懸念される。

農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化のため、担い手への農地集積・集約を進めていくことも課題である。

林業・木材産業においては、木材価格の低迷など厳しい状況もみられるため、一部に必要な施業が行われない森林がみられる。林地の管理水準の低下は、水源涵養機能の低下など水の循環にも大きな影響を与える。

所有者が不明な土地や低・未利用化が懸念される土地については、その適切な利用と管理を通じて、県土を荒廃させない取組みを進めることが重要な課題である。

また、経済成長を維持し県民が豊かさを実感できる県土づくりを目指す観点から、さらに利活用する側の視点からも、生活や生産水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用・高度利用を一層、推進していくことも必要である。

(イ) 自然環境と美しい景観の保全・再生・活用

人口減少により、森林や農地に対する開発が減少することで、生活環境において空間的余裕を生み出す可能性がある。また、特に若年層を中心に生活に係る価値観が一昔前から様変わりし、スローライフや自然の多い子育て環境を重視する風潮が高まるなかで、この機会を捉え、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、持続可能で豊かな暮らしを実現する県土利用を進めていく視点が重要である。

この観点から、過去の開発や土地の改変により失われた良好な自然環境や生物の多様性を再生していくことが大きな課題となる。

特に、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても、過去の人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等となる可能性がある。

このような土地については、自然の生態系に戻す努力が必要となる。

加えて、今後、土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては、自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、一部の外来種の定着・拡大、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念される。

また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めることが重要である。

さらに、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山漁村の集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域を創生する観点からも重要である。

(ウ) より災害に強い県土の構築

本県は県土の約2割が低平地にあり、28水(昭和28年水害)をはじめ大きな災害を経験してきたことから、河川改修や治水・多目的ダム建設等の事業を進め、また、内水にあっては全国一といわれる排水ポンプ設置等の対策を取ってきた。さらに、発表される地震発生予測確率が他県より低い状況にあることから、「本県は災害に強い県」とされていた。

しかし、最近の、想定を上回る豪雨被害に直面することで、万が一への備えや意識が万全であるのかを改めて十分確認していく必要がある。

さらに市町によるハザードマップの策定や県による土砂災害警戒区域等の指定が進む中で、こうした情報を広く浸透させる取組みが必要である。「これまで経験したことのない災害が必ず来る」ことを県民共通の認識として、ハード・ソフト両面から取り組んでいく必要がある。

近年、全国的に雨の降り方は局地化・集中化・激甚化しており、今後、気候変動によりさらに極端化・頻発化すると予測されている。一方、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念される。地域の特性を踏まえ、防災・減災対策の強化、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限、より安全な地域への諸機能や居住の誘導等の取組みを進めていくことが必要である。

(2) 県土利用の基本方針

今後の課題に取り組むため、本計画は、「くらしと産業を支える県土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」、「安全・安心を実現する県土利用」の3つを基本方針とし、県土の安全性を高め持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指す。

ア くらしと産業を支える県土利用

くらしと産業を支える県土利用については、人口減少下においても増加している都市的土地利用において、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への市街地の無秩序な拡大を抑制する。集約化する中心部では、低未利用地や空き家を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農地、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進める。また、ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する取組みを進める。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、県土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。また、県土の保全、水源の涵養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

イ 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用については、将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ、自然環境の保全・再生を進め、県民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進する。

なお、その際には、県土を形づくり、県民生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスの保全と持続可能な利用を基本とする。

そして、佐賀の山林の特徴である、集落に近く、さほど険しくなく、日常生活の延長として人が入れる里山としての環境の維持、例えば、子どもたちが遊びに出かけられるような、人と自然が共生できる環境の維持が求められる。

ウ 安全・安心を実現する県土利用

安全・安心を実現する県土利用については、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用を適切に制限することが必要である。その際、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配慮する。同時に、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取組みを進めることも重要である。

また、地域レベルから県土レベルまでのそれぞれの段階における取組みを通じて県土利用の面からも県土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな県土を構築する。

エ 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

このような取組みを進めるに当たっては、今後、人口減少や財政制約が継続する中で、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、管理することは困難になることを想定しておく必要がある。

県土の適切な管理は、県土保全、生物多様性の保全、健全な水循環の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、県土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、県土の適切な管理を行っていくことが必要である。

オ 多様な主体による県土の県民的経営

これらの取組みは、県等が示す広域的な方針とともに、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現される。このため、地域住民や市町等、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討する等、地域主体の取組みを促進することが重要である。

特に、県土管理については、このような地域による取組みを基本としつつ、県土の多面的な

価値に応じた公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源など良好な県土の恵みを享受する都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進める。急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が生じてくることも想定されることから、県民一人ひとりが県土に関心を持ち、その管理の一端を担う県民の参加による県土管理（県土の県民的経営）を進めていくことが、一層、重要となる。

（３）類型別県土利用の基本方向

ア 都市

都市部やその郊外等においては、人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、むしろこの機会をとらえて環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市の形成を目指すことが重要である。

このため、地域の状況等も踏まえつつ、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、郊外に拡大してきた市街地についても、集約するよう誘導していく。なお、市町による立地適正化計画は、都市全域を見渡した計画として、適正な土地利用や防災対策・安全確保等に一定の効果が見込まれる。

その際、低・未利用地や空き家等の有効利用などにより土地利用の効率化を図る。特に、空き家については、一層の有効利用を図る必要がある。さらに、オフィス需要の高まりが認められるような地域においては、駐車場の集約や駅周辺のオフィス需要等への対応も考えていく。

その一方で、地域の賑わいの創出や地域の価値の維持増進といったまちのあり方を検討することで、人々のまちに求めるニーズの多様化に対応していく。

また、地域の合意を踏まえ、災害リスクの高い地域への都市化の抑制や既に主要な都市機能が災害リスクの高い場所に立地している場合は、耐震化等により安全性の向上を促進していくことに加え、災害時の避難場所及びオープンスペースの確保に配慮しつつ、より安全な地域に集約を図ることも重要である。集約化する地域の外側についても、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行う。都市防災については安全性の向上の推進とともに、諸機能の分散配置やバックアップの整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通・エネルギー・ライフラインの多重性・代替性の確保等により、災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造・県土構造の形成を図る。

イ 農山漁村

農山漁村は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源の涵養など都市にとっても重要な様々な機能を有する。

特に佐賀県は身近にある農地、手の届くところにある自然が良好な生活環境を形成している。このため、農山漁村が県民共有の財産であるという認識のもと、地域特性を踏まえた良好な生活環境を整備するとともに、6次産業化などによる農林水産物の高付加価値化や新たな木材需要の創出等を通じた農林水産業の成長産業化等によって雇用促進や所得向上を図り、総合的に就業機会を確保すること等により、健全な地域社会を築く。また、急激な人口減少により、生

活サービス機能等の維持が困難になると見込まれる中山間地域等の集落地域においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、周辺地域と公共交通などのネットワークでつないだ「小さな拠点」の形成を進めることが有効である。

農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農村地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

ウ 自然維持地域

高い価値を有する原生的な自然地域、野生生物の重要な生息・生育地及び優れた自然の風景地など、自然環境を保全、維持すべき地域については、都市や農山漁村を含めた生態系ネットワークの中核的な役割を果たすことから、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、これにより気候変動への順応性の高い生態系の確保を図りつつ、自然環境が劣化している場合は再生を図ること等により、適正に保全する。その際、外来種の侵入や野生鳥獣被害等の防止に努めるとともに、自然環境データの整備等を総合的に図る。

(4) 土地利用の原則

県土の利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとにそれぞれ次の原則に従って適正に行わなければならない。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。

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るおそれのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るものとする。

ア 都市地域

都市地域は一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある地域である。

都市地域については、土地利用の高度化等による都市環境の形成及び低未利用地の有効活用を促進することにより、その合理化及び効率化を図るとともに、災害に対する安全性の向上と美しくゆとりある快適な環境の確保を図り、自然的、社会的特性を踏まえた計画的かつ適正な土地利用を推進していくものとする。

(ア) 市街化区域においては、すでに市街化を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であることを考慮し、周辺圏域と有機的に結びついた都市機能が十分発揮されるよう、市街地の開発、交通体系の整備、その他排水、文化施設、緑地等、都市施設の整備を計画的に進める。

(イ)市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であることを考慮して、特定の場
合に限り都市的な利用を認めるものとする。

(ウ)市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域におけ
る用途地域内の土地利用については、市街化区域内の土地利用に準ずるものとし、用途地域
以外の都市地域においては、土地利用の現況に留意しつつ都市的な利用を認めるものとする。

イ 農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地
域である。

農業地域については、都市近郊地域、平坦地域、中山間地域等それぞれの地域の特性に応じ
た特色ある農業の展開による農業生産力の維持強化を図るため、優良農用地を確保するととも
に、その適正な保全と利用の高度化を図る。

また、耕作放棄地等利用度の低い農地利用については、周辺の土地利用との調整を図りつつ、
その活用を積極的に促進するものとし、さらに、快適で活力ある良好な生活環境の形成を図る
よう、地域の実情に応じた計画的かつ適切な土地利用を推進していくものとする。

(ア)農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、土
地改良等の農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わない
ものとする。

(イ)農用地区域を除く農業地域内の農地については、都市計画等農業以外の土地利用計画と
の調整を行った場合には、その転用は極力調整された計画等を尊重し、農業生産力の高い
農地、集団的に存在している農地または農業に対する公共投資の対象となった農地(以下
「優良農地」という。)は後順位に転用されるよう努めるものとする。農業以外の土地利
用計画との調整を行わない地域及び農業以外の土地利用計画が存しない地域においては、
優良農地の転用は原則として行わないものとする。

ウ 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能
の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域については、木材生産等の経済的機能及び県土保全、水資源涵養等の公益的機能を
持つとともに、その整備と利用の高度化を図る。

また、自然環境の保全を重視する森林については、その適切な維持・管理を図り、さらに、
自然とのふれあいの場、青少年教育の場としての総合的な利用を促進するため、多様な森林の
造成及び管理水準の向上を図るものとする。

(ア) 保安林については、国土保全、水源の涵養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることから、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとする。

(イ) 保安林以外の森林地域については、林産物の供給機能及び公益的機能の維持増進を図り、適切な森林地域を形成するため、地域森林計画対象民有林の区域においては、次に掲げる森林は極力他用途への転用を避けるものとし、国有林の区域においては、区域設定の趣旨に即して適切かつ合理的な利用を図るものとする。

- a 地域森林計画において樹根、表土その他林地の保全に留意すべき森林として定められた森林
- b 飲料水、かんがい用水等の水源として依存度の高い森林
- c 地域森林計画において自然環境の保全及び形成並びに保健休養のため伐採方法を特定する必要がある森林として定められた森林
- d 地域森林計画において更新を確保するため伐採方法又は林産物の搬出方法を特定する必要がある森林として定められた森林
- e 優良人工造林及びこれに準じる天然林

エ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地でその保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域については、余暇時間の増大や自然とのふれあい志向の高まりにより観光、リゾート、休養等の場としてますます重要視されてきた。

このため優れた自然の風景地など自然景観を維持すべき地域については、適正に保護するものとし、あわせて、自然景観との調和に留意しながら、自然とのふれあいの場としての計画的な整備を進め、適正な利用の促進を図るものとする。

(ア) 特別地域については、その設定の趣旨に即して優れた自然の風景地の保護及び利用の増進を図るものとする。

(イ) その他の自然公園地域については、大規模な開発行為、その他自然公園としての風景の保護に支障を及ぼすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。

オ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域については、自然が良好な状態で維持されてきた地域であり、湿原、水辺植生等の貴重な自然環境を形成しており、今後ともその優れた環境について生態系及び景観の維持

等の観点から、行為規制等により適正な保全を図るものとする。

(ア) 特別地区においては、その指定の趣旨に即して、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

(イ) その他の自然保全地域においては、自然環境を保全するため、原則として土地の利用の目的の変更は行わないものとする。

(5) 特に調整を要する地域

土地利用の転換は、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分留意したうえで、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の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うことが求められている。

こうしたなかで地域が直面している、市町間の土地利用に係る課題について、特に調整を要する留意事項は次のとおり。

(ア) 中山間地域での荒廃農地

中山間地域での荒廃農地は、高齢化さらには人口減少に伴う管理者不足等により増加している。

このため、農地として再生活用できるものは、生産のための基盤整備や農業の担い手への集積・集約の促進等により、有効活用を図るものとする。

一方、既に森林化し、農地としての活用が困難なものは、計画的に森林地域等へ変更し、適正な土地利用を図るものとする。

(イ) 低未利用地

長期間利用されない、あるいは周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い「低未利用地」が増加することで、土地が適切に利用・管理されず、周辺に悪影響を与える場合がある。

一方、土地需要の期待できる若年層・子育て世代の生活環境に対する価値観の変化に合わせて、佐賀の自然や地勢・生活利便性の魅力を伝えていくことも必要となる。

また、市街地での空き地の利活用については、時間単位での貸し出しといった公共空間や民間空き地等の多様な利活用を図り、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成も必要となる。

そのため、行政、地域住民及び不動産関係業界が、それぞれの役割を分担しながら連携する、協議会等の仕組みを通じて、土地の利用可能性を高めるための取組みを検討する。

さらに、潜在的なものを含めた多様な需要を喚起するため、通常不動産取引に加え、空き家バンク、空き地バンク等により、低未利用地を地域全体や市場で活用する取組みの促進を図っていく。

例えば国や自治体が保有する様々な調査結果等の情報をオープン化し、それを民間が活

用・分析することで、低未利用地を含めた不動産取引の活性化へとつながる可能性もある。

(ウ) 市街化調整区域と隣接する区域

大規模な土地利用の転換は、周辺地域も含めて、事前に十分な調査や調整を行い、県土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮し、適正な土地利用を図るものとする。

特に、開発制限を伴う市街化調整区域と隣接した、非線引き都市計画区域で農振農用地区域外のような土地利用規制の緩やかな地域においては、隣接する地域間で一体的な土地利用が図られるように、都市的利用と農業的利用等との調整を行い、厳格な規制・誘導を伴う適正な土地利用を図るものとする。

(エ) 再生可能エネルギー関連施設の設置

農地や森林、過去に災害のあった場所等への再生可能エネルギー関連施設の設置にあたっては、小規模な設備でも地域や住民との調整に配慮が必要となる場合がある。特に、大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に配慮する。

再生可能エネルギー関連施設の設置にあたっては、関係法令の順守を求めるほか、地域住民に対する十分な説明、地域の自然環境や景観、災害リスク等に配慮した事業の重要性を事業者にも周知し、地域と調和した適正な土地利用を図るものとする。

(オ) 水源地域の保全

水源涵養の観点から保全すべき水源地域においては、基本的に林業を通じて森林の維持管理を図ることを前提としていることから、県内市町とともに保安林の指定等を進める。また、民有林開発に関する許可申請や市町への伐採届に対しては、取得目的に応じて早期に対処するように努める。

また、自然環境の悪化や生物多様性の損失は、水源の涵養や県土保全等、暮らしを支える自然の恵みに大きな影響を及ぼすことから、県内市町による水源地域の保全に関する条例を制定する方法も考えられる。

さらに、過疎化に伴う水源地域の活力低下に対しては、環境問題等への関心の高まりといった都市地域のニーズと連携する仕組み等を考えていく。

(カ) 河川流域での対策（「流域治水」への転換）

近年、地球温暖化現象等による局地的な集中豪雨が頻繁に発生し、水害が深刻化している。

これらの喫緊の課題に対し、今後は、被害の発生を軽減するための対策の充実を図るとともに、被害からの早期復旧まで視野に入れて対策を講じることが肝要である。

そのため、河川・下水道管理者等による治水に加え、国、県、市町、企業、住民等のあらゆる関係者により流域全体で行う「流域治水」へ転換する。都市地域での流出抑制対策、農業地域での排水施設の長寿命化等のハード対策に加え、低平地における土地利用規制等のソ

フト対策を、各管理者が重層的に組み合わせるといった総合的な対策に取り組んでいく。

また、日頃から地域集落内でのコミュニティを整えることで、災害時の共助につなげていくとともに、県内の各地域のコミュニティ力を防災の情報共有等に活かすことで、更に高い防災態勢を実現していく。

2 五地域区分の重複する地域における調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、又は自然保全地域のうち2地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、次の(1)から(9)に掲げる地域別の土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合
農用地としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合
土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用と調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合
保安林としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
原則として都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努めるものとする。

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

森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用の調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域とが重複する場合
自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら、都市的な利用を図るものとする。

ていくものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する
場合。
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然保全地域とが重複する
場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域

ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合
保安林としての利用を優先するものとする。

イ 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図
りながら、森林としての利用を認めるものとする。

ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域と重複する場合
森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、
農業上の利用を認めるものとする。

(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 農業地域と特別地域とが重複する場合
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域

- ア 農業地域と特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先するものとする。
- イ 農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域
両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。