

国土利用計画

目次

前文

土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

- (1) 都市的土地利用の推進
- (2) 自然と調和した土地利用の推進
- (3) 安全で安心できる土地利用の推進
- (4) 環境に配慮した土地利用の推進
- (5) 心豊かでゆとりある土地利用の推進
- (6) 広域的視点に立った土地利用の推進

2 利用区分別の基本方向

- (1) 農用地
- (2) 森林
- (3) 原野
- (4) 水面・河川・水路
- (5) 道路
- (6) 住宅地
- (7) 工業用地
- (8) 事務所・店舗等の宅地（商業・業務用地）
- (9) その他
- (10) 市街地（人口集中地区＝D I D）
- (11) 海岸と沿岸海域

土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標と地域別概要

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- (1) 計画の目標年次・基準年次
- (2) 人口・世帯数
- (3) 平成22年（2010年）の規模の目標
- (4) 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

2 平成22年（2010年）における地域別概要

- (1) ウォーターフロントゾーン（沿岸部地域）
（天応・吉浦・中央・宮原・警固屋・阿賀・広・仁方・川尻の沿岸部・安浦の沿岸部）
- (2) グリーンフロントゾーン（内陸部地域）
（昭和・郷原・川尻の山林部・安浦の内陸部）
- (3) アイランドゾーン（島しょ部地域）
（音戸・倉橋・下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊）

規模の目標を達成するために必要な措置の概要

1 公共の福祉の優先

2 土地利用に関する法律等の適切な運用

- 3 土地利用の転換の適正化
 - (1) 農用地の転換の適正化
 - (2) 森林の転換の適正化
 - (3) 大規模土地利用の転換の適正化
- 4 土地に関する調査の推進

前文

この計画は、土地基本法における土地についての公共の福祉優先の基本理念を踏まえ、国土利用計画法第8条の規定に基づき、呉市の区域における土地の利用に関する基本的事項について定めるもので、国土利用計画（全国計画及び広島県計画）を基本とし、基本構想（呉市長期基本構想）に即して定めるものです。

なお、この計画は、将来における社会・経済情勢の変化に対応し、適切な検討を加えて必要に応じて見直しを行います。

土地の利用に関する基本構想

1 土地利用の基本方針

土地は、いきいきとした市民生活と活発な都市活動の舞台となる限られた資源です。

土地の利用に際しては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮することが必要です。

市民が健康で文化的な生活ができる安全で快適な地域環境の創造と市域の均衡ある発展を図ることを基本理念として、呉市が目指す都市像である「創造とふれあいの海洋・拠点都市」を実現するため、次のような点に重点を置き、総合的かつ計画的な土地利用を推進します。

(1) 都市的土地利用の推進

呉市は、平たん地は少ないながら、恵まれた自然環境の中で人口や産業が集積しており、住宅、産業基盤の整備や都市機能の充実などによる県南西部地域の拠点都市としての一層の発展が求められています。

このため、都市的土地利用については、都市の発展と調和した良好で秩序ある市街地を形成するため、市街化の動向に配慮しながら、都市計画法に基づく市街化区域及び市街化調整区域の区域区分や用途地域など地域地区の見直しを進めるなど適正な規制と誘導を図ります。また、土地利用の高度化とともに、上下水道、生活道路や公園の整備などにより、利便性の高い快適な居住環境の整備を図ります。

さらに、都市化の進展、社会活動の拡大等に対応するため、臨海部・内陸部・島しょ部の開発適地において、周辺の自然環境や農林水産業に与える影響、社会資本の整備状況等に配慮しながら、計画的に都市的利用への転換を図り、新たな都市機能整備の場、産業活動の場及び快適な居住の場を積極的に確保します。

(2) 自然と調和した土地利用の推進

呉市は、瀬戸内海にはぐくまれた豊かな自然や歴史・文化を有しており、

これらの財産を後世に継承していくとともに、余暇活動や自然とのふれあいなど、多様化する市民ニーズにこたえるための整備が求められています。

このため、自然と調和した土地利用については、農業・漁業の生産活動とゆとりある生活環境の場としての役割に配慮しつつ、自然循環システムを維持しながら、適正な土地利用を図ります。

また、山林部・内陸部・島しょ部の自然や歴史・文化などの地域資源を活かしたまちづくりを進めるため、周辺の自然環境に配慮しながら、観光・交流機能の整備など、地域の特色を活かした土地利用を推進します。

(3) 安全で安心できる土地利用の推進

呉市は、島、岬、湾入、河川、平地、山地など複雑な地形となっており、近年、台風や豪雨、地震などにより、水害や高潮被害などの甚大な被害が発生しています。

水害や高潮被害を始めとした自然災害や公害等から市民の生命と財産を守ることは、豊かな生活を確保するための最も重要な基礎となるものです。

このため、災害に強く市民の安全性に配慮した生活基盤の整備や土地利用の適正な誘導を図り、市民が安心して働き、生活のできる安全性を重視した土地利用を進めます。

(4) 環境に配慮した土地利用の推進

近年、温暖化等の地球環境問題が一層進行しており、あらゆる分野において環境への影響に配慮した対応が求められています。

このような中、呉市では、自然環境への配慮、自然の保全と再生、自然の節度ある利用を図りながら、二河峡、二級峡、県民の浜、桂浜等の親水空間や灰ヶ峰、休山、野呂山を始めとする緑空間の環境整備を進めるとともに、公害防止や水環境、農地・里山などの環境の保全に努め、市民生活や産業活動と自然環境が調和する土地利用を進めます。

さらに、地球環境保全の立場から地球温暖化対策の推進、資源・エネルギーの有効利用や循環型社会の形成について、市民協働により取り組んでいきます。

(5) 心豊かでゆとりある土地利用の推進

呉市の灰ヶ峰や休山、野呂山を始めとする瀬戸内海国立公園等の美しい景観に恵まれた自然や瀬戸内海を背景とした、ロマンあふれる歴史・文化等の固有の資源は、市民に地域に対する愛着と誇りを与える貴重な要素となっています。

また、ゆとりと潤い、安らぎのある都市環境、快適で住みやすい生活環境の形成などによる、心の豊かさを実感できる社会の形成と市民一人一人の人権が尊重される社会の実現が求められています。

このため、優れた景観や歴史・文化資源の保存・継承に努めるとともに、福祉のまちづくりやゆとりと豊かさを実感できる生活環境の確保に留意した計画的な土地利用を進めます。

(6) 広域的視点に立った土地利用の推進

広域交通網や情報通信網の進展に伴う生活行動圏の拡大とともに、産業・経済・教育・文化等のあらゆる分野にわたって交流が極めて大切な時代となっています。

また、地域の活性化を推進していくためには、各地域が持つ特色を活かしたまちづくりが必要となっています。

このため、国及び県の土地利用計画を始めとし、市域に関連する諸計画との整合を図りつつ、県南西部地域の拠点都市としての本市の役割を踏まえた土地利用を進めます。

2 利用区分別の基本方向

利用区分ごとの土地利用の基本方向は、次のとおりとします。

(1) 農用地

農用地については、食糧等の供給確保や農業経営の安定に資するため、さらに、景観の維持、防災機能など様々な役割を有することから、優良農地の確保や農業基盤の整備に努めるとともに、効率的な農地利用を促進します。

また、市民や観光客が積極的に農業や自然とふれあう場を提供し、観光・体験を取り入れた農業の展開を図るため、農業とのふれあいの場の創出を進めます。

(2) 森林

森林については、自然環境保全、水源かん養、保健休養及び災害防止の公益的機能が発揮できるよう森林の保全を図ります。

また、市民等のレクリエーションや憩いの場、自然学習の場としての有効利用を図るため、環境整備を推進します。

(3) 原野

原野については、周辺の土地利用状況や整備計画に沿った適正な利用を図ります。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、自然環境の保全、水資源の確保、農業生産の確保、快適性の向上などを目指すため、その保全、整備を図ります。

また、呉市は、河川等のはん濫や高潮による災害の危険が絶えず存在しています。このため、河川等については流域別の土地利用状況を適切に把握し、総合的かつ計画的な整備を図り、安全性を確保します。

(5) 道路

一般道路については、安全性・快適性、景観の向上や環境の保全などに配慮しながら、市民生活の利便性の向上、周辺市町との連携強化、市域の一体的な発展、都市活動や防災活動の円滑化を図るため、必要な用地を確保し、適切な管理と整備を推進します。

農林道については、農林業の生産性の向上や農林地の適正な維持・管理を行うため、必要な用地を確保し、自然環境が損なわれないよう適切な管理と整備を推進します。

(6) 住宅地

住宅地については、核家族化に伴う世帯数の増加、持ち家指向等に伴う住宅需要に対応するため、必要な住宅地の確保を図ります。

住宅地の整備に当たっては、高齢者の増加などにより多様化する住宅ニーズや地域特性に配慮し、公共と民間の適正な役割分担の下に良質な住宅・宅地の供給を促進し、居住水準の向上と良好な居住環境の確保を図ります。

さらに、生活道路・公園等の基盤整備や生活関連公共施設の整備を計画的に進めるとともに、住民参加による住宅地内の緑化や都市景観の向上を図り、潤いのある住宅地を形成します。

(7) 工業用地

工業用地については、地域経済発展のための基盤となるものであり、産業構造の高度化、多様化を図るため、環境の保全等に配慮しながら、工業生産に必要な用地の確保を図ります。

また、工場移転、業種転換等に伴って生ずる工場跡地については、都市機能の維持、向上を図るため、その有効利用を推進します。

(8) 事務所・店舗等の宅地（商業・業務用地）

事務所・店舗等の宅地については、良好な環境の形成及び地域の景観との調和に配慮しつつ、市街地の再開発、遊休地の利活用等による土地利用の高度化を促進し、市街地における商業の活性化、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、必要な用地の確保を図ります。

(9) その他

文教施設、公園緑地、交通施設、港湾施設、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、市民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図ります。

また、施設の整備に当たっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用など、だれでも安全かつ容易に利用できるように配慮します。

(10) 市街地（人口集中地区＝D I D）

今後の市街地の拡大は、沿岸部地域における埋立地の区域と内陸部地域における住宅地開発等の区域が主体となります。

したがって、無秩序な宅地化を防止するため、計画的に道路や下水道等の都市施設の整備を推進し、安全性や快適性に配慮した良好な市街地の形成を図ります。

また、既存の市街地においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、斜面市街地において防災面にも配慮した快適な居住環境の整備を推進します。

(11) 海岸と沿岸海域

海によって開けた呉市では、生活、歴史・文化、産業が瀬戸内海と密接に関係してきました。瀬戸内海の景観、良好な港湾、漁業資源や多島地形は温暖な住みよい呉市をつくってきた貴重な財産であり、今後とも次代に継承していかなければなりません。

今後は、一層市民が海といつも親しめるような場を積極的に提供するため、

海岸線の緑化，公園化に努め，護岸については憩いと散策の場の機能を持たせるとともに，高潮被害から市民生活を守るため，防災面に配慮した整備を推進します。

また，沿岸海域の埋立てについては，公害の防止及び環境の保全に十分配慮しながら行います。

土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標と地域別概要

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 計画の目標年次・基準年次

計画の目標年次は平成22年（2010年）とし，基準年次は平成7年（1995年）とします。

(2) 人口・世帯数

計画策定の基礎となる平成22年（2010年）の人口と世帯数は，それぞれおよそ25万人，103,000世帯とします。

(3) 平成22年（2010年）の規模の目標

規模の目標は，土地の利用区分別の実態と現状に基づき，将来人口や社会的変化要因等を考慮し，利用区分別に必要な土地面積を予測して，定めるものとします。

(4) 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

平成22年（2010年）の規模の目標は，次の表のとおりです。

なお，数値については，今後の経済・社会の不確定さ等を踏まえて，弾力的に理解されるべき性格のものであります。

土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

区分	呉市全域			
	平成7年（1995年）		平成22年（2010年）	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
農用地	3,677	10.4	2,661	7.5
田	1,015	2.9	755	2.1
畑	2,657	7.5	1,906	5.4
採草放牧地	5	...	0	...
森林	20,038	56.8	19,922	56.3
国有林	2,774	7.9	2,746	7.8
民有林	17,264	48.9	17,176	48.5
原野	353	1.0	353	1.0
水面・河川・水路	520	1.5	517	1.4
水面	137	0.4	136	0.4
河川	335	1.0	335	0.9
水路	48	0.1	46	0.1
道路	1,076	3.0	1,332	3.8

一般道路	892	2.5	1,116	3.2
農道	113	0.3	157	0.4
林道	71	0.2	59	0.2
宅地	2,866	8.1	3,104	8.8
住宅地	1,743	4.9	1,846	5.2
工業用地	409	1.2	491	1.4
事務所・店舗等の宅地	714	2.0	767	2.2
その他	6,765	19.2	7,510	21.2
合計	35,295	100.0	35,399	100.0
市街地 (人口集中地区 = D I D)	3,270	9.3	3,240	9.2

(注) 1 「その他」は、文教施設、公園緑地、交通施設等他の地目に含まれない土地です。

2 合計の面積の増加は、海面埋立てによるものです。

2 平成22年(2010年)における地域別概要

道路網を始めとする交通網の整備や都市化の進展、生活行動圏の広域化などを踏まえ、市域の一体化と県南西部地域の拠点都市として、都市機能の強化を図ります。

市域における自然的・社会的・経済的条件等を勘案し、土地利用においては海に面した中央部地域の西部(天応・吉浦・中央・宮原・警固屋)・東部(阿賀・広・仁方)と東部地域(川尻・安浦)の沿岸部とを一体としてとらえウォーターフロントゾーン、中央部地域の内陸部(昭和・郷原)と東部地域の山林部・内陸部とを一体としてとらえグリーンフロントゾーン、島しょ部の安芸灘諸島地域(下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊)と南部地域(音戸・倉橋)とを一体としてとらえアイランドゾーンと位置付け、その利用・保全を推進します。

(1) ウォーターフロントゾーン(沿岸部地域)

(天応・吉浦・中央・宮原・警固屋・阿賀・広・仁方・川尻の沿岸部・安浦の沿岸部)

ウォーターフロントゾーンにおいては、JR呉線の機能強化を始め、東西軸である広島呉道路(クリアライン)と休山新道の4車線化、国道185号(呉～安浦間)の整備促進や埋立地の有効活用などにより、産業集積・都市居住ゾーンの形成を推進します。

沿岸部西側では、限られた土地の効率的な利用を図るため、天応第2期埋立地を有効活用するとともに、既成市街地内での土地の高度利用や居住空間の改善を推進します。特に、呉市の中枢拠点である中央地区では、今後も高次都市機能の集積を進め、更に拠点性を高めます。

沿岸部東側では、阿賀マリノポリス地区埋立地の利活用、古新開土地区画整理、安浦駅北土地区画整理、既成市街地の再開発などにより、産業集積・都市居住を更に進めます。また、広地区においては、産業、居住、教育等の

機能集積の充実を図り，東部の拠点として，にぎわいを創出していきます。

(2) グリーンフロントゾーン（内陸部地域）

（昭和・郷原・川尻の山林部・安浦の内陸部）

グリーンフロントゾーンにおいては，緑の山々の自然環境に配慮し，造り，学び，住まい，憩う場との調和のとれた，産・学・住・遊ゾーンの形成を推進します。

呉新世紀の丘開発構想の推進などにより，産業用地，ゆとりある居住空間の創出を図るとともに，野呂山や総合スポーツセンターの整備などにより，市民が憩い，活動する場の整備を図ります。

また，山林部では，水資源のかん養及び農業地域の里山環境などの恵まれた自然環境の保全を図る必要があります。

さらに，東広島・呉自動車道や主要地方道呉平谷線，呉環状線等の整備促進により，ウォーターフロントゾーンとの連携を強化します。

(3) アイランドゾーン（島しょ部地域）

（音戸・倉橋・下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊）

アイランドゾーンにおいては，瀬戸内海の優れた資源を活かし，農業・漁業の産品（かんきつ類や魚など）や自然・歴史・文化を見て，聴いて，食べるなど，五感で体感できる生産・海遊ゾーンの形成を推進します。

南部地域（音戸・倉橋）では，沿岸部地域西側に近接するという利便性を活かした居住環境の整備を進めるとともに，農業・漁業の振興や歴史・文化を活かした観光振興を図ります。

安芸灘諸島地域（下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊）では，瀬戸内の島々の特色を活かした特産品の創出や栽培漁業の推進などによる農業・漁業の振興とともに，豊かな自然や歴史・文化の体験機能を持つ観光・レクリエーション施設の整備・活用を図ります。

また，アイランドゾーンでは，瀬戸内海の優れた自然環境の保全を図るとともに，人口の減少に加え高齢化が進行していることから，交流人口の増加・拡大を進め，交流から定住を生み出すような取組を進める必要があります。

さらに，警固屋音戸バイパス，（仮称）豊島大橋の整備促進などにより，ウォーターフロントゾーンとの連携を強化します。

規模の目標を達成するために必要な措置の概要

に掲げる事項を達成するために必要な措置については，土地利用の基本方針の視点を総合的に勘案した上で実施する必要があります。

1 公共の福祉の優先

土地については，公共の福祉を優先させるとともに，その所在する地域の自然的，社会的，経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努めます。このため，各種の規制措置，誘導措置等を通じた総合的な対策を実施します。

2 土地利用に関する法律等の適切な運用

(1) 都市計画法，農業振興地域の整備に関する法律，農地法，森林法，自然公

園法，自然環境保全法などの土地利用関係諸法に関して適正な運用により土地利用相互間の調整を行い，総合的かつ計画的な土地利用行政を進めます。

(2) 国土利用計画法に基づく土地に関する権利の移転等の許可制度及び届出制度並びに県土地利用基本計画等の適切な運用により，県との連携の下に地価の安定及び適正な土地利用を図ります。

(3) 未利用地の利用促進については，国土利用計画法の規定に基づく遊休土地の利用制度を適切に運用することによって，有効利用を図ります。

3 土地利用の転換の適正化

(1) 農用地の転換の適正化

農用地の利用転換に当たっては，無秩序な転用を抑制し，優良農地が確保されるよう配慮するとともに，呉市のまちづくり計画との整合を図りながら利用転換を図ります。

(2) 森林の転換の適正化

森林の利用転換に当たっては，地域の自然や住民の生活環境への影響，災害の発生，環境悪化等の公益的機能の低下を防止することに配慮するとともに，開発適地においては新たな都市機能整備の場や快適な居住の場としての利用転換を図ります。

(3) 大規模土地利用の転換の適正化

大規模な土地利用に当たっては，周辺環境の保全と安全性の確保，更には良好な景観への影響及び開発過程における地域への影響に留意し，関係法令等に基づき，適正な土地利用を図ります。

4 土地に関する調査の推進

土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実させるため，国土調査等の土地の基礎的な調査を推進します。