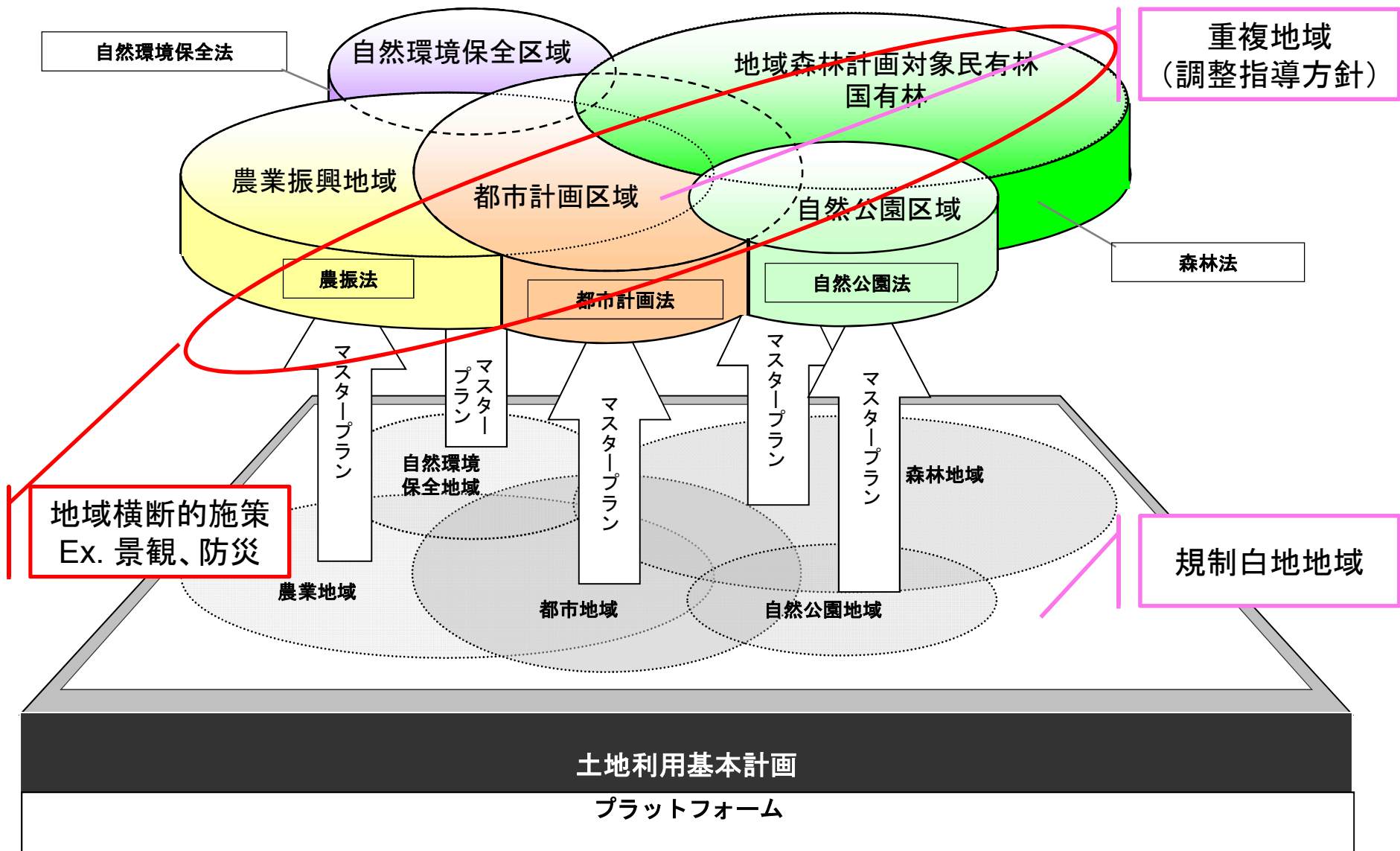


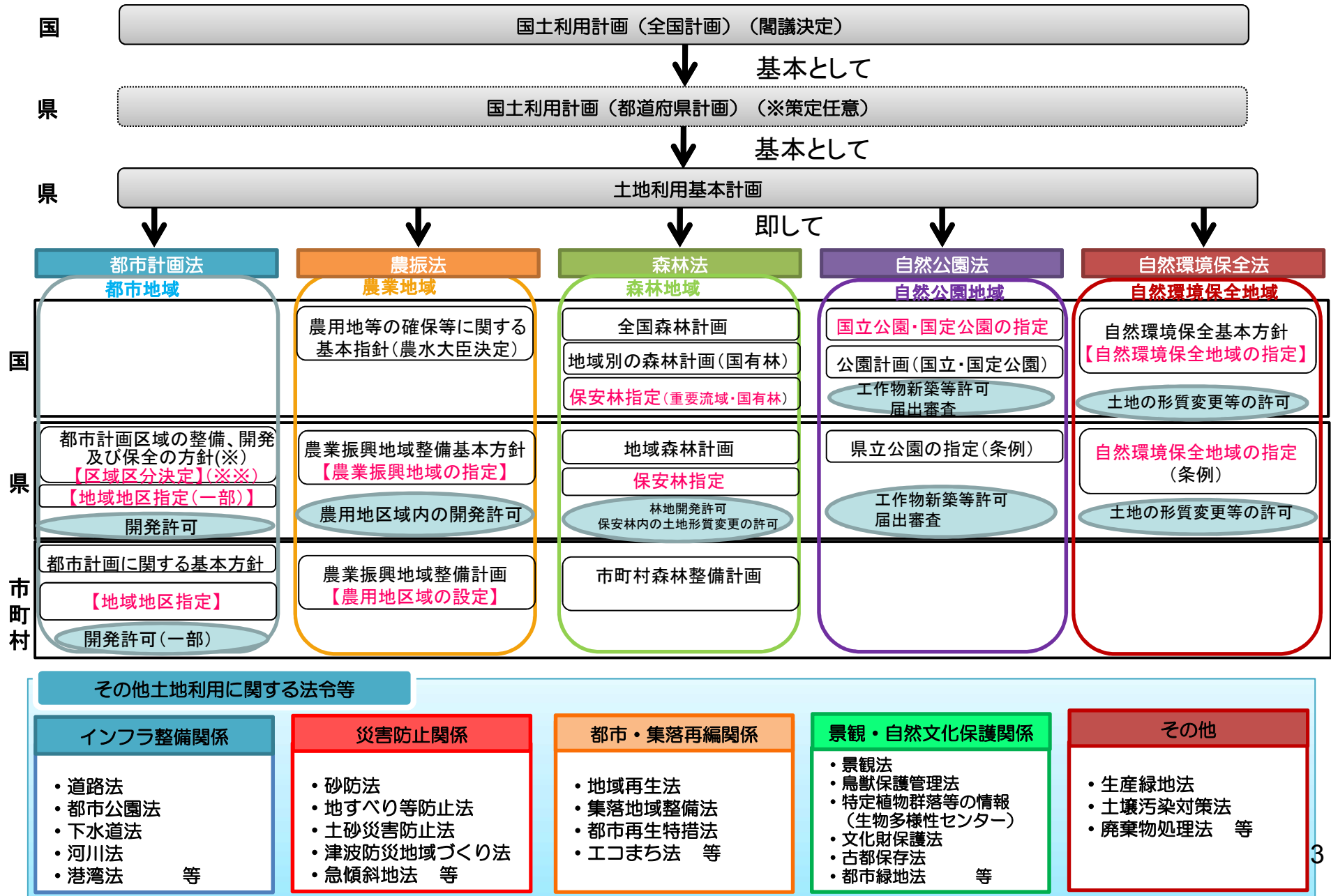
土地利用の総合調整と 土地利用基本計画の役割と利活用について

国土交通省 国土政策局
総合計画課 国土管理企画室
平成28年 3月

土地利用基本計画の役割(イメージ)



(参考)土地利用に関する制度体系(主なもの)

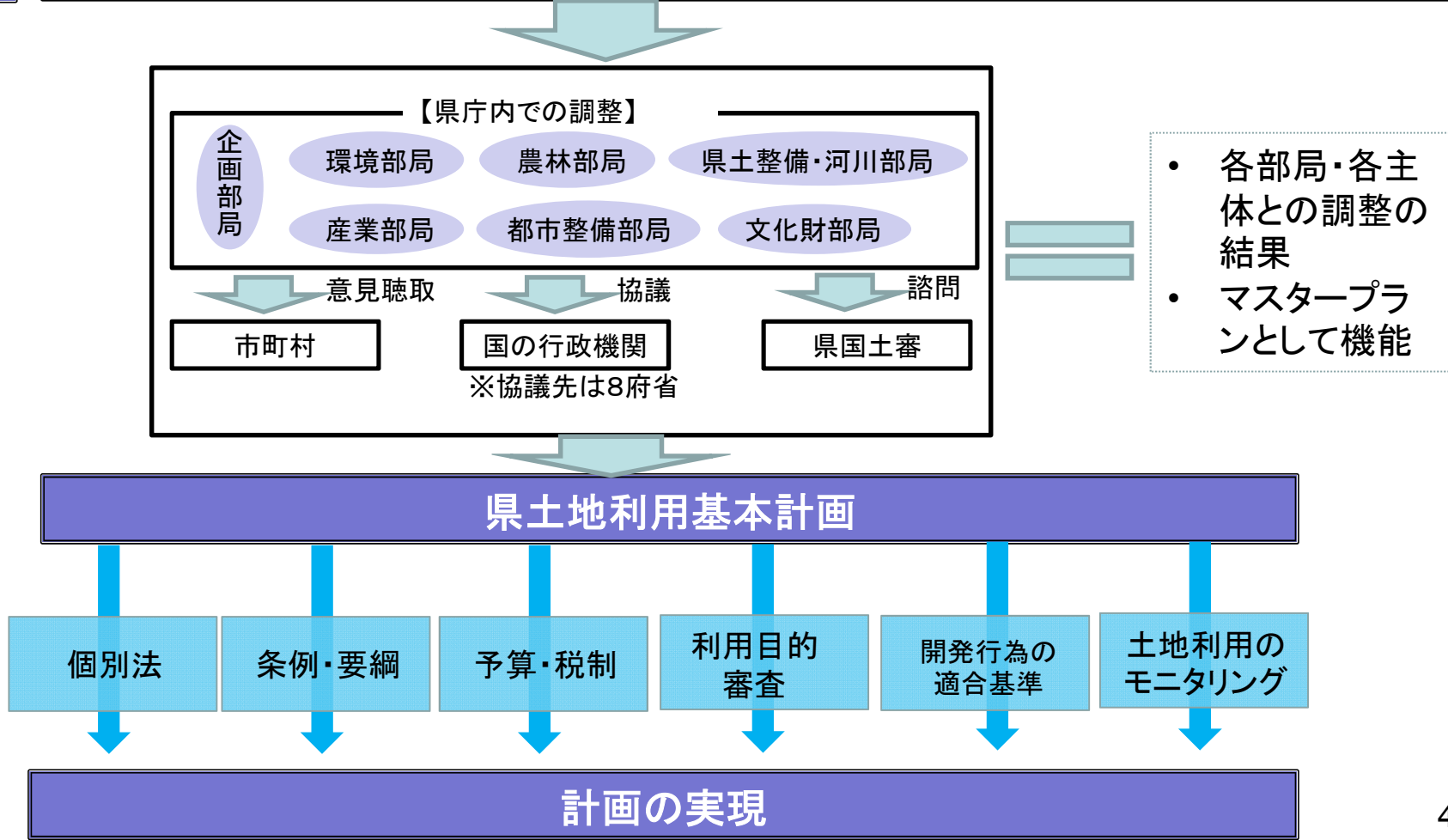


※:一部政令市に権限あり。※※全ての政令市に権限あり。

土地利用
の課題

- 土地は限られた資源＝都道府県土全域にわたる土地利用の誘導・規制のグランドデザインの必要
- 広域的・分野横断的な調整の必要性
- 人口減少(開発需要低下)下における土地利用の再編

総合調整



制度本来の意義・必要性: 総合的な地域空間計画を一元的に再編成し、土地利用の総合的かつ基本的な方向付けを行うことにより、各種の土地利用計画の総合調整を果たすこと

土地利用上の今日的・今後の課題

新たな開発需要への対応

- 高速道路インターチェンジ・新設新幹線駅周辺
- 再生可能エネルギー発電関連施設等
- 定住環境整備のための開発と既存ストックの活用等の調整

持続可能で豊かな土地利用の実現

- 自然環境保全・再生・活用
- 地域の個性ある景観の保全、創出

人口減少社会における国土の適切な管理のあり方の構築

- 都市のコンパクト化、都市機能等の中心部や生活拠点等への誘導
- 低・未利用地の有効活用
- 荒廃した農地や必要な施業が行われていない森林への対応

その他

- 土地利用の再編に伴う五地域に属さない規制白地地域の発生への対応

災害等に対応するための安全を優先的に考慮する国土利用への転換

- より安全な国土利用への誘導(より安全な地域への居住の誘導 等)

土地利用の**広域的調整・分野横断的調整**が必要

制度運用上の課題として指摘されている事項

変更手続について

- 計画図は個別法の後追いとなっているとの意見の一方、総合調整の機会として有効との声も
- 国への協議については、計画図変更の際等個別法の手続と重複する等の場合には一部事後報告を認める等の弾力的な運用を検討してはどうかとの意見も
- 手続に時間がかかる(開発案件への影響を懸念)

実効性について

- 計画に実効性が伴っていない(履行手段が不十分)という意見の一方、指針として有効であるという意見も

土地利用の総合調整の手段としての計画のあり方について

- 他の仕組みで土地利用の総合調整が行われている場合は、策定を任意化すべき
- 開発圧力の低下により、そもそも五地域区分の変更案件が減少

制土地
利用
基本
計画
度画

改

善

点

は

?

有効に使っている例

現行制度を補完する仕組み(庁内調整会議、開発指導要綱等)

土地利用の課題への対応(計画書の記載例)

※各都道府県の土地利用基本計画書の記載例(要約)

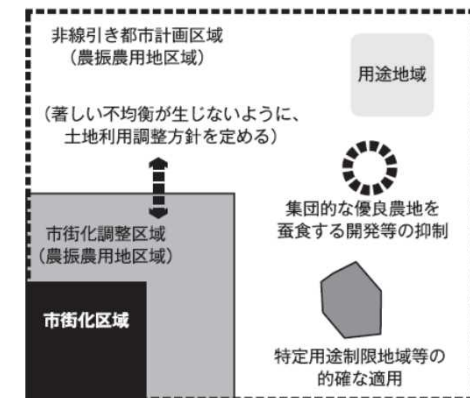
(1)土地利用の基本方向

- 低・未利用地の有効利用促進、郊外部の拡散的な開発の抑制、大規模集客施設の立地など特定の土地利用が他の土地利用に及ぼす影響の広域性に配慮した地域間の適切な調整
- 災害に脆弱な地域における適切な土地利用の制限や土地利用転換
- 県土利用の総合マネジメントのため、県・市町村・事業者の役割を位置づけ

(2)特に調整を要する地域における留意事項等

- 太陽光発電施設設置事業等による大規模な森林地域等の土地利用転換につき、周辺地域を含めた土地利用・自然条件等の調査を踏まえ、安全性確保、二酸化炭素吸収等森林の公益的機能の維持、景観等に配慮した適正な土地利用を図る
- 厳しい開発制限を伴う市街化調整区域に比べ、隣接した土地利用規制の緩やかな地域においては開発圧力が高まること予想されるため、隣接する地域の間で一体的な土地利用が図られるよう都市的利用と農業的利用等の調整を行い、厳格な規制・誘導を伴う適正な土地利用を図る

地域間の土地利用への対応の例(長野県)



出典:長野県土地利用基本計画

(3)重複地域の土地利用に関する調整方針

- 市街化区域又は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は、原則として、農用地としての利用を優先
- 地域の実情に応じた優先順位や誘導の方向を位置づけ

2 五地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針
(1)土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等

五地域区分	五地域区分 細区分	都市地域		農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域	
		市街化区域及び用途地域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域等										
	その他										
農業地域	農用地区域	×	—								
	その他	×	①								
森林地域	保安林	—	—	—	—						
	その他	②	③	④	⑤	⑥	⑦				
自然公園地域	特別地域	×	—	—	—	△	△				
	普通地域	④	⑤	△	△	△	△				
自然保全地域	特別地区	—	—	△	△	△	△	×	×		
	普通地区	—	—	△	△	△	△	×	×		

地域の実情に応じた優先順位づけの例(兵庫県)

凡例	説明
×	法律上、又は実体上重複のないもの。
←	矢印の方向の土地としての保全又は保護及び利用を優先する。
△	両地域が両立するように調整を図る。
①	神戸・阪神、東・西播磨(臨海部) 特定の場合には都市的な利用も認める。 その他の地域 農業上の利用との調整を図りつつ都市的な利用を認める。
②	神戸・阪神、東・西播磨(臨海部) 森林が都市における緑地空間としての機能を果たしていることを十分考慮する必要がある。
③	森林地域の利用との調整を図りつつ都市的な利用を認める。
④	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。
⑤	神戸・阪神、東・西播磨(臨海部) 自然公園としての保護及び利用を優先。 その他の地域 両地域が両立するよう調整を図る。
⑥	農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用も認める。

出典:第57回兵庫県国土利用計画審議会参考資料を基に国交省作成

運用上の工夫・活用

(1) 総合調整の工夫

- ・ 庁内に要綱等に基づく土地利用調整に係る会議体を設置。メンバーは5地域関係課の他、40課室に渡る例も
- ・ 上記会議・派生会議は、土地利用基本計画変更時の他、大規模開発案件審査等の際に活動
- ・ 重複地域の土地開発案件審査においては、重複地域の土地利用に関する調整方針を活用
- ・ 計画書変更の際は、市町村等からの意見聴取を案策定段階から複数回に渡り実施
- ・ 計画図変更の際の意見聴取につき、該当市町村のみならず隣接市町村からも聴取する例も

(2) 開発行為の適合基準として位置づけ

- ・ 開発指導要綱等において、開発行為の適合基準の一つとして土地利用基本計画を位置づけ

(3) 土地利用のモニタリング・PDCAを実施

- ・ 土地利用のモニタリング・PDCAを実施、都道府県国土利用計画審議会等へ報告(※国土利用計画(都道府県計画)を基本に行う場合も)

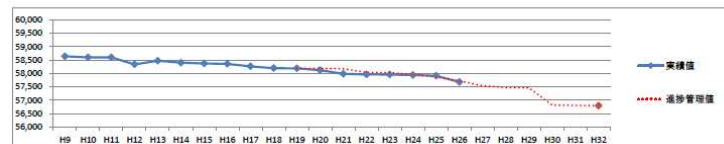
② 森林面積

(1) 面積目標の考え方

	面積(ha) (構成比%)			面積増減(ha)		目標の設定について (データ推移の目標方向)
	H19年	H19年	H32年	H32-H19		
②森林	58,640 (31.00%)	58,190 (30.70%)	56,900 (29.80%)	-1,390		計画策定時点で把握している開発案件に基づき積算計上。

(2) 面積推移の把握(10年後の目標に向けた毎年度の進捗管理値と、土地利用区別面積調査の調査結果との乖離を算出し、原因を分析。)

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
①進捗管理値	58,187	58,182	58,173	58,035	58,026	57,972	57,861	57,724	57,536	57,472	57,463	56,817	56,808	56,800
②実績値	58,187	58,119	57,985	57,959	57,958	57,936	57,910	57,679						
③増減 ②-H19目標	0	-68	-202	-228	-229	-251	-277	-508						
④面積管理値に対する実績の割合 ⑤面積増減	0.0%	4.9%	14.5%	16.4%	16.5%	18.1%	19.9%	36.5%						



(3) データ分析

進捗管理値との乖離値は少なく、ほぼ当初予測どおりの推移を示している。

(4) 取組の方針・方向性

【住宅、商業施設、公共施設用地など都市的土地利用への転換抑制】
平成22年度に改定した都市計画区域マスタープラン(市街化調整区域における新たな住宅開発は抑制)において定めている都市づくりの将来像と基本方針を踏まえ、平成23年度に改定した「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」において計画策定対象区域の類型・基準を鉄道駅周辺地域などに限定することにより無秩序な森林における開発を抑制する。

【森林を保全する方策】
治山事業の導入や各種規制制度の適正な運用等による森林の保全・整備に努めるとともに、府民・NPO・企業等の参画による森林の保全活動や放棄森林の整備など適切な管理を推進する。

【参考】現在行っている施策
・林地開発制度等の適正な運用による森林開発規制
・森林整備を通じて国土保全、水源かん養、環境保全、保健機能などの森林の公益的機能の維持・回復を図るみどりの拠点や軸の保全
・府民活動による森林づくり活動を通じたCO2吸収源・排出抑制等の対策

出典：平成27年度第1回大阪府国土利用計画審議会資料(参考資料2)

(4) 計画図の活用

- ・ 開発案件審査の際に活用、他の地図情報との重ね合わせ等を通じて土地利用に関する施策調整に活用
- ・ 市町村都市計画マスタープラン等他の計画策定の際の資料として活用

土地利用に関するマスタープラン機能

- 都道府県における土地利用に関する基本的な方向づけを行う計画

【例:A県の土地利用基本計画書目次(抜粋)】

第1 土地利用の基本方向

1. 県土利用の基本方向

(1) 基本理念

(2) 土地利用に関する課題とその対応

2. 土地利用の原則

3. 各地域別の土地利用の調整方針

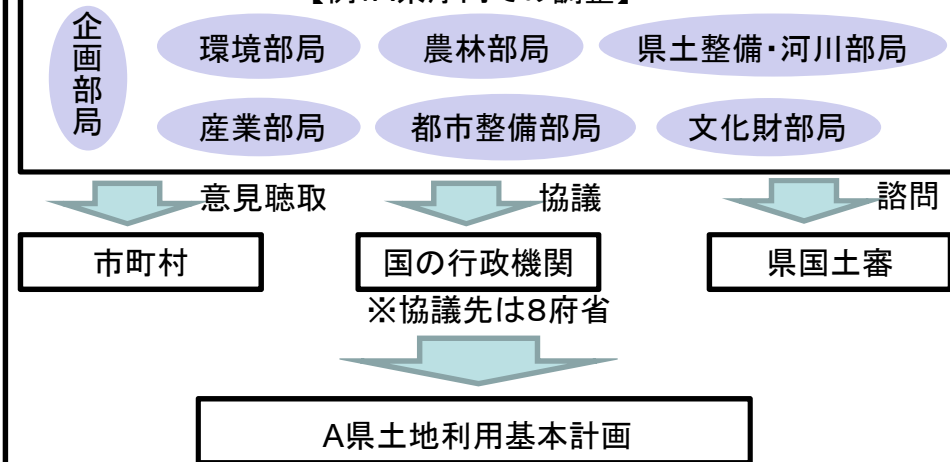
4. 各地区別の土地利用の基本方向

第2 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整方針

総合調整機能

- 都道府県行政内部における個別規制法の諸計画に対する総合調整(広域的調整、分野横断的調整)

【例:A県庁内での調整】



情報プラットフォーム機能(計画図)

- 都道府県を5地域に区分し、一枚の図に表示(総覧性)

※全国の計画図はインターネット上に公開されており、誰でもアクセス可能。

<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/Newlucky/default.aspx>



土地利用の規制に関する措置等

- 都市計画法、農振法等の個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画
- 土地取引に対して直接的、開発行為に関して個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割