

論点及びその補足資料

平成29年2月27日
国土管理専門委員会

● 本日まで議論いただきたい論点

地域の課題に対し、現行の国土利用計画法に基づく土地利用計画制度においてどのように対処できるか、また現行制度において改善すべき点は何か。

ーコンパクト化、災害リスク等の課題を踏まえた土地利用を行うためにはどうすればよいか、またそのための合意形成のあり方はどうあるべきか。

ー市町村レベルの国土利用計画において、それらの課題に対応できないか、そのために現行制度において改善すべき点はないか。特に参考図として扱われている土地利用構想図を長期の方針を具体化し、合意形成を行うツールとして活用できないか。

○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
 低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. インフラの老朽化
 老朽化するインフラの維持管理・更新
5. インフラ整備の進展
 インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

○ 対応の方向性

地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方

<考慮すべき視点>

- ・利用のしやすさ、管理の視点
- ・コンパクト+ネットワークの実現
- ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
- ・自然環境、景観の保全
- ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

これからの国土利用計画（市町村計画）のあり方

○ 総合的な国土・土地利用のグランドデザイン（マスタープラン機能）

◎市町村の総合的な国土・土地利用の基本構想

- 地域づくりのビジョン・方向性の見える化・共有
- 自治体の総合計画等との一体的検討、連携(事業-予算・アクション)
- 総合的な面的な土地利用調整の基本指針

○ グランドデザイン具体化の手段

総合的な土地利用調整 ○基本指針に沿った土地利用に関する各法律等の適切な運用 ○基本指針に沿った独自条例・要綱等も含めた土地利用誘導	様々なプロジェクト等の調整 ○土地利用調整だけでなく様々な分野のプロジェク、インフラ整備事業実施等に係る市町村庁内の総合的な調整体制の構築	各地域の計画の位置づけ ○市町村内の地域ごとの計画の位置づけ ○国土管理の取組支援（市民・NPO等の担い手による活動支援）
---	---	--

4 国土利用・管理上の課題 1－市町村の広域化

○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
 低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. インフラの老朽化
 老朽化するインフラの維持管理・更新
5. インフラ整備の進展
 インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

○ 対応の方向性

地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方

<考慮すべき視点>

- ・利用のしやすさ、管理の視点
- ・コンパクト+ネットワークの実現
- ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
- ・自然環境、景観の保全
- ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

1市区町村あたり面積の変化

	1995年	2005年	2015年
国土面積 (km ²)	377,829	377,914	377,971
市区町村数 (各年4月1日時点)	3,234	2,395	1,718
1市区町村あたり面積 (km ²)	117	158	220
		1.88倍	
三大都市圏	70		111
		1.58倍	
地方圏	131		258
		1.97倍	

愛知県 豊田市の例



平成17年4月に、旧豊田市は周辺6町村と合併し、現在の豊田市となる。合併前に比べ、市域は290km²から918km²と3倍以上に拡大した。様々な国土利用特性をもつ自治体が一に。

国土地理院「全国市区町村面積調」をもとに国土政策局作成
 注：埼玉・千葉・東京・神奈川・岐阜・愛知・三重・京都・大阪・兵庫・奈良の11都府県を三大都市圏、それ以外の36道県を地方圏とした

○ 国土利用・管理上の課題

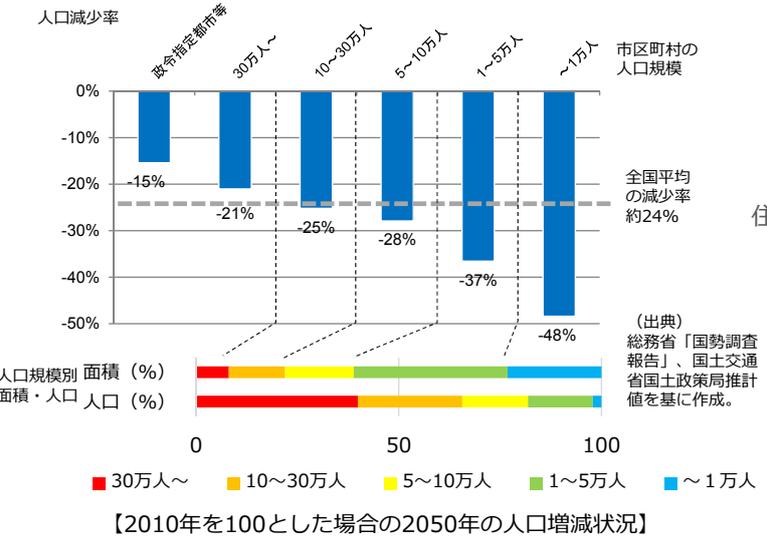
1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. インフラの老朽化
老朽化するインフラの維持管理・更新
5. インフラ整備の進展
インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

○ 対応の方向性

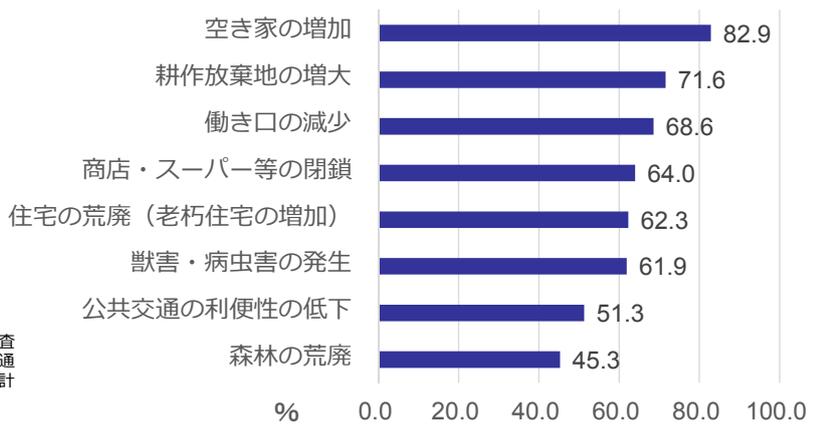
- 地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方
＜考慮すべき視点＞
- ・利用のしやすさ、管理の視点
 - ・コンパクト+ネットワークの実現
 - ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
 - ・自然環境、景観の保全
 - ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

※いずれも第1回国土管理専門委員会資料再掲

市区町村の人口規模別の人口減少率



過疎地域等条件不利地域の集落で発生している問題（上位8項目）



(出典) 国土交通省「過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査」（平成28年）を基に作成。
(注) 市町村へのアンケート結果（複数回答可）

○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. インフラの老朽化
老朽化するインフラの維持管理・更新
5. インフラ整備の進展
インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

○ 対応の方向性

- 地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方
＜考慮すべき視点＞
- ・利用のしやすさ、管理の視点
 - ・コンパクト+ネットワークの実現
 - ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
 - ・自然環境、景観の保全
 - ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

災害リスクを踏まえた土地利用

想定最大規模の外力の設定と浸水想定区域図の公表が進められるとともに、社会資本整備審議会河川分科会大規模氾濫に対する減災のための治水対策検討小委員会「中小河川等における水防災意識社会の再構築のあり方について」答申（平成29年1月）等においても**水害リスク情報を踏まえた適切な土地利用の促進**が提言されている。

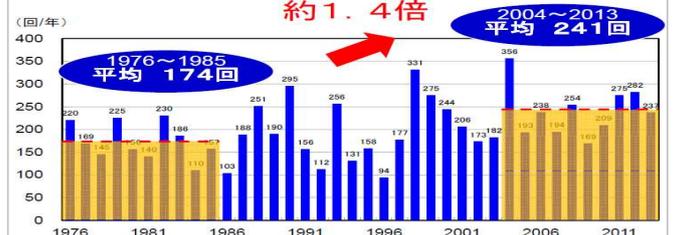
「中小河川等における水防災意識社会の再構築のあり方について」答申の概要（実施すべき対策） ※一部抜粋

- 関係機関が連携したハード・ソフト対策の一体的・計画的な推進
- 水害リスク情報等の共有による確実な避難の確保
- 河川管理施設の効果の確実な発現
- 適切な土地利用の促進
 - ・関係機関と連携した水害リスク情報の提供
 - ・関係機関と連携して、災害危険区域指定事例を周知するなどの取組を検討
- 重点化・効率化による治水対策の促進
- 災害復旧、水防活動等に対する地方公共団体への支援

災害リスクの評価と共有
 <例> ・想定最大規模の外力の設定と浸水想定区域図の公表 等
 ・想定最大規模の洪水、内水、高潮に係る浸水想定区域を公表するよう水防法の改正を行うとともに、洪水については、家屋倒壊等氾濫想定区域と併せて公表に着手

■ 雨の降り方の局地化・集中化・激甚化(第1回資料)

時間雨量50mmを超える降雨の発生回数が約30年前より約1.4倍増加し、予測困難な局所的かつ集中的な災害が発生



図：1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,000地点あたり)
 今後、気候変動により世界平均気温が0.3～4.8℃上昇し、中緯度の陸域では、極端な降水がより強く、より頻発する可能性が非常に高い(※)

※ 気候変動に関する政府間パネル (Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)) 第5次評価報告書に基づく

○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. **インフラの老朽化**
老朽化するインフラの維持管理・更新
5. **インフラ整備の進展**
インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

○ 対応の方向性

地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方
 <考慮すべき視点>
 ・利用のしやすさ、管理の視点
 ・コンパクト+ネットワークの実現
 ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
 ・自然環境、景観の保全
 ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

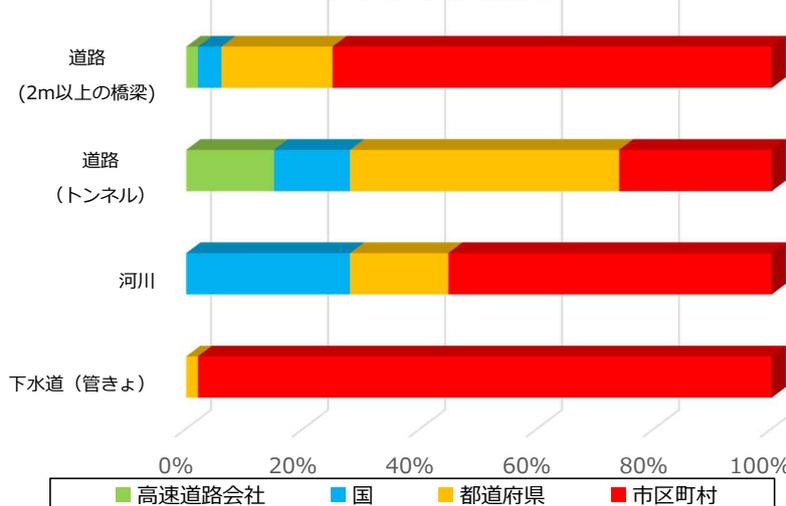
インフラの老朽化

建設後50年を経過する社会資本の割合

	2013年3月	2023年3月	2033年3月
道路橋 【約40万橋（橋長2m以上の橋70万橋のうち）】	約18%	約43%	約67%
トンネル 【約1万本】	約20%	約34%	約50%
河川管理施設(水門等) 【約1万施設】	約25%	約43%	約64%
下水道管きよ 【総延長：約45万km】	約2%	約9%	約24%
港湾岸壁 【約5千施設（水深-4.5m以深）】	約8%	約32%	約58%

(出典) 平成25年度 国土交通白書

インフラの管理主体



平成25年度 国土交通白書を基に国土政策局作成

○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. **インフラの老朽化**
老朽化するインフラの維持管理・更新
5. **インフラ整備の進展**
インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

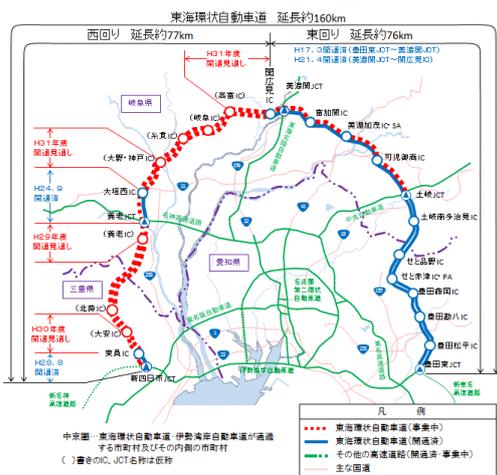
○ 対応の方向性

地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方
 <考慮すべき視点>
 ・利用のしやすさ、管理の視点
 ・コンパクト+ネットワークの実現
 ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
 ・自然環境、景観の保全
 ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

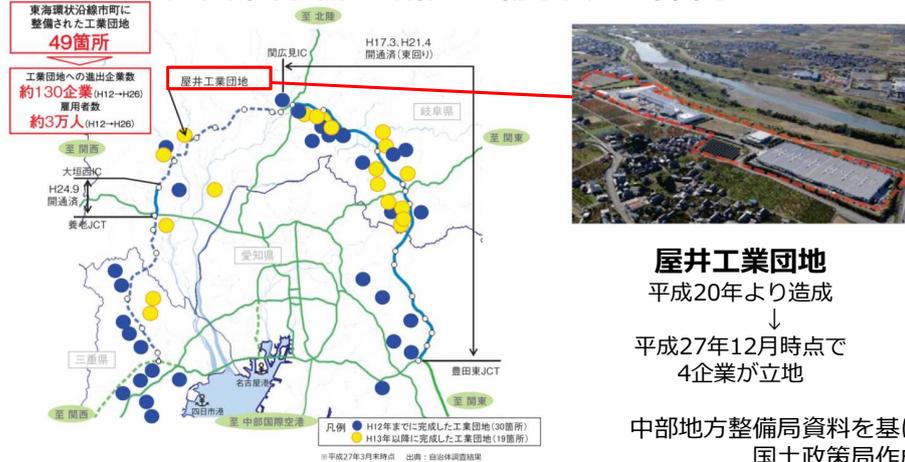
高規格幹線道路の整備

高規格幹線道路の整備によるインターチェンジの新設等は、沿線の土地利用に変化をもたらすことがある。東海環状自動車道は平成17~21年に東回り区間が開通し、西回り区間の整備・開通も進んでいる。沿線では多くの工業団地の造成など、周辺土地利用に変化が見られる。

東海環状自動車道の整備状況



東海環状自動車道沿線に整備された工業団地



中部地方整備局資料を基に 国土政策局作成

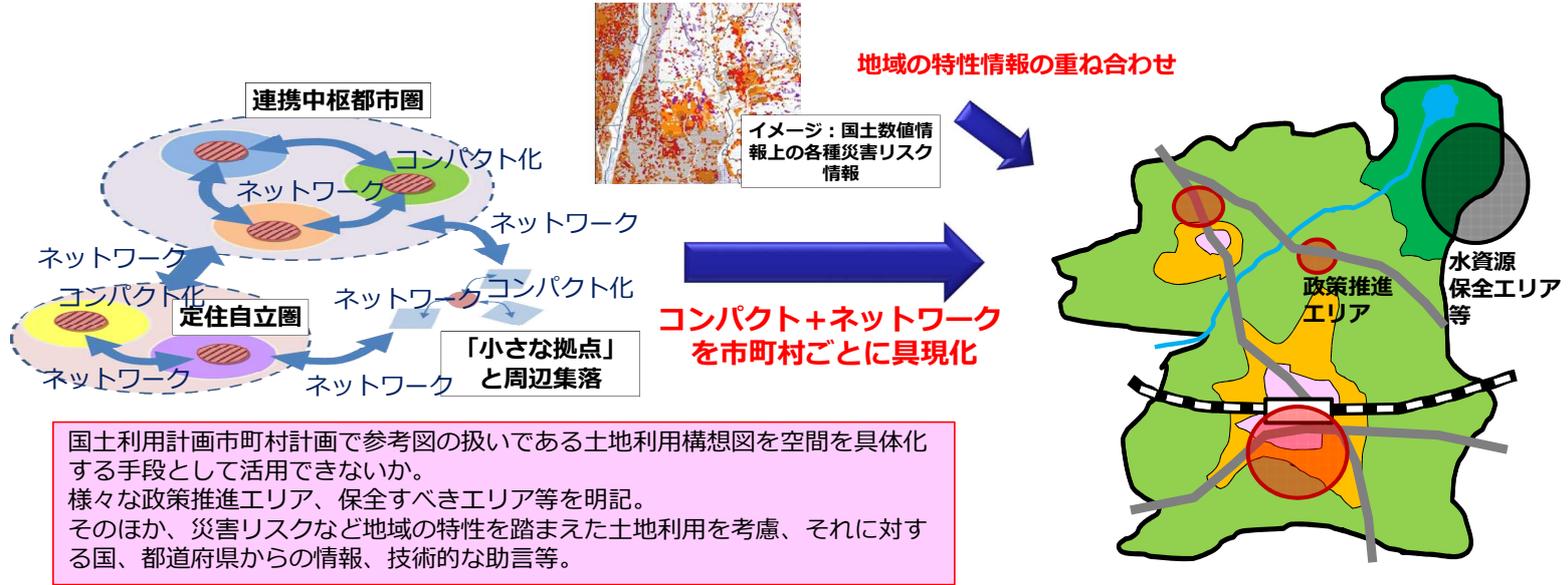
○ 国土利用・管理上の課題

1. 市町村の広域化、市町村内の課題の多様化
2. 人口減少・高齢化による国土の管理水準の低下、土地利用の非効率化
低・未利用地、空き家の増加、農地の荒廃、森林の手入れ不足、獣害の発生、里地里山の自然環境や景観の保全が困難
3. 巨大災害の切迫、水害、土砂災害等の頻発化・激甚化
4. インフラの老朽化
老朽化するインフラの維持管理・更新
5. インフラ整備の進展
インフラ整備の進展等による周辺土地利用の需要等への対応

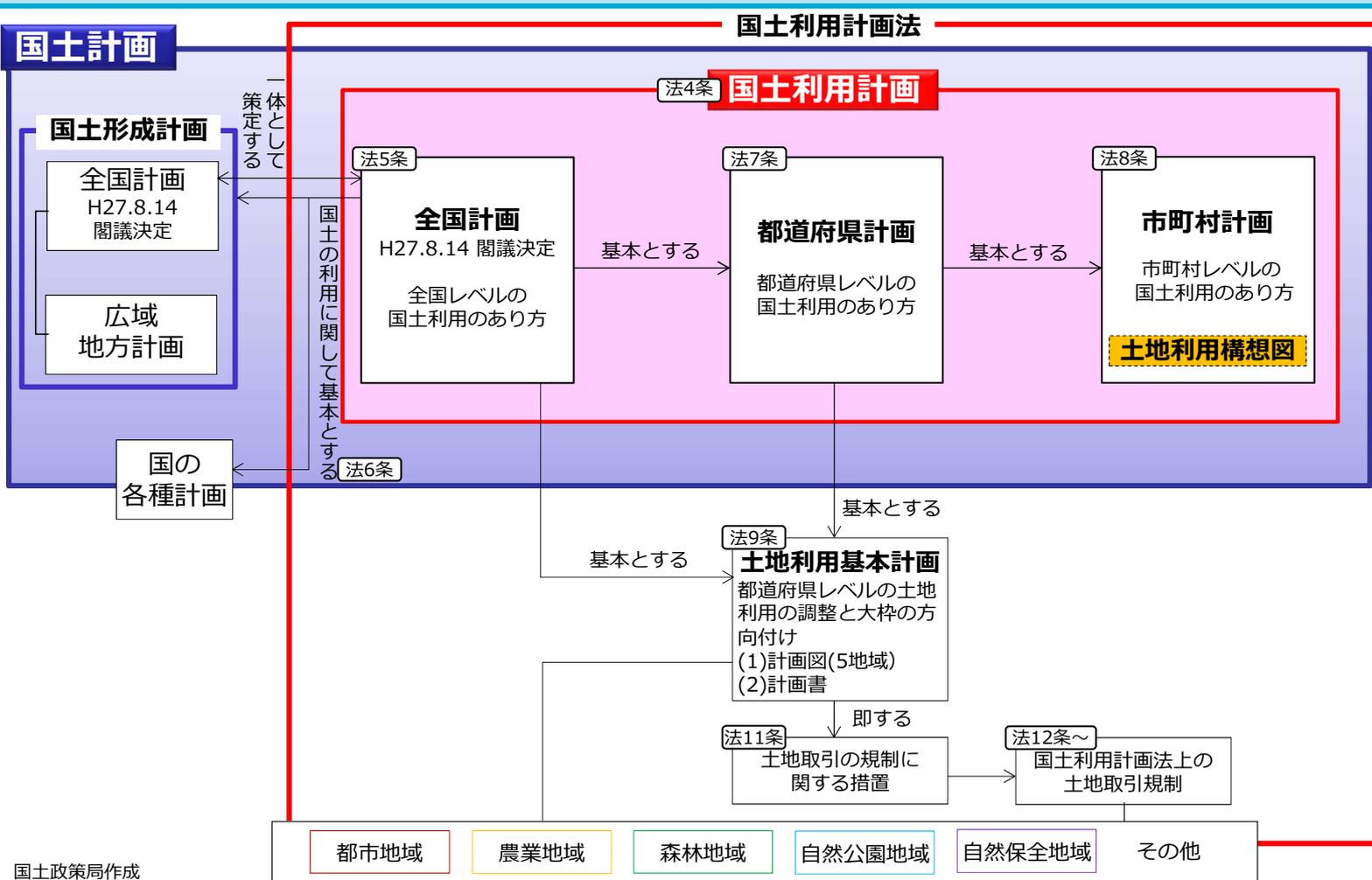
○ 対応の方向性

地域の様々な課題・ニーズを踏まえた持続可能な国土利用を行う上での市町村レベルの計画のあり方
 <考慮すべき視点>
 ・利用のしやすさ、管理の視点
 ・コンパクト+ネットワークの実現
 ・災害リスクを踏まえたより安全な国土利用
 ・自然環境、景観の保全
 ・全体的・分野横断的な利用の総合調整 等

市町村国土利用計画 土地利用構想図イメージ



10 国土利用・土地利用に関する計画体系



国土利用計画に定める事項（国土利用計画施行令第1条による）

- ① 国土の利用に関する基本構想
- ② 国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
- ③ ②に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

全国計画

都道府県計画

市町村計画（例）

- | | | |
|---|--|--|
| ① | 国土の利用に関する基本構想 | 県土の利用に関する基本構想 |
| ② | 国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
(三大都市圏/地方圏) | 県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
(県北/県南など) |
| ③ | ②に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 | ②に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 |
- 都道府県独自の内容
(①～③の他に追加可能)

- 市土の利用に関する基本構想
- 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
(○○地域/△△地域など)
- ②に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要
- 市町村独自の内容
(①～③の他に追加可能)

総合計画等との一体的検討・連携

例えば下記のような事例がある。
・「土地利用構想図」を作成
・各地域の計画を住民との合意形成の下に作成 等

12 これからの国土利用計画(市町村計画)のあり方－総合的な国土・土地利用のグランドデザイン－

○ 総合的な国土・土地利用のグランドデザイン（マスタープラン機能）

◎市町村の総合的な国土・土地利用の基本構想

- 地域づくりのビジョン・方向性の見える化・共有
- 総合的な面的な土地利用調整の基本指針

○自治体の総合計画等との連携(事業-予算・アクション)

○ グランドデザイン具体化の手段

総合的な土地利用調整

プロジェクト等との調整

各地域の計画の位置づけ

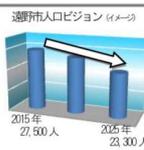
総合計画等と連携した国土利用計画の例

遠野市(岩手県) H28.3

総合計画に示された施策に即した国土利用計画を策定

■ 立ち向かうべき地域課題

- 加速する人口減少 (社会的条件)
- 気候変動と巨大災害の備え (自然的条件)
- 激しさを増す地域間競争 (経済的条件)
- ふるさとの歴史・文化の継承 (文化的条件)



■ 市政の歩むべき方向性

遠野市総合計画
(基本構想・基本計画)

国土利用計画遠野市計画

都市計画
農業振興地域整備計画
森林計画 等

● 道路交通基盤

東北横断自動車道釜石秋田線の全線開通と国道340号立丸トンネルの完成を視野に入れた新たな道路環境



● 工業団地・適地候補地

企業の設備投資を促進するほか、ものづくり産業の拠点形成



● 六次産業化・地産地消

道の駅遠野風の丘を六次産業化と地産地消のハブ拠点機能として充実化を図り魅力UP!

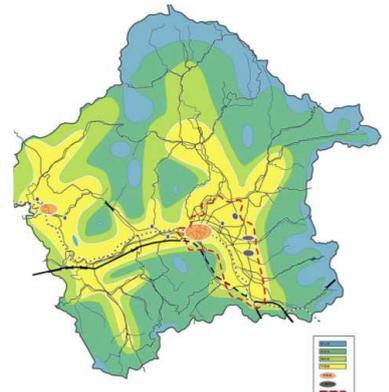


● 超高速地域公共ネットワーク

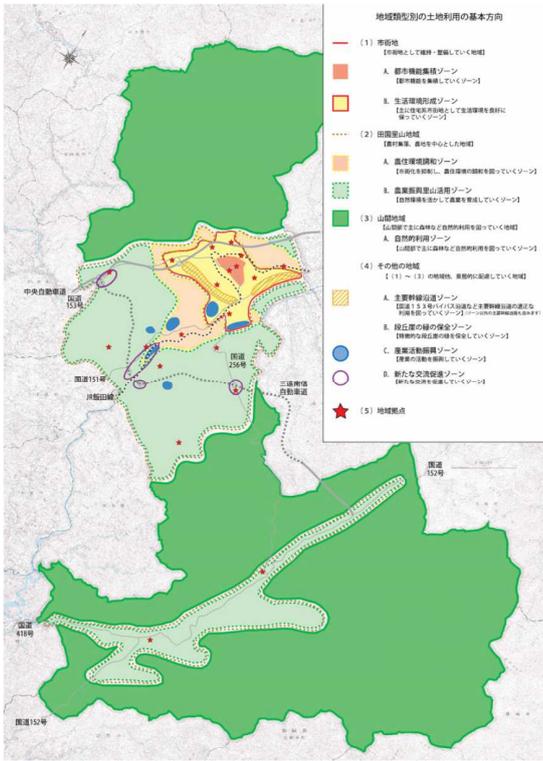
遠野テレビのネットワーク網を活用した放送と通信サービスの提供



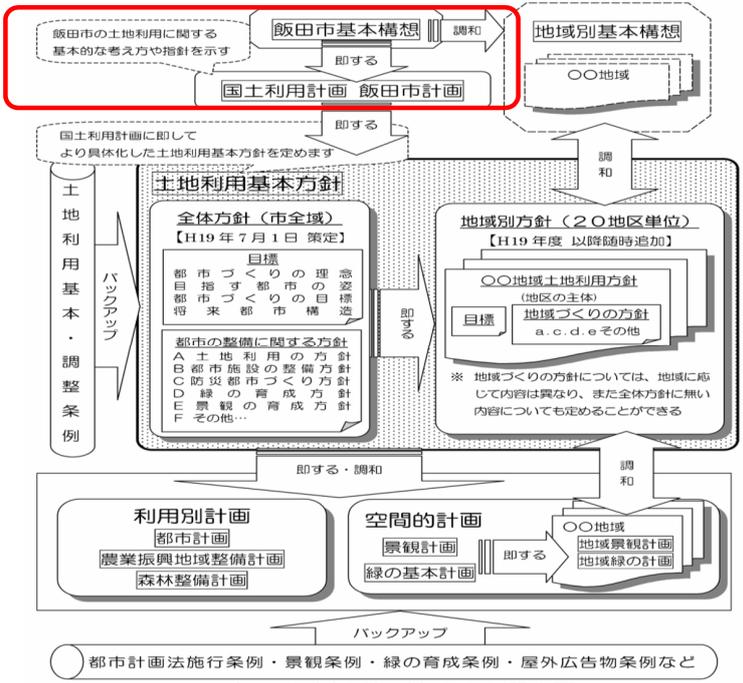
土地利用構想図



- 飯田市では、豊かな自然環境、美しい景観が形成された起伏に富む地形をもつ。平成17年の市町村合併により面積が2倍となり、その多様性は一層増したところである。
- そのような中、国土利用計画に掲げた基本方針を具体的に実行させるものとして「土地利用基本方針」を策定し、これに基づき個別土地利用にかかる諸計画の調整等を行うことにより、地域の実情に応じた適正かつ合理的な土地利用の推進を図っている。



飯田市土地利用構想図



飯田市土地利用基本方針概念図

国土交通省「持続可能な地域づくり・まちづくりへのヒント～市町村の取組み事例から～」を元に国土交通省国土政策局作成
http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/shichouson/hint_20100324.pdf

○ 総合的な国土・土地利用のグランドデザイン (マスタープラン機能)

◎市町村の総合的な国土・土地利用の基本構想

○ グランドデザイン具体化の手段

総合的な土地利用調整

- 基本指針に沿った土地利用に関する各法律等の適切な運用
- 基本指針に沿った独自条例・要綱等も含めた土地利用誘導

プロジェクト等との調整

各地域の計画の位置づけ

国土利用計画に土地利用調整の方針を示した例

富士宮市(静岡県) H28.3

国土利用計画における土地利用構想図に示された各地域等における土地利用事業について、各地域の立地に関する基本的な誘導・調整の考え方を明示している。(詳細は指導要綱により決定する)

地域区分別の土地利用方針及び立地の基本方針 (一部抜粋)

		土地利用方針	立地の基本方針
自然保全地域		良好な自然環境や優れた風景地を保護するための保全・整備を図る。	原則として、土地利用事業の施行は認めない。
環境緑地地域		都市空間の秩序、緩衝遮断など諸機能を持つ緑地環境として保全・整備を図る。	市街地、集落等の緑環境保全に支障となる土地利用事業の施行は認めない。但し、緑地環境整備に資する事業の施行は認める。
防災・水資源保全地域	防災保全地域	土地の形質の変更を規制する。	防災上、支障となる土地利用事業の施行は認めない。
	水資源保全地域	水の流出を抑制し、水の量的・質的な保全、汚染防止、浄化及び水害防止を図る。	水資源の保全に万全の対策を施し、有効な利活用に資する事業は推進し、保全に支障となる土地利用事業の施行は認めない。
市街地・集落地域		交通その他の都市基盤整備状況、整備計画、土地所有の動向、地元意向などから見た宅地利用の適地において、市街値、工業地、集落などの整備・開発を図る。	市街化区域では、市街地としての適正な土地利用事業を図る土地利用事業以外の施行は認めない。集落地域では、集落としての環境整備に寄与する土地利用事業以外の施行は認めない。

15 これからの国土利用計画(市町村計画)のあり方-具体化の手段2:事業等との調整-

○ 総合的な国土・土地利用のグランドデザイン (マスタープラン機能)

◎ 市町村の総合的な国土・土地利用の基本構想

○ グランドデザイン具体化の手段

総合的な土地利用調整

プロジェクト等との調整

各地域の計画の位置づけ

○土地利用調整だけでなく様々な分野のプロジェクト、インフラ整備事業実施等に係る市町村庁内の総合的な調整体制の構築

各種プロジェクトを位置づけた国土利用計画の例

南魚沼市(新潟県) H28.11

計画に各種プロジェクトを位置づけ

農地などの自然的な土地利用を極力保全して既存資源を有効に利用する一方で、産業の発展を図りつつ、持続可能な都市構造の形成を目指す。

◆今後のプロジェクト

①メディカルタウン
②C C R C (Continuing Care Retirement Community) 構想 等

16 これからの国土利用計画(市町村計画)のあり方-具体化の手段3:地区レベルとの連携-

○ 総合的な国土・土地利用のグランドデザイン (マスタープラン機能)

◎ 市町村の総合的な国土・土地利用の基本構想

○ グランドデザイン具体化の手段

総合的な土地利用調整

プロジェクト等との調整

各地域の計画の位置づけ

○各地域の計画の位置づけ
○国土管理の取組支援(市民・NPO等の担い手による活動支援)

各地域の計画を国土利用計画に位置づけている例

三春町(福島県) H28.11

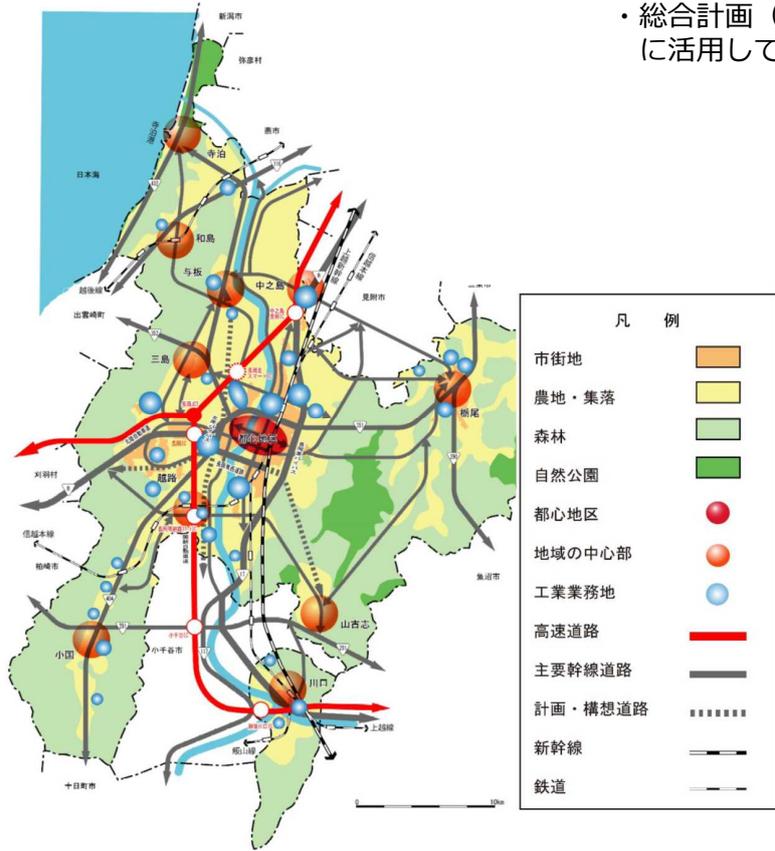
住民が主体となって策定する「地区土地利用計画」を積み上げて国土利用計画を策定

地区別の計画図(中郷地区の例)

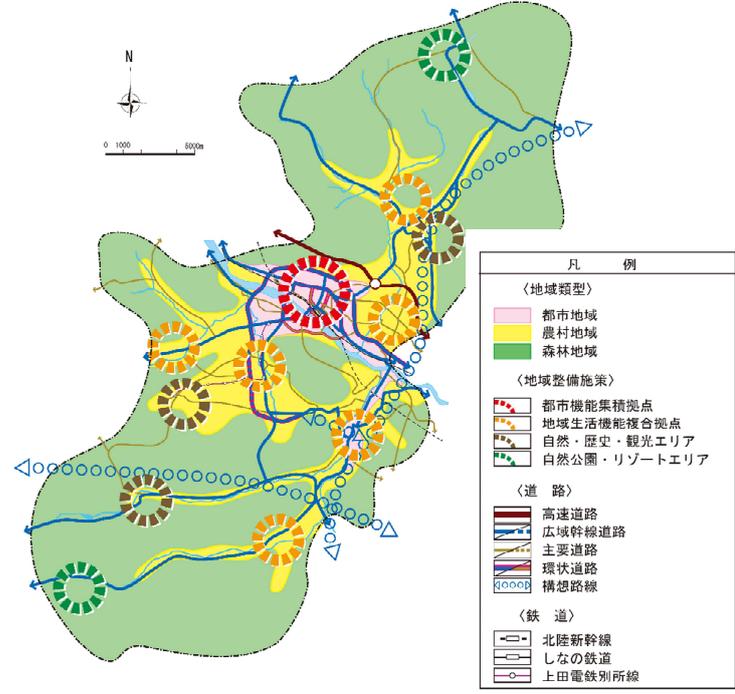
★「コンパクト+ネットワーク」等のヴィジョンを表現
(特徴)

- ・政策を誘導するエリアや軸となる交通体系等を明示している場合が多い。
- ・総合計画（基本構想）等と連携した政策推進に活用している市町村もある。

長岡市(新潟県) H28.9



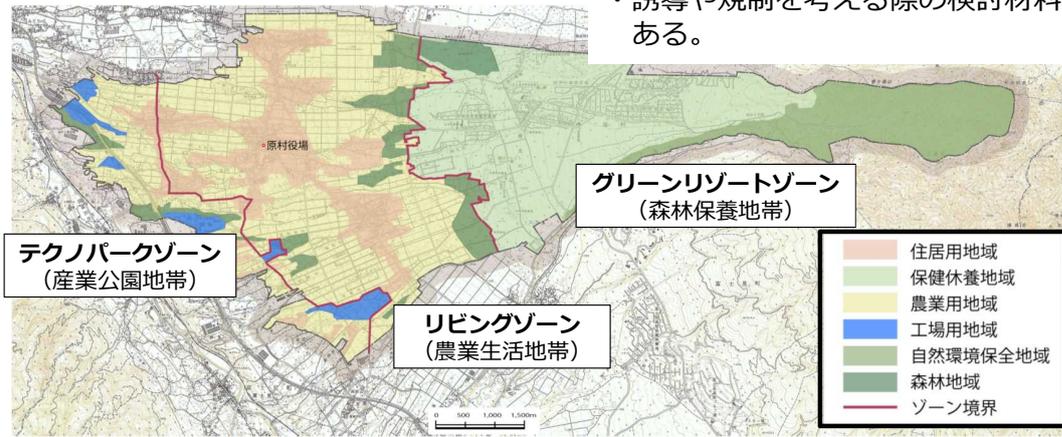
上田市(長野県) H28.3



★個別の土地利用に関する検討に活用
(特徴)

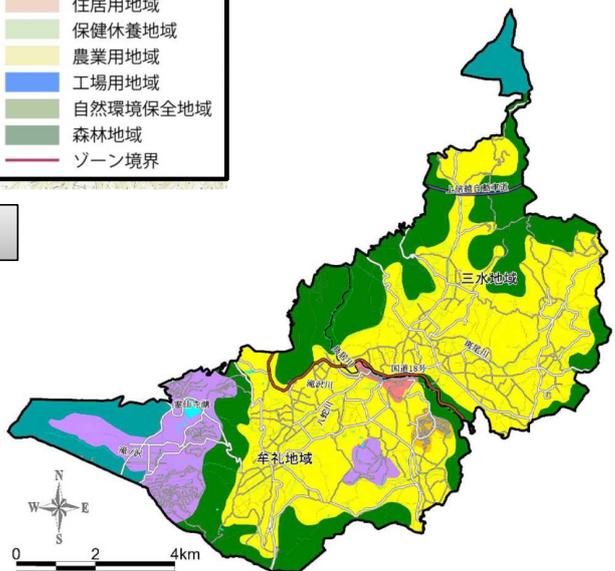
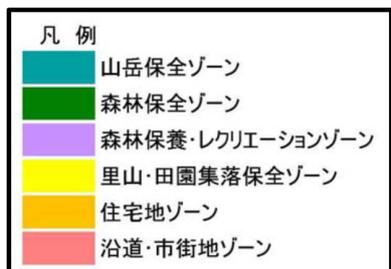
- ・現況の土地利用を踏まえ、明確なゾーニングがなされている場合が多い。
- ・誘導や規制を考える際の検討材料として活用している市町村もある。

原村(長野県) H28.3



例えば原村では国土利用計画における地域区分と環境保全条例とを一致させた運用

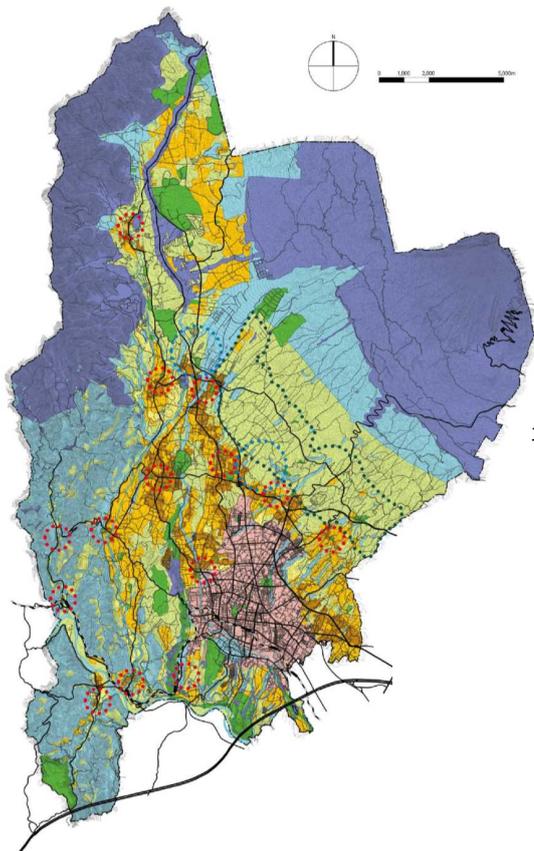
飯綱町(長野県) H27.3



政策誘導地域と即地的なゾーニングを示した構想図の例 富士宮市(静岡県) H28.3

- 富士宮市では、国土利用計画（市町村計画）の検討において、自然環境の評価等を用いて土地が持つ特性の分野別評価（土地分級）を踏まえ、土地利用構想図を作成。
- 土地分級に基づいたゾーニングにより利用方針毎に地域区分を設定しているほか、3つの政策推進エリアを示している。

※詳細は第2回国土管理専門委員会 資料5を参照



地域区分

凡例	
自然保全地域	土地利用の適性と競合の度合いにより、開発が制限される地域
環境緑地地域	
防災・水資源保全地域	
林業・森林保全地域	用途や規模に応じて、特定の開発に限って受容される地域
林業地域	
農業地域	
市街地・集落地域	土地分級によって導かれた土地条件を活かしながら、開発を誘導・促進する地域
市街地	
主な集落等	
政策推進エリア	
緑・産業振興地域	
集落拠点地域	
職住近接産業地域	

土地利用構想図の地域区分を事前復興計画に活用した例 富士市(静岡県) H27.12



土地利用構想図における地域区分

※本区分は国土利用計画（富士市計画）と富士市都市計画マスタープランに共通して設定

- 保全の地域**
富士・愛鷹山麓の森林などを、積極的に保全する地域
- 保全と共生の地域**
富士・愛鷹山麓及び富士川背後の丘陵地等の森林や農用地を保全しながら、住宅地などとの共生を図る地域
- 共生の地域**
現状の土地利用を踏まえ、農用地と住宅地・工業用地など、自然的土地利用と都市的土地利用との調和・共存を図る地域
- 都市活動の地域**
環境への負荷の低減を目指しつつ、都市基盤施設を整備し、良好な市街地環境を形成する地域

富士市事前都市復興計画 H28.3

●エリアによる評価

エリア	評価
都市活動のエリア	高
共生（市街化）のエリア	↑ ↓
共生（調整）のエリア	
保全と共生のエリア	低
保全のエリア	評価外

土地利用の最も基本的な考え方であるエリアの位置付けから、市街地復興に係る行政の関与について、以下のとおり評価します。

●復興地区区分の設定

エリアによる評価及び拠点による評価に実際の被害状況等を重ね合わせて、復興地区区分を設定します。

復興地区区分	評価
復興重点地区	高
復興推進地区	↑ ↓
復興促進地区	
	低

活用

復興地区区分を設定する際の評価の一つにする

重ね合わせ

実際の被害状況等

拠点による評価

エリアによる評価

- 篠山市では国土利用計画（市町村計画）に加え、篠山市土地利用基本条例に基づき篠山市土地利用基本計画を一体的に策定。
- 計画に示した土地利用の基本方針に基づき、4つの土地利用区分、8つの土地利用区域を設定し、土地利用区域毎に開発行為に関する立地基準を定めている。

篠山市土地利用基本計画 H26.7

第1章
土地利用に関する基本構想
篠山市国土利用計画

第2章
適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域の区分

第3章
土地利用区域の適切かつ合理的な土地利用を図るための土地利用の方針及び開発行為等に関する立地の基準

【土地利用の基本方針】

- (1) 山々に囲まれた盆地や谷筋で、農の宮みを優先してきた地域の土地利用の保全及び継承を図る
- (2) 農業を基盤として形成されてきた農村集落、農地及び里山等と、これらが形成する美しい景観の保全及び継承を図る
- (3) 市街地の無秩序な拡大を抑制し、集約的な市街地の形成を図る
- (4) 市街地外縁部における緑地の確保及び緑化の推進を図る
- (5) 城下町、街道町等の歴史的な土地利用の継承及び地域の振興につながる施設の誘導を図る
- (6) 産業の振興につながる施設の誘導を図る

【4つの土地利用区分】

- <森>
- <さと>
- <まち>
- <歴史的な町>

【8つの土地利用区域】

- ①自然環境保全区域
- ②森林レクリエーション区域
- ③田園環境保全区域
- ④農住調和区域
- ⑤-1産業育成区域（さと）
- ⑤-2産業育成区域（まち）
- ⑥住環境形成区域
- ⑦新市街地形成区域
- ⑧歴史環境形成区域

農業振興地域農用地区域（農用地区域）
里づくり地区

土地利用構想図

開発行為等に関する立地の基準

土地利用区域	(1) 自然環境保全区域	(2) 森林レクリエーション区域	(3) 田園環境保全区域	さと	(5) 産業育成区域（さと）	(6) 住環境形成区域	まち	(5) 産業育成区域（まち）	歴史的な町
用途	森林、自然公園など	公園、ゴルフ場			農工団地など			農工団地など	城下町、街村
農家・分家住宅	△	×	△	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
戸建て住宅（農家・分家住宅以外）	×	×	△	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
共同住宅	×	×	△	○	○ ☆	○ ☆	○ ☆	×	○
その他（寄居舎・寮）	×	×	△	○	○ ☆	○ ☆	○ ☆	×	○

○：当該区分に於いて、各土地利用区域の土地利用の方針と整合する開発行為等
△：当該区分に於いて、特示される条件を満たす場合に限り、各土地利用区域の土地利用の方針と整合する開発行為等
☆：用途地域が指定されている区域は、建築基準法その他の用途地域内の建築物に係る建築制限の規定に適合しているもの
×：原則として本表に示される用途を目的とした開発行為等を認めないもの

22 (参考) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

背景

- ・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

都市機能誘導区域
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

- ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
 - ・整備に対する補助 **予算**
 - ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**
 - 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・誘導施設について容積率等の緩和が可能
- ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
 - ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ
- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - ・附置義務駐車場の集約化も可能
 - ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
 - ・歩行空間の整備支援 **予算**

居住誘導区域
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

- ◆区域内における居住環境の向上
 - ・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
 - ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）
- ◆区域外の居住の緩やかなコントロール
 - ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
 - ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能
- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
 - ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
 - ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
 - ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**

公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

- ◆公共交通を軸とするまちづくり
 - ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
 - ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

- 地域再生計画の認定を受けた市町村は、**地域再生土地利用計画**を作成できる。
- 地域再生土地利用計画において記載した**地域再生拠点区域**にその立地を誘導すべき**集落福利等施設の立地**について、**農地転用の許可、農用地区域からの除外及び開発許可に係る特例**を設け、**手続の円滑化を図るとともに、誘導施設の整備に関する届出・勧告・あっせんにより、地域再生拠点区域への誘導を図る。**

「小さな拠点」のイメージ



- 地域再生計画**（地方公共団体作成、内閣総理大臣認定）において、**地域住民と協議して、小さな拠点づくりの将来ビジョンを作成**（第5条第4項第5号、第6号）
- I 複数の集落を含む生活圏（集落生活圏）の中に「地域再生拠点」を形成し、生活サービスを提供する施設を集約** **法律**
- 市町村が地域再生土地利用計画に、集約する施設を設定（第17条の7）
 - ・生活サービス施設（診療所、保育所、公民館、商店、ガソリンスタンド等）
 - ・就業機会を創出する施設（地場産品の加工・販売所、観光案内所等）
 - 届出・勧告・あっせんにより、施設の立地誘導（第17条の8）
 - 農地転用許可・開発許可の特例（第17条の10、第17条の12）
- II 優良農地の保全・利用を図り、基幹産業である農林水産業を振興** **法律**
- 市町村が、知事、農業関係者等と協議し、地域再生土地利用計画に、農用地等保全利用区域を設定（第17条の7）
 - 地域ブランド作物の栽培に係る助言等、必要な援助を実施
 - 計画に即した農地利用を行わないおそれがある場合には勧告（第17条の9）
- III 集落と地域再生拠点を結ぶネットワークを確保** **法律**
- 市町村が、地域再生計画に、自家用有償旅客運送者が集落生活圏において行う事業を位置付け（第5条第4項第6号）
 - 自家用車を用いて地域住民を運送する際に少量の貨物も運送可能に（第17条の13）
 - 集落生活圏内外のネットワークとの連携（バスの乗継拠点の整備等）（第17条の7）
- IV 生活サービスを提供する担い手を確保** **法律**
- NPO法人、一般財団法人、株式会社等のほか、新たに社会福祉法人等の多様な主体が地域再生推進法人となることを可能に（第19条）

小さな拠点形成のための財政的支援

- 各省予算事業を連携させて、総合的に財政支援

出典：内閣府地方創生推進事務局資料より国土交通省国土政策局作成

- みよし市では、個別法令に基づく規制を補完する横断的できめ細やかな土地利用誘導方策（まちづくり条例）を導入し、条例に基づきまちづくり基本計画を策定した。
- 独自の基準による「土地利用誘導区域」を8種類分けその一つとして**防災調整区域を設定し、居住者への周知を徹底し自主的な対策を義務づけることで、災害に対する自助能力の向上を促し、災害に強いまちづくりに効果を発揮している。**

防災調整区域

100年に1回程度発生する規模の大雨が降った場合の浸水想定区域や過去の浸水実績をもとに、**50cm以上の浸水のおそれのあるエリアに設定**（平成12年の東海豪雨を契機に作成されたハザードマップのデータを活用）

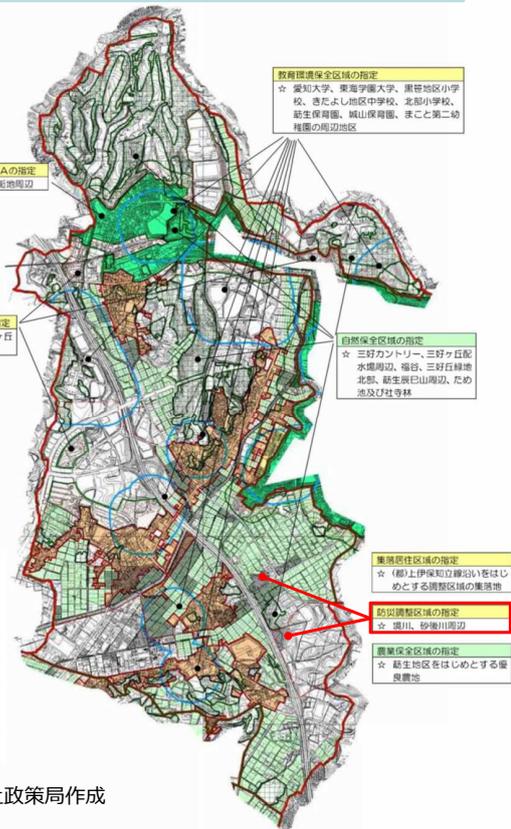
防災調整区域内の開発にあたって事業者が講ずべき措置

- ①浸水実績や予想される浸水深を考慮し、床の高さの確保や浸透地盤の使用など**被害を軽減するために必要な対策の実施**
- ②浸水実績、浸水予測及びそのために講じた**対策を入居者に周知するための計画の策定**

特徴

自らが居住する土地の浸水危険性が高く、そのために対策を講ずる必要があるという認識を居住者に十分理解してもらうことで、**住民自身の災害対応能力の向上**を図ることを基本的なねらいとしている。

	住環境保全区域 A
	住環境保全区域 B
	住環境保全区域 C
	農業保全区域
	自然保全区域
	集落居住区域
	教育環境保全区域
	防災調整区域



平成28年度
第1回 H28.9.15 **第2回** 12.14 **第3回** H29.2.27
 平成29年度
第4回 **第5回以降**

国土利用・土地利用に係る制度
 連携
 国土管理のあり方



※検討を踏まえ必要に応じ追加検討