



# 土地利用基本計画制度等について



平成28年1月28日

兵庫県まちづくり局土地対策室



# 1. 土地利用基本計画制度の検証

## 視点① 土地利用基本計画の策定意義

### (地方分権改革等での地方からの主な意見)

■土地利用基本計画は、都市計画法や森林法等、個別規制法に基づく地域を合わせたものにすぎず、形骸化している等・・。

### (本県意見等)

・土地利用基本計画で、「計画書」は、土地利用の基本方向や地域区分ごとの調整方針を示すとともに、「計画図」は、個別規制法に基づく5地域区分(都市地域、農業地域等)に加え、細区分(市街化区域、市街化調整区域等)も示し、当該地域の土地利用現況がわかるものであり、有用と認識。

## 視点② 土地利用基本計画の策定等に係る手続き

### (地方分権改革等での地方からの主な意見)

■計画変更等に係る国土交通大臣との協議は、国において一定の指針を示し、その範囲内で策定・変更することで足り、協議は事後報告、あるいは意見聴取とすべき等・・。

### (本県意見)

・本協議は、他省庁への協議も含んでおり、国土交通省がプラットフォーム機能を果たす枠組みという意味で有用と認識。  
・個別規制法で既に協議済みの省庁との協議は省略する、あるいは事前協議と本協議を一本化する等の改善が必要。

## 視点③ その他

### (地方分権改革等での地方からの主な意見)

■計画変更等に際し、審議会の意見を聞く場合、例えば、森林地域の変更の場合、林地開発許可がなされ、工事が完了し、森林で無くなった時点での審議となるため、制度が形骸化している等の意見がある等・・。

### (本県意見)

・審議事項は、計画図の変更に限ったものではないが、計画図変更については同様の意見があり、白地地域が生じない案件以外についても、報告事案とする等の改善が必要。

# 兵庫県における土地利用調整

## 土地利用基本計画

### 都市地域

都市計画法

### 農業地域

農振法

### 森林地域

森林法

### 自然公園地域

自然公園法等

### 自然保全地域

自然環境保全法



### 【今後の課題等】

- ・オールドニュータウンの再生
- ・大規模集客施設の適正な立地誘導や大規模工場の移転に伴う土地利用転換への対応
- 人口減少に伴う土地利用効率低下、荒廃等への対応
- 災害リスクの高い地域への対応 等

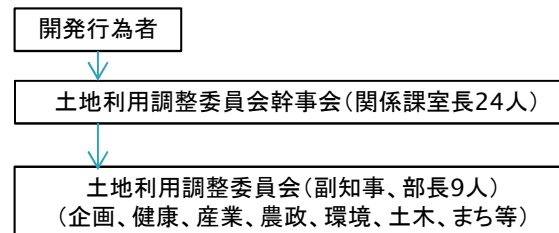
## 2. 県における独自の土地利用調整の取組み

### 取組み① 大規模開発要綱による土地利用調整

・大規模な民間開発による無秩序な土地利用を防止するため、「大規模開発及び取引事前指導要綱(S50年2月)」を制定。**(開発区域が10ha以上(市街化区域及び神戸市域等を除く))**

・平成6年以降、本要綱でゴルフ場開発を規制  
(内容)

・開発に必要な個別規制法に基づく許可申請等に先立ち、開発者に事前協議を課し、適正な土地利用を推進。



### 取組み② 緑条例による土地利用調整

・適正な土地利用や優れた景観の形成等を図るため、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例(緑条例)(H7.3)」を制定。**(全県域の、線引き都市計画区域外を対象)**

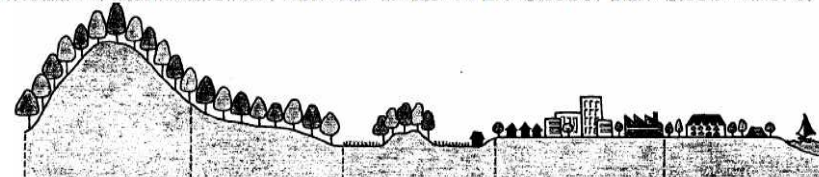
(内容)

・市町長との協議や住民意見を踏まえ、知事が環境形成区域(森を守る区域、森を生かす区域等)及び地域環境形成基準(区域ごとの開発基準)を設定し、開発行為を誘導。

・原則、1,000㎡以上の開発行為は、許可、協議、届出 等

#### 第3章 環境形成区域 (区域区分、区域ごとの地域環境形成基準の設定)

知事は、市町長と協議して、環境形成区域案を作成し、公聴会の開催・案の縦覧により住民の意見を聴き、審議会の意見を聴いて指定する。



区域区分 (第9条)	第1号区域 (森林の保全)	第2号区域 (森林環境)	第3号区域 (田園環境)	第4号区域 (市街地環境)	第2項区域 (地域特性)
区域の内容	森林環境の保全を図る区域	森林と建築物等が調和した森林環境の形成を図る区域	農地と建築物等が調和した田園環境の形成を図る区域	良好な市街地環境の形成を図る区域	その他、地域の特性に応じて別に定める区域
開発誘導の基準	許可基準(第17条)	地域環境形成基準(第15条)			

### 取組み③ 特別指定区域制度による土地利用調整

・市街化調整区域における地域の活力低下や産業衰退などの課題に対応するため、都市計画法施行条例(H14)を制定。

・県(開発許可権限を有する16市町を対象)が、市町やまちづくり協議会が策定した計画をもとに特別区域を指定し、当該区域に係る開発許可について迅速かつ弾力的な運用を行なう。

(指定手続き)

①市町又はまちづくり協議会が土地利用計画案を作成

②県に提出 → 県審査会で審査

③県が特別指定区域を指定

区分	土地の区域	対象建築物
1 駅、バスターミナル等周辺区域	駅、バスターミナル等の周辺の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資する建築物
2 工場、店舗等周辺区域	工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されている区域	既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物
3 地域活力再生等区域	集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある区域	当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資する建築物
4 公的賃貸住宅等供給区域	公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域	低所得者、高齢者等の生活の安定に資する建築物
5 工場等誘導区域	工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある区域	製造業に係る雇用又は就業の機会の創出に資する建築物
6 沿道施設集約誘導等区域	幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の区域	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資する建築物
7 空地等適正管理区域	駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある区域	駐車場、資材置き場等の適切な管理に資する建築物
8 地域資源活用区域	地域資源が有効に利用されていない区域	地域資源の有効な利用に資する建築物
9 複合型区域	1から8までの2以上に該当する区域	該当区域における対象建築物