

土地利用基本計画の利活用例について（参考）

各都道府県の土地利用基本計画書の記載や土地利用基本計画等に関する利活用の工夫等につき紹介します。

1 計画書の記載について（例）

この章では、各都道府県の土地利用基本計画書の記載につき、特に以下のような工夫をしている例につき、計画書の項目ごとに紹介します。

- 今日的な土地利用上の課題を土地利用基本計画書に位置づけている例
- 都道府県の実情に合わせて工夫している例

(1) 土地利用の基本方向等

人口減少において、空き地、耕作放棄地、管理不全の森林の増加等の課題に対応し、適切な国土管理を実現するため、低未利用地の有効利用促進等を記載

- ・人口減少下においても増加している都市的土地利用については、地域の実情を踏まえながら、行政、医療、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するとともに、空洞化が進む中心部では、市街地の再開発や空き店舗・空き家対策などにより土地の高度利用及び低未利用地の有効利用を促進し、集約型市街地の形成を推進する。郊外部の拡散的な開発を抑制しつつ、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、地域間の適切な調整を引き続き図っていく。
- ・都市空間における土地利用の質の高度化を進め、空洞化や人口減少・少子高齢化が進みつつある都市中心部に商業施設及び公共施設を配置することにより、住民を呼び戻し、都市機能を充実させ、「コンパクトな都市」を実現します。

人口減少に伴う土地利用の動向に応じ、都市や農山漁村における空き地、空き家などを農地や緑地などの自然的空間として活用し、「つなぎ」としての土地利用(中間的な土地利用)を検討し、また土地利用目的の転換や質的な向上を進め、県土利用におけるスマート・シュリンク(住民の生活の質の維持・向上を図りながら、賢く縮小)を目指します。

など

災害に脆弱な地域について、安全を優先的に考慮する国土利用を実現するため、適切な土地利用の制限や土地利用転換を記載

- ・ICTを活用した防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導、幹線道路を活用した多重防御など、安全性を優先的に考慮する土地利用を図る。

震災の津波により新たに発生した災害危険区域等の非居住地域は産業用地としての雇用創出を促す利活

用や、市街化調整区域への編入、公園等住宅以外の利用等の検討を含め、適正な土地利用の転換を図るものとする。

- ・災害による被害の発生と拡大を防止するため、溢水、湛水、津波、高潮等の浸水による被害や土砂災害等を受けるおそれのある土地の、都市的利用への転換を抑制します。
- ・津波に強いまちづくりを目指し、浸水の危険性の低い地域を居住地域とするような土地利用や避難場所・避難ビル・防波堤・防潮堤・海岸保安林等の計画的整備などを進める必要がある。
- ・(津波等の災害を回避し県土構造を再編するため、) 沿岸・都市部は、これまでに集積した生活や産業等の都市機能を守るために防災施設を効果的に配置し、都市の防災機能を高めるとともに、これまでの営みの中で育まれた歴史や伝統文化の保全に配慮しつつ、災害危険性の少ない低・未利用地等を活用した住宅地の整備や緑地空間の創出など計画的な土地利用により、都市の再生を促進する。内陸・高台部を通過する新東名高速道路や高規格幹線道路のインターチェンジ等の周辺地域は、都市的土地利用の需要増加が見込まれ、開発に起因する災害の発生や景観・環境への影響が懸念される。このため、産業や生活の基盤整備に当たっては、計画的な配置に努め、乱開発を抑止するとともに、農村や森林等の環境の保全、建築物の高さ制限を含め景観への配慮を図る。防災・減災に対応した県土構造の再編(地域別の土地利用の基本方向)

など

県内を複数の地域に区分し、地域ごとの土地利用の問題に対応するため、地域ごとの土地利用の基本方向を記載

- ・浸水を受けた地域などを災害危険区域に指定し居住を制限しつつ、高台及び内陸部への移転や職住分離を促進する。災害危険区域の移転跡地は、産業用地としての雇用創出を促す利活用や、市街化調整区域への編入、公園等住宅以外の利用等の検討を含め、適正な土地利用の転換を図るものとする。(県北東部地域の土地利用の基本方向)
- ・中部横断自動車道のインターチェンジ周辺をはじめ今後開発の可能性がある地域においては、周辺地域を含めた計画的な土地利用を図るものとします。(リニア中央新幹線の整備等により、一層の発展が見込まれるため、) 国道 153 号伊那バイパス・伊南バイパス沿線をはじめ今後開発の可能性がある地域においては、周辺地域を含めた計画的な土地利用を図るとともに、飯伊地域においては定住自立圏構想を踏まえた広域的な土地利用を図るものとします。
- ・今後の土地利用にあたっては、離島の持つ自然的、社会的特性と島民のニーズに配慮しながら総合的な土地利用を図る(離島地域の土地利用の基本方向)。

など

被災地域の復興に資するため、被災地域の土地利用の方向を記載

- ・農林業・農山村の復興に当たっては、単なる復旧にとどまらず、生産力向上に資する取組に努めるとともに、災害に強い土地利用の在り方を再構築する。
- ・津波被災地域では、海岸堤防の嵩上げ、防災緑地・海岸防災林(防潮林)の整備などの多重防御による

総合防災力の向上を図る取組を推進する。

など

国土管理への多様な主体の関わりを踏まえ、土地利用の総合マネジメントを記載

- ・ 県は、総合的な観点で土地利用計画などの基本的な施策を策定するとともに、土地利用の影響の広域性を踏まえ、地域の実情に即して県土利用の諸問題に取り組む。市町村は、県の計画を基本として、住民の意向を反映した市町村の区域内における土地利用の方向を示す。事業者は、地方公共団体が実施する施策に協力する。(県土利用の総合マネジメントとして、県・市町村・事業者それぞれの役割を記載)
- ・ 府民ぐるみで京都の森を守りは育むモデルフォレスト運動など、都市住民等の多様な主体による森林づくりや農地の保土管理など直接的な土地管理への参画と協働を推進する。
- ・ 土地利用をめぐる様々な関係性の深まりや多様な主体のかかわりの増大を踏まえ、地域社会において、県土利用の基本的な考え方について合意を図る。また、土地利用転換と適切な維持管理、再利用といった一連のプロセスを管理する視点、県土利用の質的向上などの視点も踏まえ、地域の実情に即して県土利用上の問題に取り組んでいく。

など

地域の実情に応じた土地利用の基本方向等を記載

- ・ 大規模集客施設の郊外への立地が集客の分散化と中心市街地の衰退を招いていることから、当該施設を商業機能及び業務機能が立地すべき地区への立地を誘導し、また市町村が策定する当該施設の立地誘導の計画等に基づいて、大規模集客施設の適正な立地を推進します。食料自給率の向上や農業生産力の維持強化のため、農地から都市的土地利用への無秩序な転換の抑制により優良農地を確保し、また、農業の担い手の確保を図る施策を進め、耕作放棄地の発生防止及び再生を図ります。(地域経済の自立)
- ・ 準都市計画区域(の土地利用の原則)については、都市地域に準(じ、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の関与等に配慮しつつ、既存市街地の整備を促進するとともに、市街化区域又は用途地域において今後新たに必要とされる宅地を計画的に確保、整備することを基本とする)ものとする。

など

(2) 重複地域の土地利用に関する調整方針等

五地域全体に係る土地利用の調整方針を具体的に記載

- ・ 災害などによる県民の生命及び財産への被害をできる限り無くするため、浸水被害や土砂災害等の災害が発生するおそれのある土地又は地震による液状化現象や切土盛土の崩壊など地盤災害が発生するおそれのある土地は、都市的利用への転換を抑制することとします。土砂災害により著しい危害が生じるおそれがある区域については、都市的利用への転換を極力抑制するものとします。再生可能エネルギーの導入については、周辺地域の環境や景観に配慮しつつ、施設等の設置に必要な土地利用の調整を進めていきます。

など

重複地域において優先する土地利用について、地域の実情に応じた優先順位や誘導の方向を記載

- ・保安林以外の森林地域と自然保全地域の特別地区が重複する場合：自然環境の保全を優先させるものとする。
- ・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：原則として、農用地としての利用を優先するものとします。ただし、土地利用の現況に留意し、農業上の利用と調整を図りながら、本基本計画を踏まえた、国土利用計画法による計画等に基づく都市的利用については、認めるものとします。

市街化区域又は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、森林としての利用との調整を図りながら、本基本計画を踏まえた、国土利用計画法による計画等に基づく都市的利用については、認めるものとします。

- ・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：原則として、農用地としての利用を優先するが、土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。（森林地域との重複についても同じ。）
- ・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、農業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ながら、都市的な利用を認める。
- 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が重複する場合：土地利用の現況に留意し、農業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ながら、森林としての利用を認めるものとする。

など

耕作放棄地、農用地における幹線沿道など特に土地利用調整が必要な地域の留意事項を記載

- ・農用地として再生活用できるものについては、生産のための基盤整備や農業の担い手への利用集積の促進等により、有効活用を図るものとし、既に森林化しており、農用地としての活用が困難なものについては、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します。（耕作放棄地の増加への対応）特に、優良農用地を通過する幹線道路の沿道においては、農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を来すことのないよう十分な配慮が求められています。このため、農用地の利用転換に際しては、農業的利用と都市的利用の視点から、具体的には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業と景観等に及ぼす影響と、地域の実情に応じた開発の必要性について、沿道の土地利用を規制・誘導する調整方針を立て、適正な土地利用を図るものとします（幹線道路沿いの開発への対応）。特に、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が予想されるため、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します（地域間の土地利用への対応）。

- ・非線引き都市計画区域（用途地域を除く）と農用地区域とが重複する地域における留意事項：必要に応じて都市計画法に基づく特定用途制限地域等を適用するなど、土地利用の適切性を確保する。
- 優良農地内を通る幹線道路の沿道における留意事項：優良な集团的農地内を通る幹線道路の沿道においては、インフラへの影響を及ぼす施設の立地や良好な田園風景を阻害するような無秩序な開発行為を抑制していくことが必要である。また、集团的な優良農地を保全しつつ、幹線道路の沿道における営農環境へ支障を及ぼすおそれのある農用地区域の除外は適当でないものとする。なお、農用地を他用途へ転用する場合は、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないように十分に配慮する。

など

太陽光発電施設設置事業など最近の土地利用に伴う課題等に対応した留意事項を記載

- ・特に太陽光発電施設設置事業や土砂採取等による大規模土地開発が増加する傾向が見られることから、森林地域等において大規模な土地利用転換を図る場合には、復興事業等の需要に即しつつも開発に伴う影響が広範囲に及ぶことを考慮して、周辺地域を含めた土地利用の状況や自然的・社会的条件等について十分な調査を行うとともに、住民の意向も尊重し、安全性の確保や国土の保全、二酸化炭素吸収等森林の公益的機能の維持、さらには景観等に配慮した適正な土地利用を図る。
- ・東日本大震災復興特別区域法に基づき土地利用基本計画を変更する場合には、当該変更に関する事項を復興整備計画に記載し、復興整備協議会で協議を行うこととなる。協議後、復興整備計画を公表することにより、土地利用基本計画の変更がなされたものとみなされる。なお、防災集団移転促進事業による宅地整備などの復興整備事業により、個別規制法の農業振興地域や地域森林計画対象民有林などの区域の変更に伴い、土地利用基本計画の農業地域や森林地域などの地域の変更を行う必要がある場合には、個別規制法との整合を図りながら、復興整備協議会で同時に協議することを基本とし、復興整備事業の円滑かつ迅速な実施を図るものとする。

など

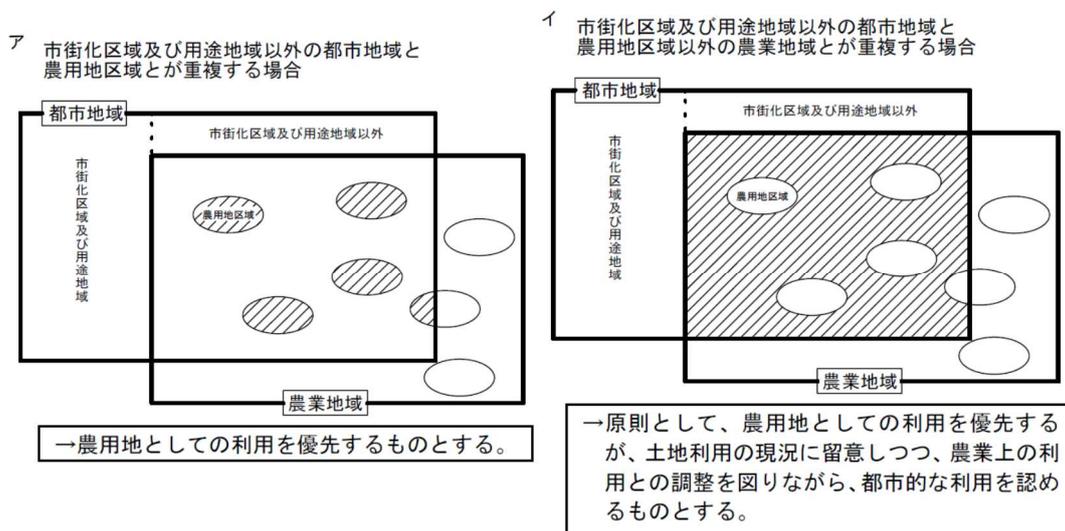
調整方針の記載につき、わかりやすく表記を工夫

- ・重複する地域を示した概念図を表示

<参考>静岡県土地利用基本計画

※図は重複イメージであり面積シェアを示すものではない。

(例) ①都市地域と農業地域とが重複する地域（斜線部は重複部分を示す）



(出典：静岡県土地利用基本計画)

など

2 土地利用基本計画図の利活用について（例）

この章では、各都道府県における土地利用基本計画図の利活用につき紹介します。

土地利用基本計画図は、総覧性があることから、開発審査案件や土地利用調整の際に現況確認等として活用

- ・ 廃棄物処理施設、自然公園等における建築物、優良田園住宅の建設及び都市再生機構法に基づく賃貸住宅建設等の事業における土地利用の調整
- ・ 事業者との事前相談時に利用

など

土地利用基本計画以外の土地利用に関する計画策定の際の資料・指針として活用

- ・ 市町村の都市計画マスタープラン作成資料としての活用
- ・ 都市計画等の変更の際の庁内調整の指針

など

土地利用計画図に細区分やハザードマップを重ね合わせ統合型GISとして活用

- ・ 土地利用情報のほか、ハザードマップ、埋蔵文化財、防災情報等様々な情報を重ね合わせ、広く一般にも公開している（開発業者が現況把握のため利用する例が多いようである）。

<参考>おかやま全県統合型GISについて

おかやま全県統合型GISは、県下全域のデジタルオルソ画像（航空写真）を配信する地理情報システムとして、岡山県が整備し、平成14年4月から運用。

（岡山県が公開している地図情報）

【土地利用情報】 ・土地利用基本計画図

【防災情報】 ・避難所 ・ヘリポート適地 ・雨量観測所 ・水位、潮位観測所 ・震度ネットワークシステム設置場所

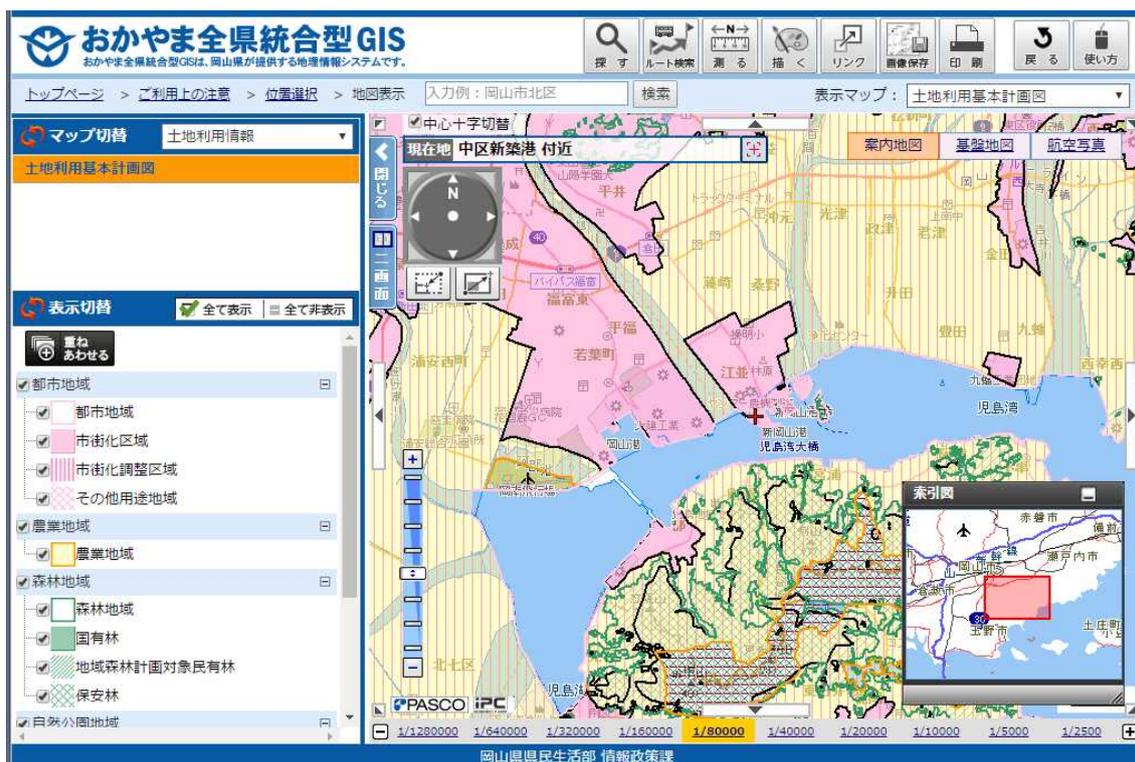
【浸水想定区域情報】 ・浸水想定区域情報

【土砂災害情報】 ・土砂災害危険箇所 ・土砂災害警戒区域、特別警戒区域情報 ・山地災害危険地区情報

【農業農村情報】 ・ため池 ・湛水防除

【文化財情報】 ・国指定、県指定文化財 ・埋蔵文化財（遺跡）

【その他】 ・電気自動車充電設備 ・公衆無線LANサービスおかやまモバイルSPOT ・岡山県収入証紙販売場所 ・ももっこステーション地域子育て支援拠点



（出典：岡山県HPおかやま全県統合型GIS）

など

3 土地利用基本計画に実効性を持たせるための工夫について（例）

この章では、上記の他、各都道府県の土地利用基本計画等に実効性を持たせるための取組を紹介し
ます。

条例・要綱等に、開発行為の適合基準等として位置付け

- ・土地利用の方向性や調整のあり方を明らかにするため、条例、要綱等に開発行為の適合基準や概括的基準の一つとして土地利用基本計画を位置づけ。

土地利用のモニタリングを実施

- ・土地利用に関する各種データを集め「秋田県の土地利用」及び「国土利用計画管理運営資料」を毎年作成し、県のホームページに掲載
- ・国土利用計画の進捗状況の把握と点検・評価・改善を行うため、PDCA を実施している。

など

<参考>大阪府国土利用計画 PDCA 検討シート

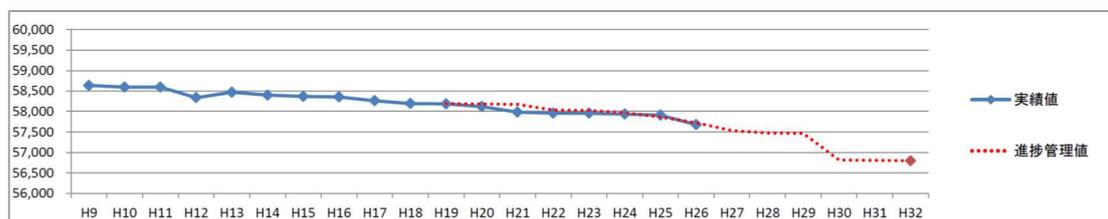
②森林面積

(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) ↗
	H9年	H19年	H32年	H32-H19	
②森林	58,640 (31.00%)	58,190 (30.70%)	56,800 (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、土地利用区分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面積増減に 対する実績の割合 ③/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置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))

38 条審議会の活性化のため、審議会にモニタリング結果を報告

- ・県土利用のモニタリング結果の報告
 - ・都市計画区域、農業振興地域等の変更を諮問する際に、変更区域の災害リスク（水害ハザードマップ、土砂災害計画区域等の指定）及び鳥獣保護区等の指定状況等を報告
- など

※当該資料は、現在までのヒアリングやアンケートに基づき作成。計画書については、平成 28 年 3 月現在（一部最終案を含む。）の土地利用基本計画に基づき記載。なお、編集の都合により一部要約した部分や言葉を補っている部分がある。