

土地利用基本計画制度のあり方について（案）

1. 土地利用基本計画制度に関する検討会開催の背景

- ・ 昭和 49 年に、土地の投機的取引の増大、乱開発による自然環境の破壊等を背景に、土地利用基本計画制度創設。
- ・ 制度創設後 40 年が経過し、人口減少社会の到来に伴う土地開発需要の低下、災害対応や自然環境保全意識の高まり等土地利用調整へのニーズは変化。
- ・ 地方分権推進や行政効率化の観点から、計画策定の際の国への協議のあり方について検討が必要。
- ・ 以上を踏まえ、改めて土地利用基本計画の役割を検証し、地方分権を踏まえた手続の簡素化等を検討するために検討会を開催。

2. 土地利用上の課題の質的变化、横断的な視点からの土地利用の検討の必要性

- ・ 制度発足当初（昭和 40 年代）は、土地開発圧力の高まりに伴い、個別政策で要請される土地利用の競合の調整や、無秩序な開発の防止が、土地利用の総合調整の目的。
- ・ 現在では、人口減少等により、大きな傾向としては、土地開発圧力は低下。また、価値観が多様化し、質的向上も求められる。よって、土地開発の適切な誘導のための 5 地域区分の調整に加え、防災、安全・安心、良好な生活環境、生産性向上（都市機能等のコンパクト化・ネットワーク化 等）、自然環境保護・景観保全・国土の防衛等の横断的視点が必要。

3. 土地利用基本計画制度の意義について

① 総論：土地利用基本計画制度固有の対象・役割

a. 個別法では対応できない課題への対応

- ・ いつの時代にも、どこの分野が扱うか曖昧な領域の土地利用問題。
- ・ 個別 5 法に限らず、個別法単体では実現できない土地利用の価値（農地における多面的機能の発揮等）を発揮するため、土地利用の総合調整は重要。防災上の理由等から一定目的の利用を回避すべき土地もあり、地図上で情報を重ね合わせて総合的な観点から検討すると共に、規制についても重複をどんどんかけて、最適な土地利用の実現を検討すべき。

b. 主体間調整

- ・ 国・都道府県・市町村等の主体間での土地利用調整を可能にするための実効性あるツールが必要。
- ・ 地方分権を進めれば進めるほど（権限委譲を進めれば進めるほど）主体間

の調整は重要。

c. **今日的な土地利用上の課題への対応**

- ・ 環境の再生や森林の保全等による地域の魅力向上、(自然公園等)土地利用の再編、大規模店舗・大規模工場の撤退等に伴う土地利用の早期見直し、コンパクトシティ化等のニーズ。
- ・ 交通問題等への対応として、広域的な計画に基づく土地利用の連携が重要。
- ・ 人口減少下の今だからこそ、環境・防災等の課題に土地利用の観点からアプローチする必要。
- ・ 全体の傾向としては開発需要低下の一方、メガソーラー等の開発需要も。

d. **土地利用等に関する諸計画の意義・目的の整理**

- ・ 土地に関する計画制度が様々ある中で、各計画に何を盛り込むべきか改めて整理する必要(国土利用計画、土地利用基本計画、都市計画マスタープラン等)。

② **各論：土地利用基本計画の機能毎の役割・活用方法**

- ・ 土地利用に関する広範な課題に対して、情報共有・認識を共有する場として活用すべき。
- ・ 国土利用計画法上、細かな規定はない。都道府県毎の実情に応じて工夫できる。
- ・ 個別五法が動く中で、それを総括し、土地利用の調整を行う場は必要。
 - ◇ 県庁内の各計画分野の組織が集まって策定＝県土全体の土地利用を県庁全体で考える仕組みとして、土地利用基本計画は重要。
 - ◇ 一方、現状では、能動的な動きができていない。

a. **マスタープラン機能**

- ・ 土地利用基本計画書の内容につき国が規定している訳ではない。流域別に方針を書く等地域の事情に応じた書き方ができる。
- ・ 土地に関する計画制度が様々ある中で、各計画に何を盛り込むべきか改めて整理する必要(国土利用計画、土地利用基本計画、都市計画マスタープラン等)。
- ・ 指針であれば国土利用計画(県計画)で足りる。この二つの計画の関係を整理した上で、今後の土地利用基本計画はどうあるべきか考えるべき。

b. **総合調整機能**

- ・ 庁内横断的調整
 - ◇ 庁内調整会議は開発案件審査も担うケースが多い。
- ・ 都道府県第 38 条審議会(国土利用計画審議会)への意見聴取の工夫

◇ 林地開発許可が出され、開発が完了すると白地になる地域につき、開発許可の時点で国土利用計画審議会へ報告。

- ・ 主体間調整の意義
- c. 情報プラットフォーム機能
- d. 規制の基準として
 - ・ 計画の法的拘束力をどのように位置づけるか。具体的な行為基準に反映するならば、計画はより具体的に作り込まなければならない。
 - ・ 上位の計画として、考え方を整理して個別法の基準につなげることが重要（間接的な基準）。
- e. その他実効性を高めるための工夫

4. 地方分権の流れを踏まえた土地利用基本計画制度のあり方について

5. まとめ

① 今後の土地利用の総合調整のあり方について

- ・ 土地利用上の課題の質的な変化を踏まえると、分野横断的調整・主体間調整により目指すものも変化。よって、従来の土地利用の競合の調整のみならず、低未利用地・災害危険区域・景観・自然環境保護・地域の魅力向上等も勘案した質的向上のための最適な土地利用のあり方の検討がより重要となってくる。

② 今後に向けて

- ・ 市町村が土地利用調整に係る計画を策定している場合、県の土地利用基本計画の役割は、県域全体の指針・方向性を出していくこと。
- ・ 都道府県内での開発要綱・条例、特別指定区域制度等、様々な独自の仕組みが発展しており、また、土地利用基本計画代替の計画でほぼ同等の総合調整が確保されている場合にまで土地利用基本計画制度を全国一律に義務づけることをどう考えるか。