

土地利用基本計画を使おう！

— 活用の手引き —

土地利用基本計画の活用に関する研究会報告

- 様々な土地利用上の課題に！
- 環境、景観から歴史・風土、安全・安心まで！
- 主要な規制・誘導を一葉の図に！
- 個別規制法で手の届かない所にも！
- 市町村の土地利用計画とも連携しよう！

—はじめに—

国土利用計画法が制定され、土地利用基本計画制度が運用を開始して以来、30 余年が経過し、この間、経済社会情勢の変化、地方分権の進展、土地利用に関する各種個別規制制度の改正など、土地利用をめぐる情勢は大きく変化してきました。

昨年 7 月には、国土形成計画が新たに策定されるとともに、国土利用計画（全国計画）が改定され、これに伴い、各都道府県では、土地利用基本計画の変更に取り組むこととなっていますが、国土計画が新たなステップを踏み出したことも踏まえて、今次の土地利用基本計画は、より充実した内容となることが望まれるところです。

こうした情勢を踏まえて、本研究会は、土地利用基本計画の活用についての視点や手法を示し、都道府県で土地利用基本計画変更の際の参考となるものを提案したいとの趣旨で検討を進めてきたものです。

今回の検討に当たっては、都道府県の土地対策担当の方々だけでなく個別規制法担当の方々にもわかりやすく理解がなされやすいように、土地利用基本計画の趣旨や役割について、制定当時の資料や逐条解説等の文献も参考にしつつ整理しているほか、都道府県で土地利用基本計画、特に「土地利用調整に関する事項」を検討するに当たって参考となる事例も提示しています。もちろん、こうした事例は、あくまで本研究会として考えられる事例を挙げたものであり、各都道府県の土地利用の実情や個別規制法の運用実態等も踏まえ、関係部局間で十分に調整を図りつつ、検討することが重要と考えています。

今回の本研究会の検討は、現行の個別規制法の仕組みを前提として検討したものでありますが、個別規制法の見直しの動きもあることから、今後、その動向も踏まえて、随時、検討を進めていくことも重要と考えています。また、土地利用基本計画をより活用しやすいものとしていくためには、各都道府県で実際に計画変更を行われた事例を積み重ねていき、その情報を各都道府県で共有することも重要と考えています。

今回の検討に当たっては、本研究会に参加して頂いた長野県、神奈川県、静岡県の土地対策担当の方々のほか、各都道府県の方々にもご協力を頂きました。また、関係省の方々とも意見交換をさせて頂き助言を頂いて、本報告書を取りまとめたものです。

各都道府県においては、今後、土地利用基本計画の変更作業に当たって、今回の検討結果を活用して頂き、より実効性のある充実した内容の計画が策定され、土地利用の適切な利用が推進されることを期待しています。

土地利用基本計画の活用に関する研究会
座 長 水 口 俊 典

目次

「土地利用基本計画の活用に関する研究会」メンバー 土地利用基本計画図（五地域図） 研究会報告の概要	
土地利用基本計画活用の手引き	
第Ⅰ章 土地利用基本計画の基本的な考え方	1
1. 土地利用基本計画制度の概要	1
1-1. 土地利用基本計画制度の経緯	1
1-2. 土地利用基本計画制度の要点	2
(1) 土地利用に関するマスタープラン機能	2
(2) 計画・規制の総合調整のためのプラットフォーム機能	4
(3) 土地利用基本計画に即して、 個別規制法により、土地利用の規制等を調整	6
2. 活用にあたっての概念	8
【手法1】それぞれ固有の目的を有する関係諸法を橋渡し（ブリッジ）し、 土地利用調整の総合性を発揮	
【手法2】個別規制法による規制・誘導措置の準備が整うまでの繋ぎ役と して乱開発等の進行を防除	
【手法3】個別規制法が足並みをそろえて連携して規制・誘導するための 調整機能	
3. 具体的な計画事項	12
(1) 「土地利用の調整等に関する事項」の計画項目	12
(2) 土地利用基本計画の変更・管理	12
4. 土地利用基本計画を策定するプロセスについて	16
(1) 都道府県が定める、県土全体の方針について	16
(2) 地域別の方針について	16
第Ⅱ章 個別課題に対応した土地利用基本計画の活用イメージ	19
(参考資料)	
土地利用基本計画活用のQ & A	資料-1
ブロック別土地利用基本計画図	資料-9

「土地利用基本計画の活用に関する研究会」メンバー

○芝浦工業大学 名誉教授 水口 俊典

○長岡技術科学大学 教授 中出 文平

○神奈川県 政策部 土地水資源対策課

○静岡県 企画部 企画調整局 地域政策室

○長野県 企画部 企画課 土地対策室

○国土交通省 土地・水資源局 土地利用調整課

(オブザーバー)

- ・ 国土交通省国土計画局総合計画課
- ・ 国土交通省都市・地域整備局都市計画課
- ・ 農林水産省農村振興局農村計画課
- ・ " 林野庁計画課・治山課
- ・ 環境省総合環境政策局環境計画課、自然環境局自然環境計画課・国立公園課

土地利用基本計画図（五地域図）

事例

- ①青森県五所川原市周辺（非線引き都市計画区域）
- ②神奈川県山北町周辺（線引き都市計画区域および都市計画区域外）
- ③新潟県新発田市周辺（線引き都市計画区域および都市計画区域外）
- ④長野県松本市（線引き都市計画区域）および山形村（都市計画区域外）周辺
- ⑤静岡県浜松市周辺（線引き都市計画区域）

凡例

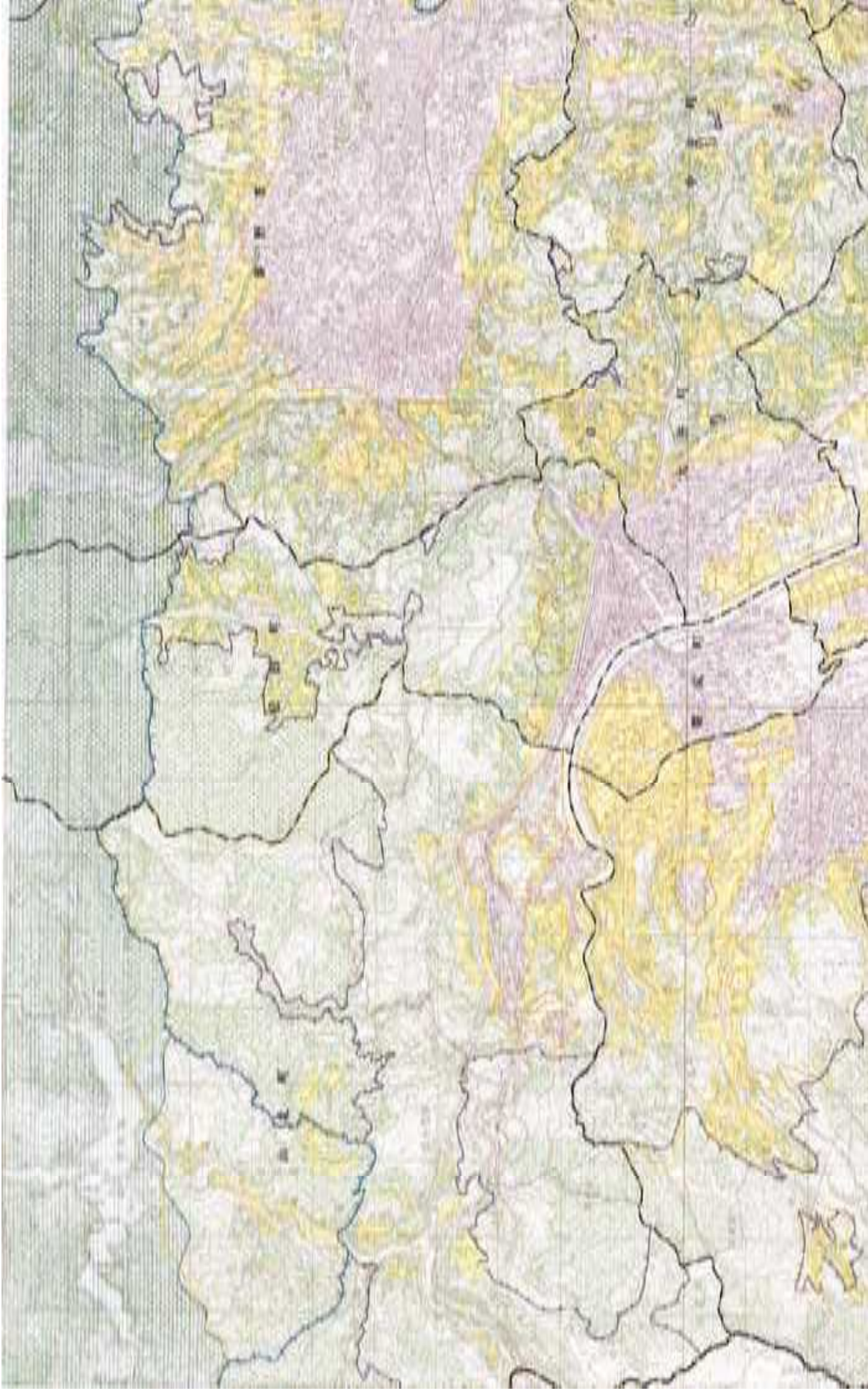


※各県の土地利用基本計画図をもとに作成しているため、近年の市町村合併に対応した市町村名称になっていないものもある。

①青森県五所川原周辺（非線引き都市計画区域）



②神奈川県山北町周辺（線引き都市計画区域および都市計画区域外）



③新潟県新発田市周辺（線引き都市計画区域および都市計画区域外）



④長野県松本市（線引き都市計画区域）および山形村（都市計画区域外）周辺



⑤静岡県浜松市周辺（線引き都市計画区域）



研究会報告の概要

土地利用基本計画とは

制度の意図

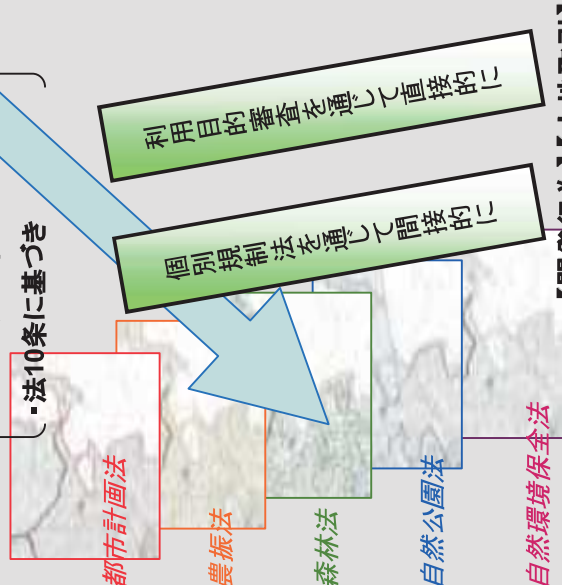
○国土の土地利用を総合的に俯瞰調整するマスタープラン



○すべての開発行為を総合調整

- 土地利用基本計画に即して

- 法10条に基づき



土地利用基本計画

○計画図 (国土の99%をカバー)



○計画書

○○県土地利用基本計画書(抄)

- 土地利用の基本方向
 (1) 県土地利用の基本方向
 県土全体と、地域別に記載。
 (2) 土地利用の原則
 ① 都市地域
 市街化区域においては、…。市街化調整区域においては、…。
 ② 農業地域
 …
- 五地域区分の重複地域における調整指導方針
 (1) 重複地域における土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等
 ① 都市地域(市街化区域及び用途地域以外)と農用地区域が重複する場合
 → 農用地としての利用を優先するものとする。
 …
 ⑥ 農業地域と自然公園地域(特別地域)とが重複する場合
 → 自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。
 (2) 特に土地利用の調整が必要と認められる地域の土地利用調整上留意すべき基本的事項
 …

制度の本質

土地利用調整のプラットフォーム

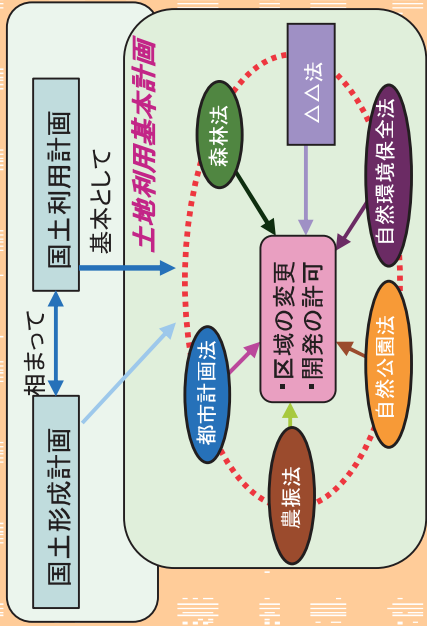
(基礎図面が存在)



- ・個別五法を網羅
- ・白地を作らず重量的に
- ・都市から農村まで

(<http://lucky.tochi.mlit.go.jp>)

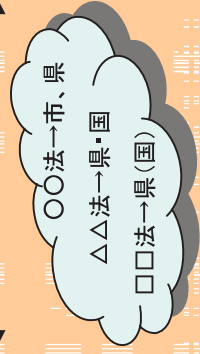
(個別五法等を調整)



(都市計画法の知事、農振法の知事等、個別法所管する五人の「知事」が一堂に会して調整する「土儀」)

(計画・許可権限の主体間を調整)

法律の種類



市町村、県、国

研究会報告の概要①（土地利用基本計画の機能）

（1）土地利用に関するマスタープラン機能

- i) 国土利用計画を基本としたマスタープラン
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。
- ii) 個別規制法の指針としてのマスタープラン
土地利用に関する諸法律を通じて開発行為の規制を行うための基本となる計画。

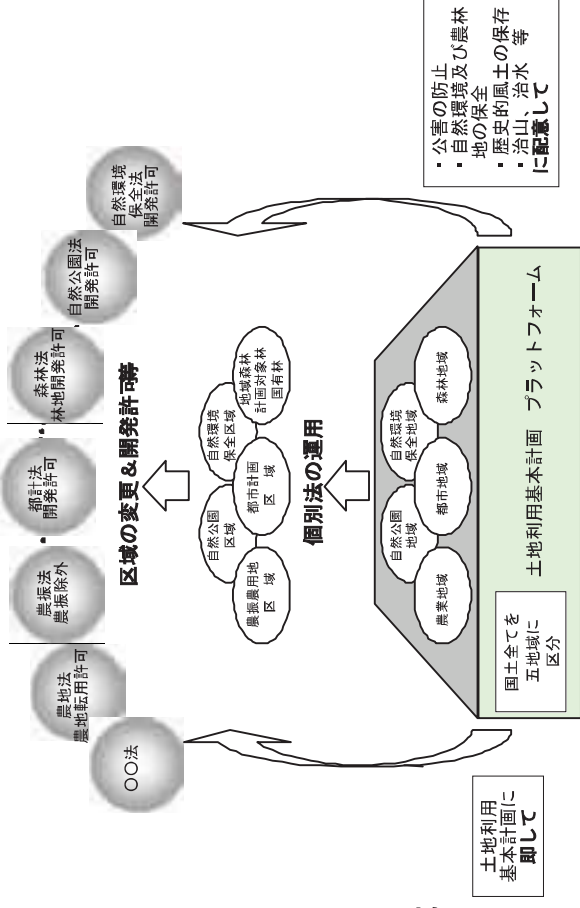
（2）計画・規制の総合調整のためのプラットフォーム機能

- i) 都道府県を五地域に区分し、一枚の図に表示。個別規制法を相互に調整。
- ii) 都道府県の土地利用調整会議において、個別規制法の関係者が一堂に会して議論すること等を通じて、土地利用基本計画を適切に調整・管理。

（3）土地利用基本計画に即して、土地利用の規制等を調整

- ・個別規制法の許可権者は、土地利用基本計画に即して、土地利用規制を運用。

〈土地利用基本計画の総合調整機能のイメージ〉



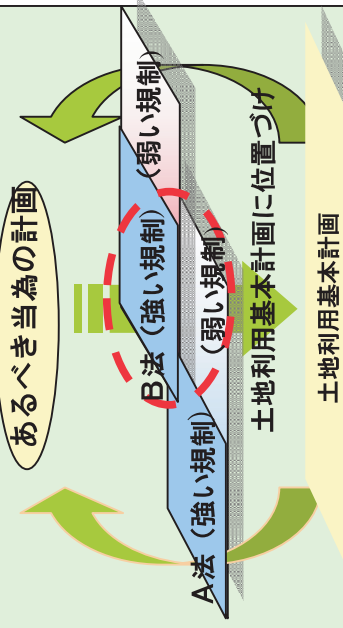
土地利用調整会議を、基本計画の区域変更等にとどまらず、土地利用調整の総合的・円滑に行うシステムとして活用することが有効。

○ 国土利用計画法第10条

「土地利用基本計画に即して、適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長及び関係地方公共団体は、この法律に定めるものを除くほか、別の法律で定めるところにより、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水等に配慮しつつ、土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずるものとする。」

研究会報告の概要②（具体的な活用に当たっての概念）

橋渡し（ブリッジ）の機能



・個別規制法は、各々の法目的から、最も効な規制（用途地域、市街化調整区域、農用地区域、保安林、国立・国定公園の特別地域等）を実施。一方、それ以外は緩やかな規制の地域（緩規制地域）。

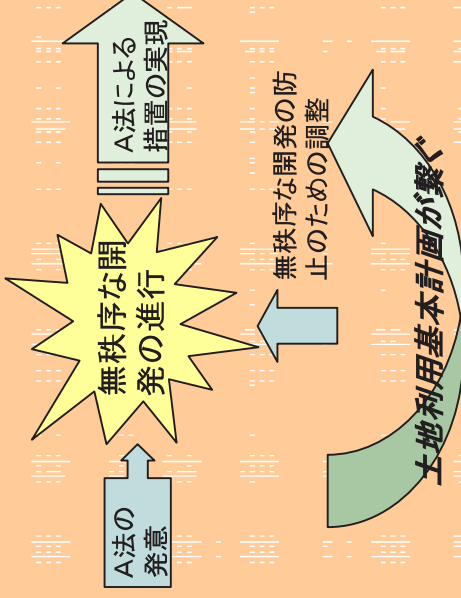
・この手法は、ある個別規制法の緩規制地域では、別の法律の規制との橋渡して、土地利用調整の実効を図ろうというもの。

・この方針を土地利用基本計画に位置づけ、個別規制法は、国土法10条の規定を通し、これに即して運用。

（上記の例でいえば、

- ・A法での規制が弱い計画白地地域にB法で規制が強い計画青地地域が重複している場合
- ・A法とB法との連携の方針を土地利用基本計画に位置づけ。
- ・土地利用基本計画に即してA法、B法の規制を誘導。

つなぎの機能



・個別規制法における措置には、合意形成や調査等に相当の時間を要する場合があるが、その間の駆け込み的な開発を防止するという課題。

・この手法は、個別規制法が予定する規制の内容を、土地利用基本計画に位置づけ、その間の代替的「つなぎ」の措置とするもの。

足並みを揃える機能



・一つの法律の規制ではカバーできないような広域的な課題や総合的な課題は多い。

・これに対して、各個別規制法が、法律間や行政主体間の規制権限を越え、足並みを揃えて対応する必要。

・この手法は、総合的な規制・誘導の方針を、土地利用基本計画に位置づけ、各個別規制法の運用の足並みが揃うよう調整し連携させようというもの。

