

Ⅱ 個別課題に対応した土地利用基本計画の活用イメージ

(1) 具体的な事例の提示

本編では、個別規制法間の調整に意を配りつつ、土地利用基本計画の上位計画性を励起することにより、「橋渡し(ブリッジ)の機能」や「繋ぎの機能」といった概念の下に、現下生じている各種の土地利用調整上の課題に対応していく可能性のあることを説明した。

この章では、どのような種類の土地利用調整上の課題に対して、どのような個別規制法の調整を行うことができるか、そして「土地利用の調整等に関する事項」にはどのような記述をすればよいのかという実務について、具体的な事例を示す。

(2) 事例の内容

「1. 背景・課題」「2. 対応の考え方」「3. 計画書の記載例」「参考」で構成している。

① 背景・課題

- ・個別規制法の現場や都道府県国土利用審議会の場合などで、巷間論議されている事象を抽出している。

② 対応の考え方

- ・個別規制法が連携し又は役割分担して、個別具体の課題に対応していく形を示している。
- ・この中では「調整方針」を立てることとしているが、ここでいう調整方針とは、都道府県の関係部局が、土地利用調整会議の場合等を通じて、当該都道府県としての土地利用の規制・誘導の方向、方針を定めるものであり、土地利用基本計画の「土地利用の調整等に関する事項」がこれを体現するものとして位置付けられる。この調整方針の内容については、「3. 計画書の記載例」で記述している。
- ・なお、国土利用計画法（以下「国土法」という。）第10条による個別規制法の措置だけでなく、国土法第11条を受けた事後届出制等の利用目的審査による対応も併せて行うことが肝要であることから、これを活用する場合（国土法第23条）も示している。

③ 計画書の記載例

- ・「記載内容（調整方針）」は、「2. 対応の考え方」を一般化した内容としているが、あくまで例である。
- ・「記載場所」についても同様にあくまで例である。「土地利用の基本方向」や「土地利用の原則」、「重複地域の調整指導方針」等のいずれの項目でも位置づけることが可能である。

④ 参考

- ・《参考》欄には、市町村等の取組みのうち何らかの形で各事例の参考となるものを取り上げている。その内容は、個別規制法（の組合せ）や条例の創意工夫による土地利用調整であり、都道府県が土地利用基本計画の活用方策を検討する際のヒントともなる。

(3) ポイント

- ・土地利用調整すべき内容は、都道府県土の実情に応じて定まるものであり、また、各都道府県の個別法の運用とも十分調整されていることが適当である。したがって、ここに示す事例も、全国一律に通用するものでは必ずしもないことに留意する必要がある。

(4) 事例の一覧

(国土の総合的な調整)

- 【事例 1】 国土形成計画や国土利用計画の趣旨や方針を実現するための土地利用調整上の対応
- 【事例 2】 高速道路のインターチェンジ周辺における合理的な土地利用の実現

(眺望・景観)

- 【事例 3】 良好な眺望景観の確保
- 【事例 4】 文化財等に配慮した周辺環境の保全
- 【事例 5】 長距離自然歩道周辺の良好な環境・景観の確保（複数の都道府県にわたるテーマ）

(森林・環境)

- 【事例 6】 水源地域の保全
- 【事例 7】 貴重な動植物の保護
- 【事例 8】 土地利用規制の及ばない地域（白地地域）の発生への対応

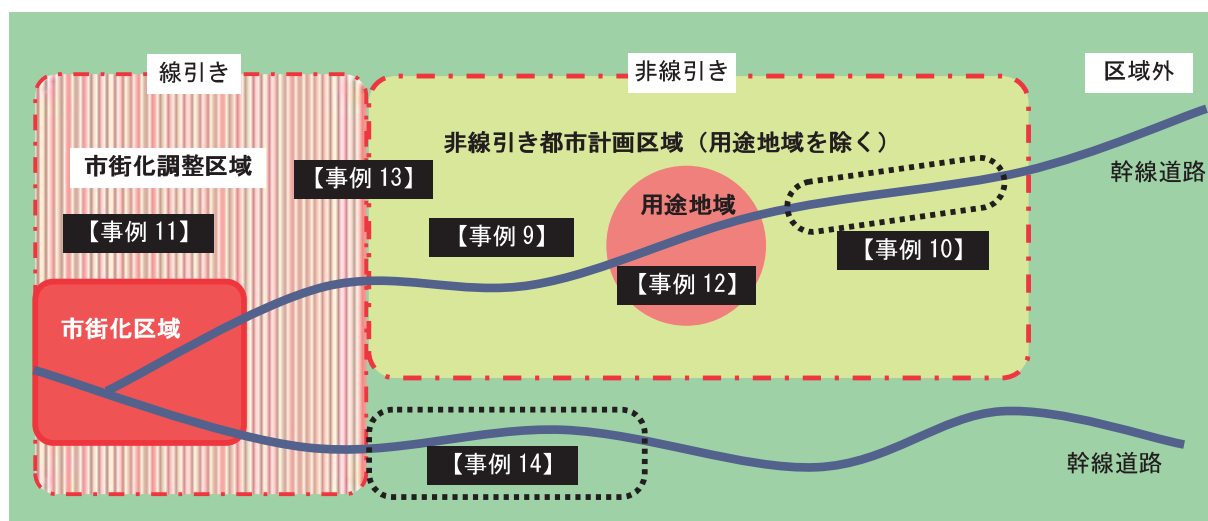
(都市・農業)

- 【事例 9】 非線引き都市計画区域における無秩序な開発の抑制と優良農地の保全
- 【事例 10】 優良農地をバイパスする幹線道路の沿道開発への対応
- 【事例 11】 市街化調整区域の計画的な土地利用誘導による土地利用整序
- 【事例 12】 用途地域の縮小に伴う計画白地地域への対応
- 【事例 13】 市街化調整区域とその外側に位置する非線引き都市計画区域との間にわたる広域的な土地利用調整
- 【事例 14】 線引き都市計画区域（の市街化調整区域）の外側が都市計画区域外となっている場合の、土地利用の非連続性の調整

(その他)

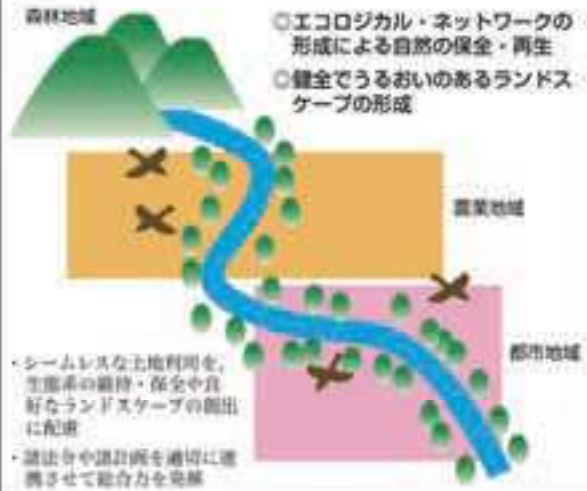
- 【事例 15】 都市型水害への総合的対応
- 【事例 16】 市町村合併に伴う地域間の規制・誘導の様態の調整
- 【事例 17】 市町村の土地利用計画・条例との連携

《参考》事例 9～事例 14 の対象地域（都市計画区域に着目）



個別課題に対応した 土地利用基本計画の活用イメージ 概念図

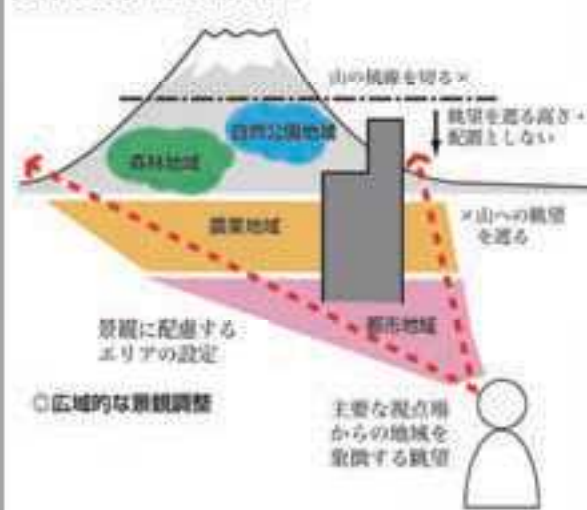
【事例1】 国土形成計画や国土利用計画の趣旨や方針を実現するための土地利用調整上の対応



【事例2】 高速道路のインターチェンジ周辺における合理的な土地利用の実現



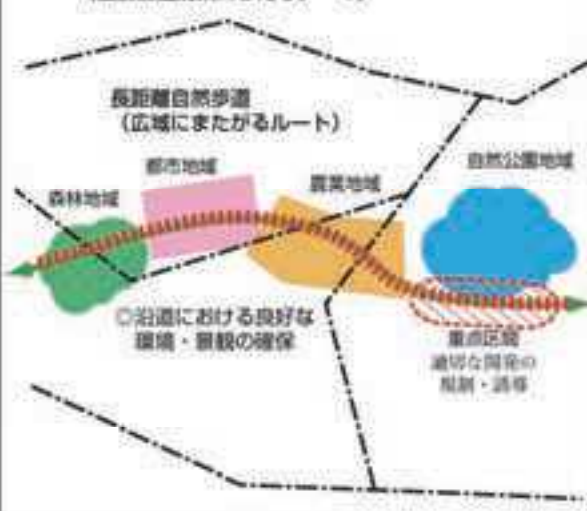
【事例3】 良好な眺望景観の確保

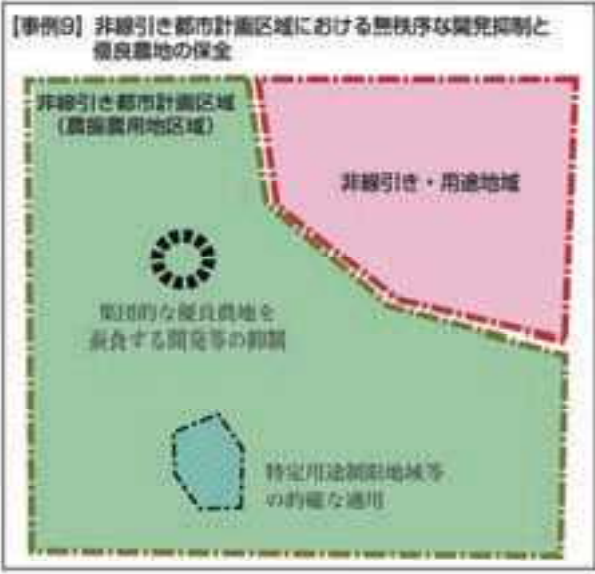
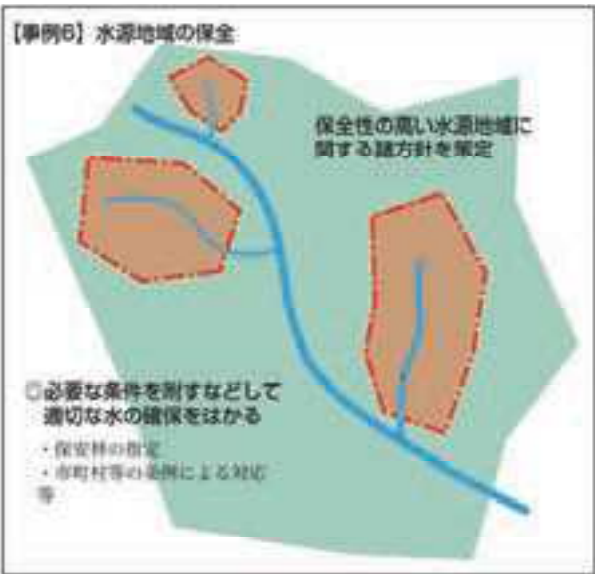


【事例4】 文化財等に配慮した周辺環境の保全

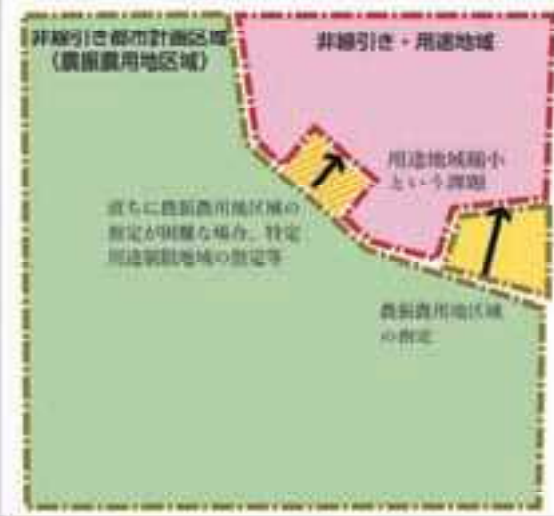


【事例5】 長距離自然歩道周辺の良好な環境・景観の確保
(複数都道府県にわたるテーマ)

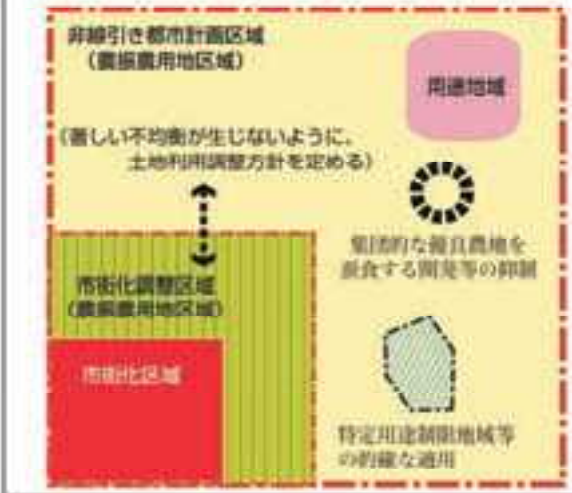




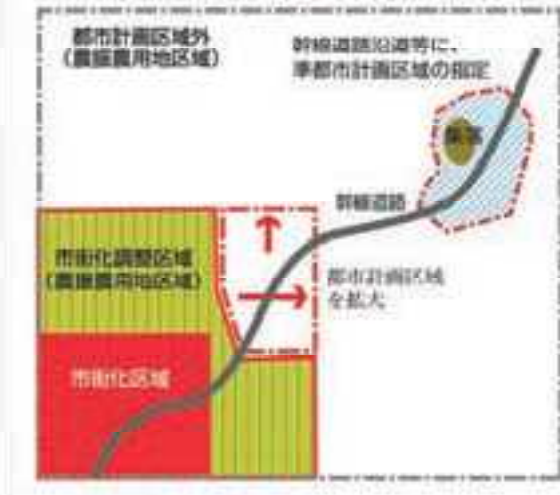
【事例12】用途地域の縮小に伴う計画白地地域への対応



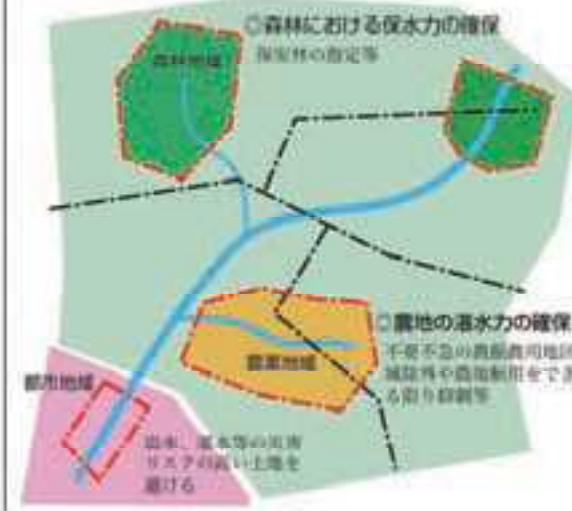
【事例13】市街化調整区域とその外側に位置する非線引き都市計画区域との間にわたる広域的な土地利用調整



【事例14】線引き都市計画区域 (の市街化調整区域) の外側が都市計画区域外となっている場合の、土地利用の非連続性の調整



【事例15】都市型水害への総合的対応



【事例16】市町村合併に伴う地域間の規制・誘導の態様の調整



【事例17】市町村の土地利用計画・条例との連携

