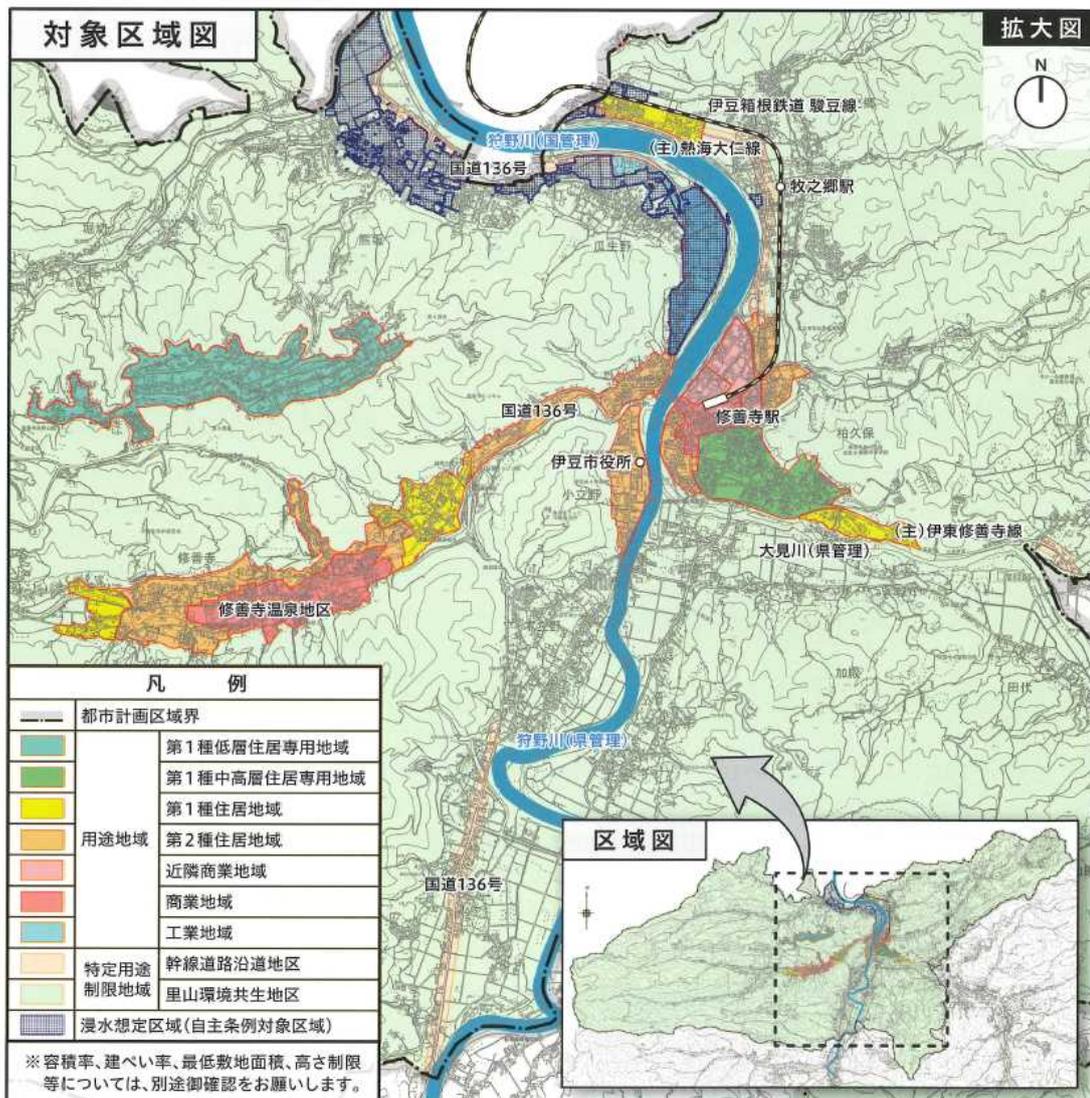


○「伊豆市水害に備えた土地利用条例」の制定と特定用途制限地域の指定

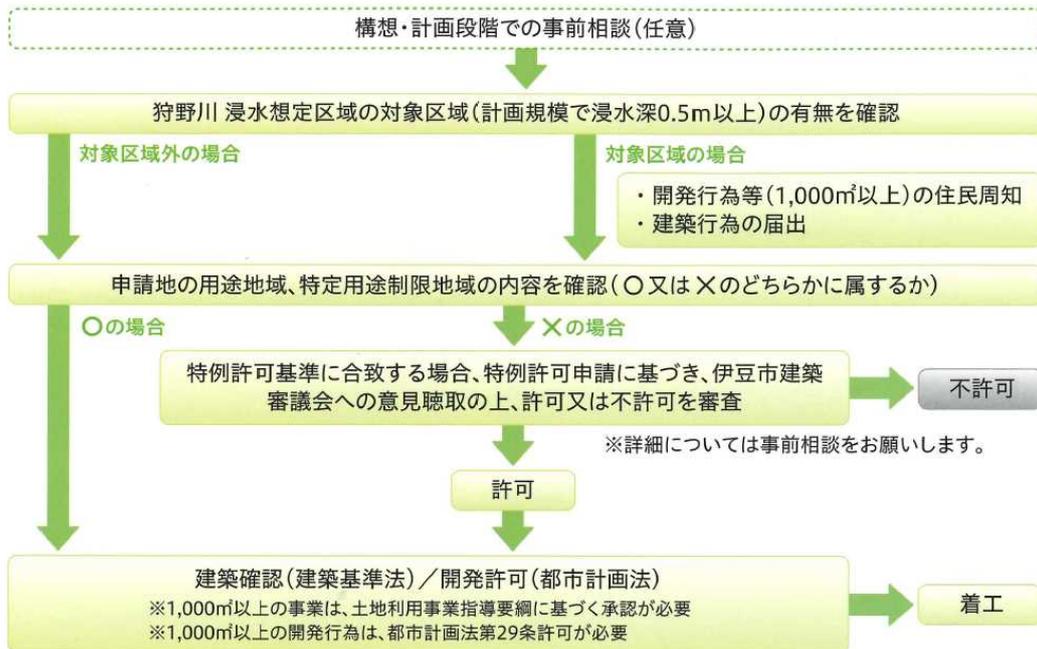
「伊豆市の新しい都市計画検討委員会」からの提言を受け、広域都市計画域からの分離・区域区分の廃止とともに、地域特性に対応した柔軟できめ細かい市独自の土地利用制度を段階的な導入を進めています。

平成28年度末の田方広域都市計画区域の変更及び区域区分廃止に係る都市計画決定と同時に、土砂災害防止法や津波防災地域づくり法など個別法による土地利用の規制誘導手法がない洪水浸水想定区域について、独自の土地利用コントロールを行う「伊豆市水害に備えた土地利用条例」（自主条例）を策定しました。この条例では、屋外避難が困難な0.5m以上の浸水想定区域を対象区域として、従前の農地等の雨水貯留・浸透機能を低下させる開発行為における調整池等の設置や、建築行為における避難空間と避難経路の確保を防災上必要な措置として規定し、その指導・助言を行う手続きを規定しました。

また、同年度には特定用途制限地域を指定し、用途地域外の幹線道路沿道地区と里山環境共生地区それぞれについて、地域の土地利用現況を踏まえた建築物の用途と形態に係る制限内容や地域振興の観点から必要な特例許可の手続きと基準を定める「伊豆市特定用途制限地域に関する条例」を策定しました。



伊豆市水害に備えた土地利用条例及び特定用途制限地域の対象区域
 (「伊豆市都市計画見直しの概要」パンフレット)



※ 農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、文化財保護法等の手續(調整、許可申請等)は従前と同様に必要です。

「伊豆市水害に備えた土地利用条例」・「特定用途制限地域」に関する手續の流れ
(「伊豆市都市計画見直しの概要」パンフレット)

土地利用構想図

■地域特性と地域間連携を念頭に置いた地域別の措置の明示

第2次伊豆市総合計画と国土利用計画《第2次国土利用計画》に、土地利用構想図とともに、伊豆市の自然環境と調和を図り、天城北道路等の新たな交通基盤を生かし、地域特性に応じた措置について、エリアごとに示しています。



土地利用構想図(国土利用計画《第2次伊豆市計画》)

国土利用計画《第2次伊豆市計画》における地域別の措置

市街地・中心集落ゾーン	住宅地・商業地を中心に、生活道路、上水道・下水道等の基盤整備に努め、秩序ある生活環境を形成する。また、定住促進に寄与するため、宅地化の誘導と併せ、身近な公園・広場の適正配置を進める。
居住環境・自然活用ゾーン	集落地と農地のバランスを保ち、身近な公園緑地、運動施設、レクリエーション施設等を有効活用していく。農地の適切な維持に努め、無秩序な宅地化を防止し、道路、上水道・下水道等基盤を効率よく維持管理する。なお、山林や河川の危険箇所における災害対策を進める。
自然環境保全ゾーン	天城山系や達磨山系の国立公園を主体に自然環境を保全する。国土保全、水源涵養、良好な景観形成等の公益的機能を持つ森林の育成・管理や林道等の整備に努める。
都市生活交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・修善寺駅から半径1 km程度の範囲を中心地として位置付け、病院・教育施設・商業施設等の都市機能を集積する。また、宅地化の誘導に併せ、生活道路の改良、身近な公園・広場の適正配置など都市基盤整備を進める。なお定住促進に当たり、鉄道駅（修善寺駅、牧之郷駅）が有する交通利便性を効果的に活用する。 ・日向・加殿地区においては、まちの魅力ある空間の創出とともに、市の中心的な防災拠点として、「『内陸のフロンティア』を拓く取組」を活用し、新中学校の建設を核とした、こども園、公園緑地、ゆとりある住宅地の配置を計画的に進める。 ・他地区の中心集落地等を結ぶネットワークの強化に資する、道路整備及び公共交通強化を推進する。
地域生活交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・生活・交流の拠点として、公共施設周辺において、身近な商業施設、交流施設等の日常生活機能を確保する。併せて交通結節点整備を行うことで、市街地中心部や周辺集落とのネットワークを強化し、持続可能な地域の形成を図る。また、身近な公園、広場等を配置することで、居住環境及び防災力の向上を図る。 ・海上交通を利用した観光交流の拠点として、土肥温泉周辺地区においては、景観創出や歩行者空間整備に取り組むとともに、レクリエーション、健康増進の場として環境整備を進める。 ・湯ヶ島地区は、文学に関連した多くの歴史文化資源を有しており、地域振興に有効活用するため、旧湯ヶ島小学校を中心に文学の郷を形成し、地域活性化を図る。 ・中伊豆支所周辺は、新こども園の整備と併せて公共施設の再配置を行い公園、広場などの人が集まる魅力ある空間の整備を推進し、良好な子育て環境及び地域活動の場の形成を図る。
インターチェンジ活用地域振興エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・天城北道路大平インターチェンジ周辺については、交通利便性を生かし、地域内連携による6次産業化など地域特性に応じた適正な土地利用を誘導する。なお、当該区域の一部については、「『内陸のフロンティア』を拓く取組」を活用し、利用形態に応じた農業基盤整備等による農業振興を図るとともに、豊富な森林資源を有効活用するために貯木場の整備等により林業振興を図る。 ・天城北道路（仮称）天城湯ヶ島インターチェンジ周辺月ヶ瀬地区では、交通利便性を生かし、産業創出など地域振興に寄与するための適正な土地利用を図る。 ・エリア内においては、幹線道路沿いに商業施設等の日常生活機能が集積していることから、これらの機能維持に努めるとともに、交通利便性を生かし、地域活性化を図る。
その他の地域	<ul style="list-style-type: none"> ・修善寺温泉地、湯ヶ島温泉地、その他の温泉地においては、周辺観光施設と連携し、温泉地のイメージを生かし、街並み景観創出や歩行者空間の整備に取り組むとともに、レクリエーション、健康増進の場として環境整備を進める。 ・市の玄関口である熊坂、瓜生野地区周辺においては、浸水想定区域に指定されているため、災害や現況の土地利用に十分に配慮した上で、交通利便性を生かした適正な土地利用を図る。 ・東京オリンピック競技大会（自転車競技）の会場である日本サイクルスポーツセンター周辺においては、自転車競技等のスポーツ施設を有効活用し、観光振興を図る。また、県道伊東大仁線の交通利便性を生かし、既存産業の維持、新たな産業創出など、周辺環境に配慮した適正な土地利用を図る。 ・農業を主産業としている地区においては、農用地維持に努め、ワサビ、シイタケ等の特産品の生育環境を保全するとともに、体験型観光と連携した活用を図る。また、市民農園等の観光交流に寄与するための基盤整備を図り、観光、農林業、文化等が連携した新たな交流の仕組みづくりを推進する。 ・天城ふるさと広場周辺においては、ソフトボール等の日本代表チームも利用するスポーツ施設が配置されている。さらに、豊富な温泉資源に加え、鹿・猪肉を使ったジビエ料理など食の資源を有する。これら資源を有機的に結び付けることで、スポーツ・レクリエーション環境の維持・充実を図る。 ・土肥港・八木沢漁港・小下田漁港では、安定した漁業経営のための基盤として、漁港整備を進める。 ・自然環境と調和のとれた海岸整備を進めるとともに、生物育成、海水浄化等の環境機能を有する砂浜の保全を図る。 ・大規模地震時等には津波による被害が想定されることから、特に密集した集落地においては、狭い道路幅により避難路を確保するとともに、公園緑地を始めとしたオープンスペースなど都市基盤整備を進める。また、津波避難タワー整備を始め、防災対策を推進する。

参考データ

土地利用構想図の作成における主要データ

- 国・都道府県等が発行しているデータ
- ・国土数値情報(国土交通省)
- ・静岡県地理情報システム(静岡県) 等

- 地域特性に応じて使用しているデータ
- ・狩野川浸水想定区域図

等

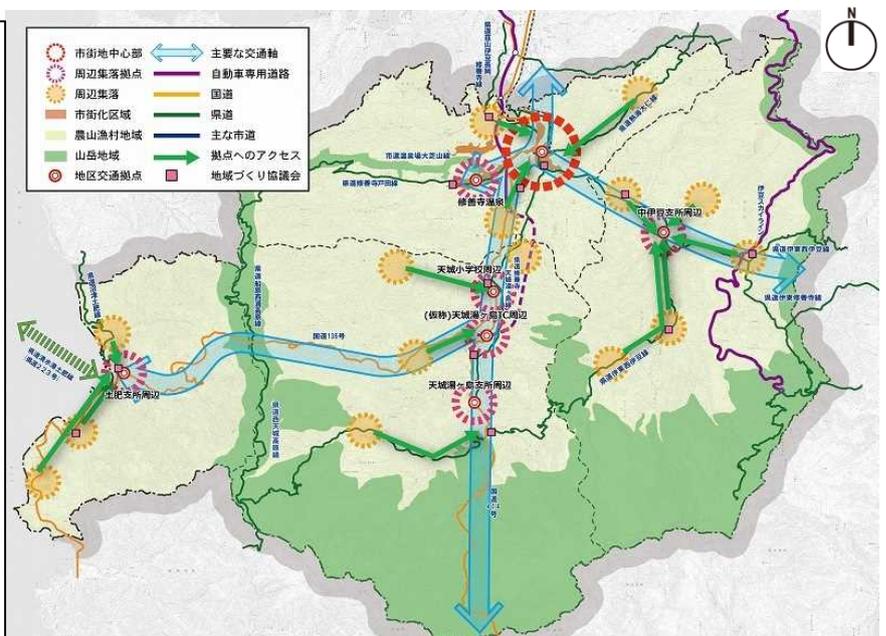
新たな視点の取組み・活用方法

■ネットワーク型コンパクトタウンの都市構造実現に向けた取組み

広大な市域を持つ伊豆市が将来においても持続可能まちづくりを進めるために、人口減少社会に対応した「コンパクトタウン&ネットワーク構想」を推進していく必要があり、「周辺集落拠点と周辺部の持続可能なまちづくり」「美しい玄関口の創生と快適な市街地中心部づくり」「市街地中心部と周辺集落拠点を結ぶネットワークの強化」を官民で連携して取り組んでいます。

平成27年11月には「伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク計画」が内閣総理大臣より地域再生計画に認定され、地方創生をはじめとする国の交付金等の支援措置により、魅力ある中心市街地の街並みづくり、周辺中心拠点の整備とにぎわいづくり、中心市街地と集落中心拠点を結ぶ持続可能なネットワーク強化を図るための新たな公共交通形態の再構築や、伊豆縦貫道 I C 周辺を利用した産業振興にも重点をおいた取組みを行っています。

1. 次世代の各年齢人口の増加
2. 地域づくり協議会の設立数の増加
3. 公共交通利用者を増加
4. 若者定住補助申請件数
5. 集団合同就職面接会による就業者数
6. 自主運行バスの年間乗車数
7. 集落中心拠点整備箇所数
8. 修善寺駅の年間乗降者数
9. サイクリスト“おもてなし”スポット(仮称)の設置箇所数
10. サイクルサポーター登録者数
11. サイクルシェアリング利用者数



コンパクトタウン&ネットワーク計画の実現に向けた達成目標
(伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク計画)

「伊豆市コンパクトタウン&ネットワーク構想」構造図
(「伊豆市の新しい都市計画」に係る最終提言〈資料編〉)

担当者の声

土地利用の枠組みを超えた実践的な計画づくりのチャレンジ

伊豆市建設部都市計画課 主任 森 裕介 氏

伊豆市の第2次国土利用計画(平成28年3月策定)は、同時期に策定した総合計画基本構想との整合はもちろん、並行して進めていた各種取組と十分に相互調整を図ったことが特徴です。平成26~27年度に都市計画・土地利用に係る有識者、国・県の都市計画・農地関係職員参画のもと開催した「伊豆市の新しい都市計画検討委員会」における専門的な検討に加え、平成27年度に市内4地区で開催した地方創生アクションプランに係るワークショップにおける市民とともに考えた各地域の目指す方向性とリンクさせています。このような取組は、人口約3万人の小規模な自治体だからこそ実施できるものであり、作り方が粗い部分は見受けられると思いますが、土地利用の枠組みを超えた計画に仕上がっています。

また、平成28~29年度には、国土交通省とともに、市の国土利用計画を基に地区レベルの土地利用計画の策定にチャレンジしました。地区レベルの土地利用計画といっても、地元の思いを凝縮した地域づくりの計画案に仕上がりましたが、地元団体と市の双方の責任者が計画の進捗管理をすることで、着実に実施できた取組もあります。

今後も、知恵と工夫とやる気を組み合わせ、小規模市町村ならではの地道な実践を継続していきます。

（例）伊豆市中伊豆地区八岳地域での土地利用計画の策定試行について

伊豆市中伊豆地区八岳地域では、国土交通省が実施した「平成28年度市町村の総合的な土地利用に関する計画の策定に係る調査」及び「平成29年度 市町村の国土利用計画の策定及び国土管理の取組に関する調査」の一環として、地域住民との協働により土地利用計画の検討試行を行いました。

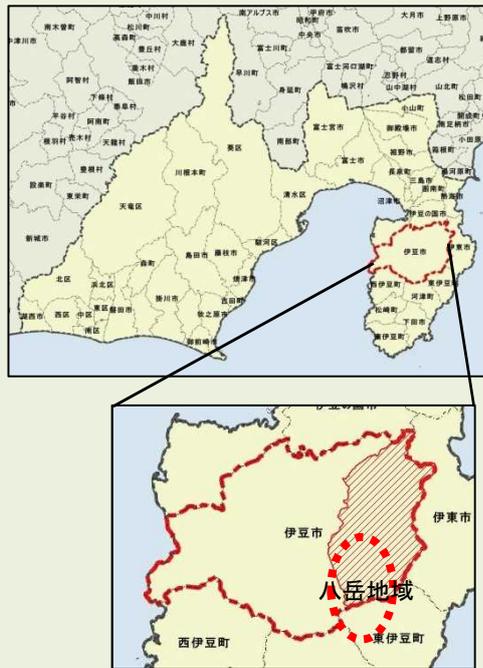
計画の検討は、八岳地域づくり協議会との意見交換により、地域の特性と課題の整理、地域づくりと土地利用の取組テーマの検討を行い、平成28年度末に八岳地域の地域づくりと土地利用の計画（案）としてまとめました。平成29年度は、その先行モデルプロジェクトであるわさびの郷づくりの実践として、山葵生産者の意向把握やモニターツアーを実施し、地域の魅力資源であるわさびの生産環境の保全と観光交流の両立の検討を進めています。

持続可能で豊かな地域づくりのための計画
～伊豆市八岳地域の土地利用計画～
(案)

目次(案)

- はじめに
 - 伊豆市・伊豆地域の取組みと八岳地域のモデルスタディの経緯
 - 本計画の位置づけ
- 持続可能で豊かな八岳の地域づくりに向けて「計画の目的」
 - 総合的な土地利用に関する計画が目指すもの
 - 本計画の使い方と今後の展開
- 八岳地域の土地利用・環境と価値
 - 八岳地域の特性と課題
 - 継承・発展すべき八岳地域の環境と価値
 - 八岳地域の資源
 - 「豊かな水」による魅力資源（土地と水）
 - 活用すべき「まちの資源」（施設等）
 - 地域づくりの担い手（人的資源）
- 八岳地域が目指す活性化と土地利用
 - 人が住み、通い、訪れる八岳地域の姿
 - 地域づくりと土地利用の構想
 - 目指す土地利用の実現に向けて
 - 協働による実現の考え方
 - 先行モデルプロジェクトの検討

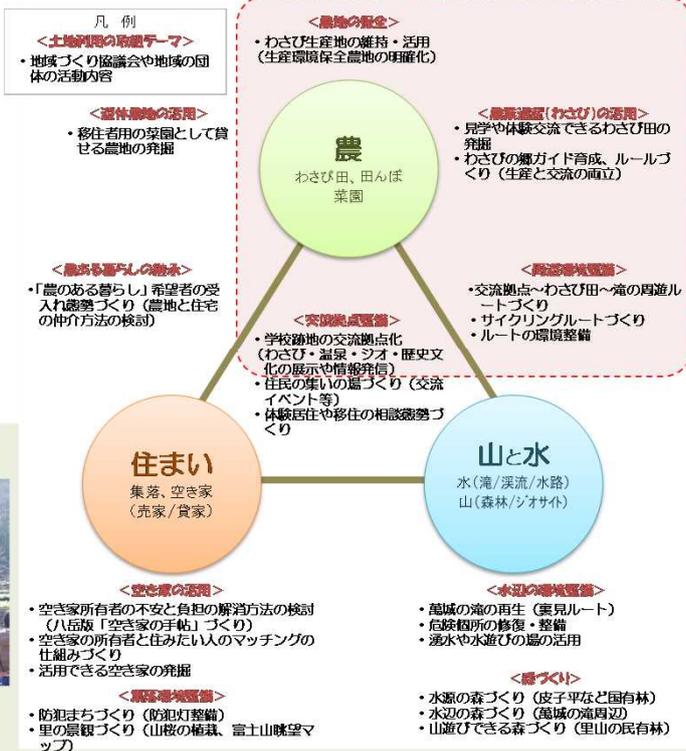
八岳地域づくり協議会



■八岳地域特性と課題



■地域づくり活動と土地利用の取組テーマ



■八岳地域づくり協議会との協働



地域資源活用について意見交換（平成28年度調査）

わさびの郷づくりの実践（平成29年度調査）

「地区土地利用計画」を基とした白地地域での土地利用誘導

取組の特徴

- 住民が主体となって「地区土地利用計画」を定めることによる土地利用への住民意識の高まり
- 即地的な地区土地利用計画に基づいた全町の策定による白地地域での適切な土地利用誘導
- 三春町開発行為等事前指導要綱」による計画実行性の確保

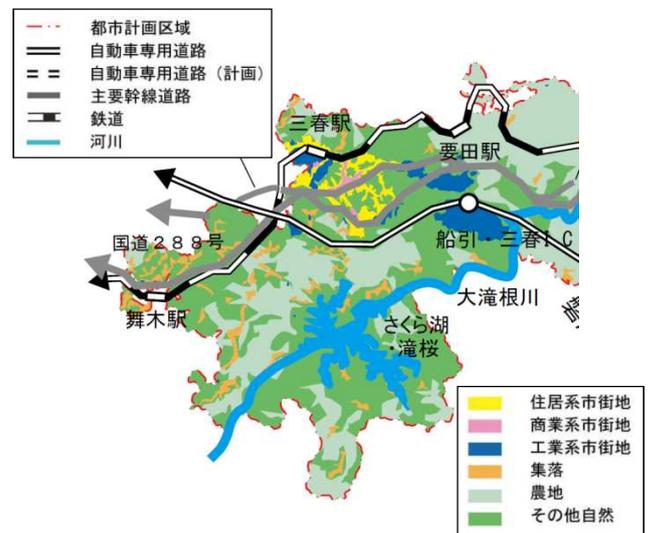


町の概要

三春町は福島県のほぼ中央、阿武隈山地西側の山すそに位置し、南西部は郡山市に接する人口2万人弱の町です。東京からはほぼ200km圏にあり、東北新幹線郡山駅から磐越東線で約13分、自動車でのアクセスの場合は磐越自動車道郡山東インターチェンジまたは船引三春インターチェンジが最寄りとなります。

「三春」という名称は、梅・桃・桜が一度に咲き競う3つの春から名付けられたという美しい伝承を持つ城下町であり、特に樹齢1,000年以上と言われる三春滝桜は日本三大桜の1つに数えられています。城下町の歴史を活かした街並み景観が形成された市街地、田畑や山林などの豊かな自然環境などの観光・景観資源を有しています。

町の中心部である三春地区や郡山市のベッドタウンとなっている岩江地区以外の田園・森林地域では人口減少が目立っています。

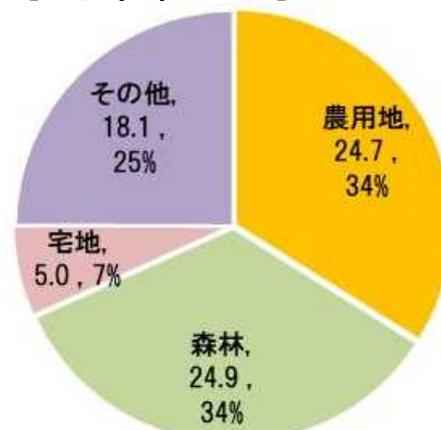


三春町周辺の土地利用方針図（田村三春小野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

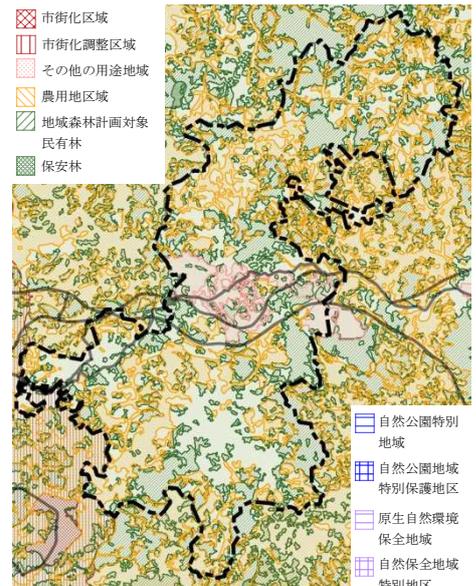
■国勢調査主要データ（平成27年）

面積 (km ²)		72.8
人口・世帯	人口 (人)	18,304
	世帯数	6,230
	人口増減率	0.6%
	高齢化率	30.9%
就業者の割合	第1次産業	7.4%
	第2次産業	33.4%
	第3次産業	59.2%

■土地利用状況（平成28年）【面積(km²)と割合】



三春町町政要覧（平成28年）より作成



法的土地利用規制図（国土交通省所管データより作成）

検討・運用経緯

■策定時

当時、福島県では、土地利用の多様化、広域化・外延化が進む中で白地地域での虫食的な開発が進行するなど、個別規制法の観点だけでは対応できない土地利用上の問題が生じていました。このような問題を解決するためには、「いわゆる白地地域」を含めた地域全体の土地利用計画を策定し、合理的な土地利用の誘導を図ることが不可欠であり、その一つの方法として、住民の方々が主体となって策定する望ましい土地利用計画策定のあり方を、平成17年度から3年間にわたって「地域で進める総合的な土地利用計画事業」による調査・研究を行っていました。

当該事業のモデル市町村の選定の際は、市町村の意向アンケート調査を踏まえて総合的に判断し、三春町に決定しました。平成17年度から中妻地区をモデルとして「地区土地利用計画」の策定作業を始め、中妻地区土地利用計画が策定された後に他地区でも策定作業を行いました。また、「地区土地利用計画」の策定に先立ち、計画に沿うまちづくりが図れるよう、「三春町開発行為等事前指導要綱」を定めています。

三春町は当時から営農環境や自然環境への影響が大きい無秩序な開発が懸念されていました。そこで、まちが持つ景観を守るため、個別法による規制が比較的緩やかな白地地域の土地利用規制及び計画的な開発の誘導を目的として、「地区土地利用計画」を基に国土利用計画三春町計画を策定しました。

■運用と改定

第1次計画から、土地の利用方針を一筆ごとに定めており、方針と異なる土地利用を行う際は計画の変更手続きを行い、即地的な計画の運用を行ってきました。

第2次計画は、第1次計画を基本に、平成37年度までを計画期間として平成28年に策定され、土地の一筆管理から、面的管理への移行を行うとともに、東日本大震災を契機に設置した「仮設住宅」「災害復興公営住宅」「除染廃棄物仮置場」の位置づけを追加しています。

土地利用計画策定経緯

第1次計画	平成17年11月	
	平成18年9月	中妻地区をモデルとして「地区土地利用計画」策定作業を開始 中妻地区土地利用計画策定
	10月	中妻地区以外の地区でも「地区土地利用計画」策定作業を開始
	平成19年1月	「三春町開発行為等事前指導要綱(案)」説明会の開催 「三春町開発行為等事前指導要綱」制定
	2月	全地区で「地区土地利用計画」策定
	12月	「国土利用計画(三春町計画)」策定
	平成20年6月	
第2次計画	平成27年12月	第2次計画の策定方針の調整
	平成28年4月	まちづくり協会への策定方針の説明 ⇒ 各まちづくり協会での地区土地利用計画の見直し 各地区土地利用計画(第2次)の策定
	平成28年11月	各まちづくり地区土地利用計画に基づき、第2次計画を策定・公表

計画の特徴

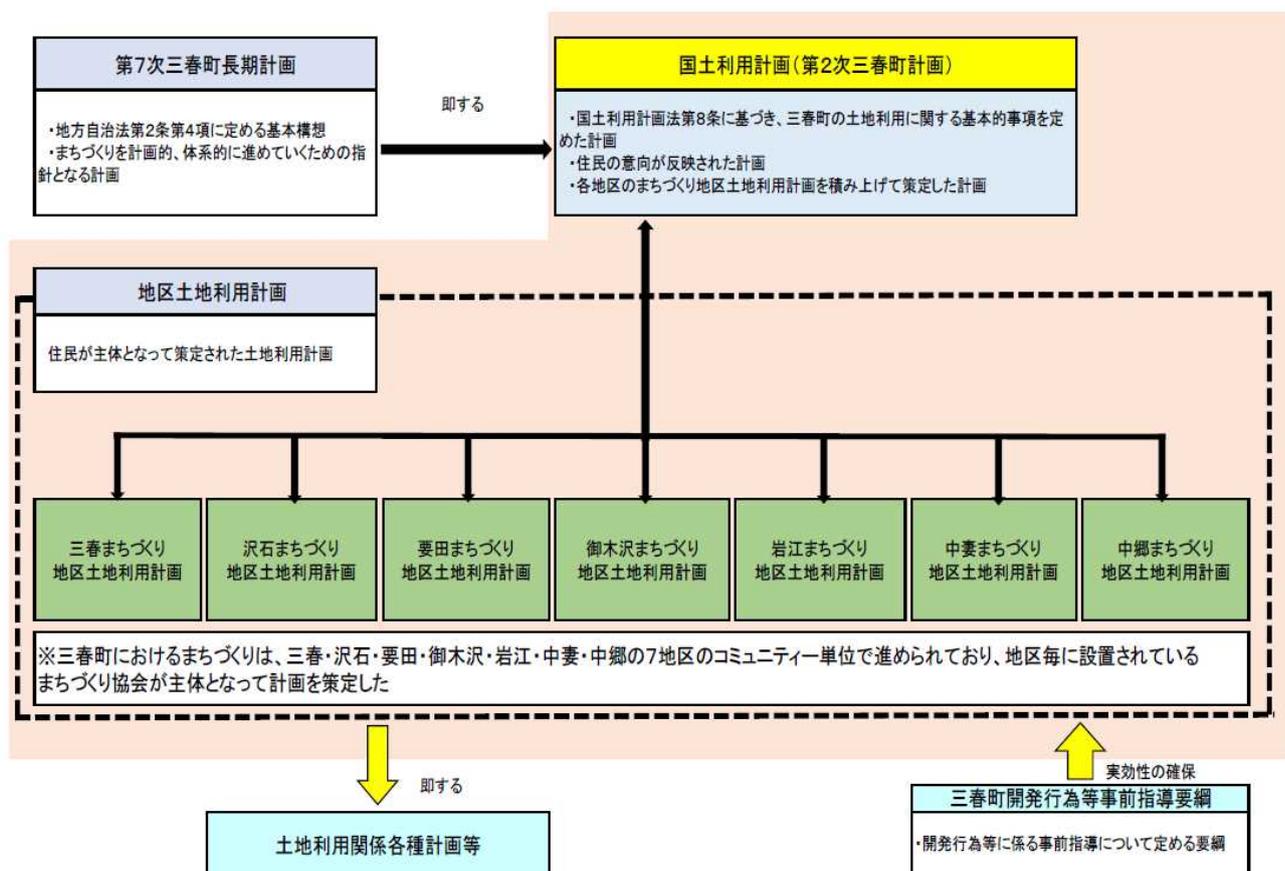
■住民が主体となった「地区土地利用計画」の策定

国土利用計画三春町計画は、町土の総合的かつ計画的な利用を図り、町民とともに計画的な土地利用や望ましい土地利用についての取組みを推進することを目的としています。当町のまちづくりの最上位計画である三春町長期計画に即したものとし、三春・沢石・要田・御木沢・岩江・中妻・中郷の7地区が、住民を主体として策定した地区土地利用計画に基づくものとしています。

土地利用にかかる各種の計画を定める際には、まずまちづくり全体の方針・目標を国土利用計画等に定め、それによって個別法令に基づく計画を策定するのが一般的ですが、三春町においては「地区土地利用計画」を先行して策定するボトムアップ型のプロセスがとられています。また、地区土地利用計画に定める項目のうち「土地利用の基本方針」「計画的な土地利用への誘導」については、第1次計画では町議会の議決を得、第2次計画では協議後に公表することで、町全体の方針としての法的位置づけを明確にし、実効性を高めています。

地区土地利用計画の構成

1. まちづくりの目標
2. 土地利用の基本方針
3. 計画期間
4. 計画的な土地利用への誘導
5. まちづくりの目標を達成するために必要な措置
6. 地域づくり方針
7. 土地利用計画図



三春町の土地利用計画体系図 (国土利用計画 (第2次三春町計画))

三春町における土地利用計画体系の特徴とボトムアップ型の策定プロセスの理由

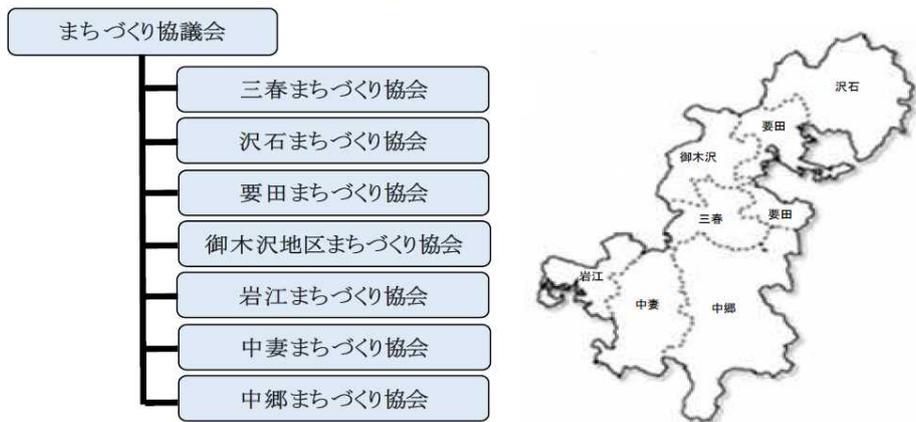
<p>土地利用計画体系の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・7つに区分された地区ごとに、いわゆる白地地域を含む地区全体を対象として、まず「地区土地利用計画」を策定し、これを反映させる形で国土利用計画を策定したこと ・「地区土地利用計画」の策定は、地域の住民により構成される「まちづくり協会」が中心となって進められたこと ・「地区土地利用計画」の策定に先立ち、「三春町開発行為等事前指導要綱」を定め、地区土地利用計画に沿ったまちづくりが図られるよう、実効性の確保が図られたこと
<p>ボトムアップ型の策定プロセス（「地区土地利用計画」を先行して策定）の理由</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・三春町はいわゆる白地地域が多くを占めていたことから、一体的、計画的な土地利用を進めるためには、個別法令に基づく土地利用関連計画のみでは困難であり、町全体を包括した横断的な土地利用計画を策定する必要があったこと ・土地利用計画は住民生活にも深く関わることから、住民の合意形成が極めて重要であったが、そのためには従前より地区ごとに設けられていた「まちづくり協会」が主体となっていくのが最も適切と考えられたこと ・土地利用にかかる基本的な方針やゾーン区分の方法に関して、あらかじめ町全体の統一した考え方を設けるのではなく、各地区独自で定めることとした方が、住民が積極的にまちづくりに参加しやすくなると考えられたこと

○「まちづくり協会」が主体となった地区土地利用計画の策定プロセス

三春町は昭和30年の町村合併により現在の姿となっていますが、この合併前の旧町村単位で「まちづくり協会」が7つ設けられており、この協会は毎年まちづくり懇談会を開催したり、「花いっぱい運動」をはじめとする環境美化活動などに積極的に取組んだりしています。そのため、住民が活発に意見交換をしながら今後のまちづくりを検討するにあたって最も効率的かつ効果的な方法として、このまちづくり協会を中心として行うこととされました。

各地区まちづくり協会(昭和57年4月設置)

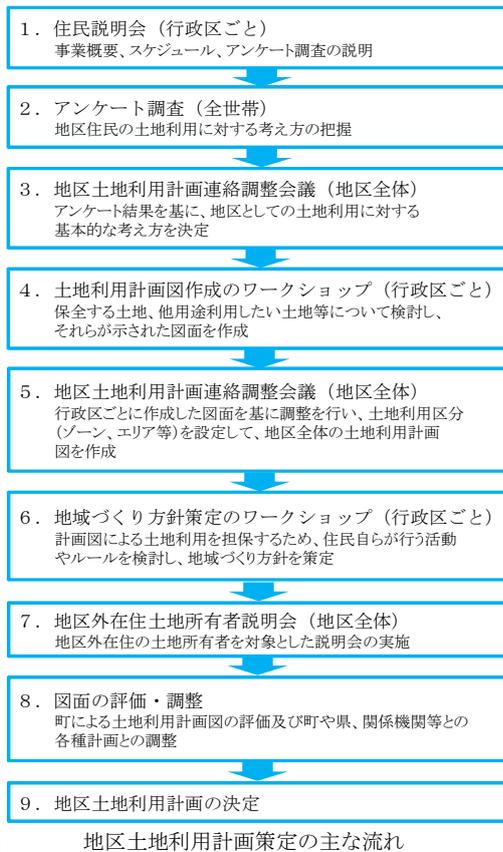
各地区の特色ある発展を図るため、審議会の中に旧町村単位にまちづくり協会を設ける。更に、地域の将来的な土地利用のあり方について住民自らが考え、それを基本方針として取りまとめる役割を持つ「土地利用部会」が組織される。



三春町の各地区まちづくり協会について (町提供資料)

計画の策定までには、地区全体やより細かく行政区単位で繰り返し議論が重ねられ、合意形成が図られています。

- 土地利用計画図を作成するために、行政区ごとに土地利用のあり方に関して住民同士で議論を重ねたことで、分家住宅などの具体的な開発の見込みや、農地所有者の今後の営農意向等のきめ細かな把握が可能となっている。また、それらの意向を踏まえ十分調整した上で作成されたため、実効性の高い即地的な計画図とすることができ、住民にとっても自らの意向が具体的に反映されたものとなったことから、計画の実現に対する積極的な姿勢が見られるという効果も得られている。
- 計画策定過程において、地区外に居住する土地所有者に対してもまちづくり協会が主体となって説明会を開催するなど丁寧な手続きを行うことで、結果として自らの計画に対する理解をより深めることにつながっている。
- まちづくり協会の意向により、人口が多い地区にて風致地区や景観条例との連携を図った大まかなゾーン区分となったところも見られたが、まちづくり協会が主体となって行うことで従来よりも住民同士の意見交換が積極的に進められ、合意形成も円滑に図られたという効果は大きかった。



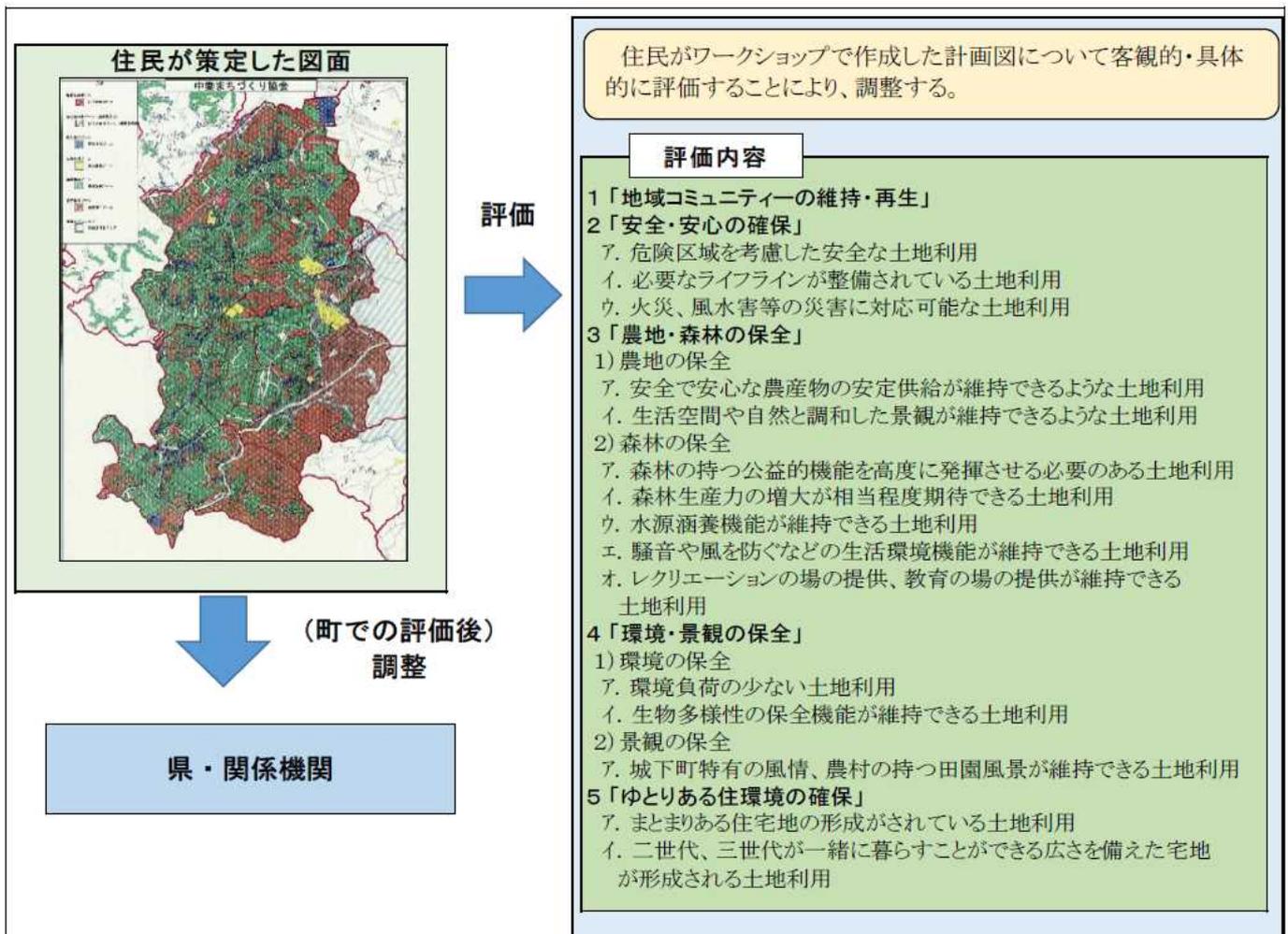
○行政の意向との調整

各地区、行政区ごとに町職員の担当を決め、ワークショップが開催される際等には担当職員が必ず出席し、まちづくりを検討するにあたって必要な情報提供を行うとともに、住民意見の調整等の役割を担いました。特に、住民主体のワークショップでは開発志向に偏った議論になる傾向があったため、実現性の高い計画とすべく、開発の際に必要な道路や下水道などの社会資本整備及びその費用負担などについてきめ細かく情報提供を行いました。なお、各地区の検討状況等は町役場で随時確認を行い、必要な場合には住民との調整によって軌道修正を図りました。

○地区土地利用計画の特徴

ゾーンごとの土地利用にかかる基本方針とともに、それに即して作成された土地利用計画図が定められています。基本方針は、各地区の意向を尊重しているため地区ごとで表現が異なりますが、非常に詳細にゾーニングの設定を行い、開発を規制し保全すべき土地と開発を許容する土地を明確に区分しているものが多くなっています。

また、開発を許容するゾーンに設定された土地は台帳により管理され、開発に必要な手続きなどとともに、開発する際の優先順位も定められています。なお、周辺地域への影響が大きい商業施設（店舗付き住宅を除く）に関しては三春都市計画において商業系の用途地域に指定されているエリア、工業施設に関しては既存の工業団地内に誘導することにより、コンパクトシティの形成を図っています。



住民が策定した図面の調整方法（町提供資料）

土地利用計画図（中妻地区）及び土地利用の基本方針

新宅地形成ゾーン		既存集落への近接配置を基本としながら、都市基盤整備がある程度進んでいるエリア、さらには開発による環境負荷が最小限となるエリアに優先的に誘導することとする。
		現況、農振農用地に指定されているが、周辺の新宅地形成ゾーン（いわゆる白地地域）が開発で埋まった後に、宅地を誘導するゾーンとする。
既存住宅ゾーン		快適で安全・安心な生活環境の形成を図りながら、既存集落の維持に努める。
公共施設ゾーン		中妻地区公民館をはじめとする各行政区公民館、中妻小学校等学校施設は、地域住民の活動・交流の場や緊急時の避難場所として位置づけ、その環境保全に努める。
農業振興ゾーン		農地は、農産物の安定供給ばかりでなく、洪水調整機能等公益的機能や豊かな景観の形成など、既存集落の安全・安心の確保や地区の田園環境の保全等、地区のまちづくりを支える上で重要な役割を担っていることを踏まえ、農地の維持・保全に努める。
森林保全ゾーン		森林は、農地と同様に洪水調整機能等公益的機能や豊かな景観の形成など、既存集落の安全・安心の確保や地区の田園環境の保全等、地区のまちづくりを支える上で重要な役割を担っていることを踏まえ、森林の維持・保全に努める。
景観を守るエリア		良好な自然景観を有するさくら湖周辺の区域とする。また、滝桜までの主要な道路沿線（谷田川三春線）の良好な田園風景を確保する区域とする。

土地利用計画図の作成について

税務課所有の固定資産課税台帳を基に町で現況地目に沿った図面を作成し、地域みなさんに宅地化を希望する地域を斜線で示してもらいました。（図1）

地区の活性化や少子高齢化を見据えた新たな宅地化を望む声が多くあり、町や県でその実現性から評価・調整を行った上で○印の土地（図2）が他用途利用を誘導する土地として土地利用計画図に追加されました。

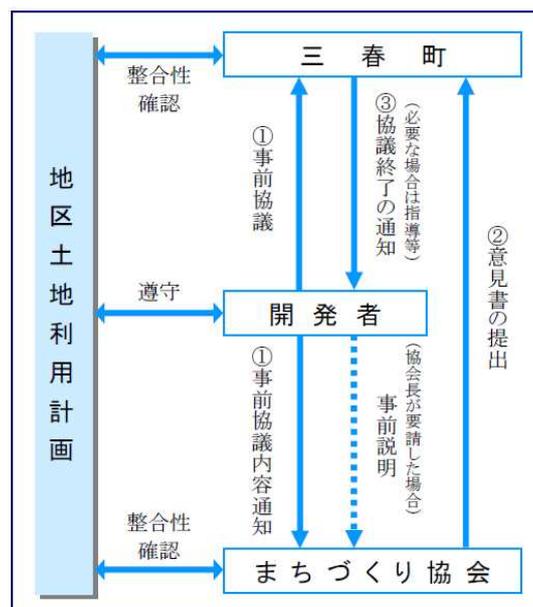


■ 「開発行為等事前指導要綱」による土地利用計画の実効性の確保

三春町では、開発行為がなされる場合には地区土地利用計画に沿ったものとなるよう、地区土地利用計画の遵守や開発にあたって必要となる事前調整事項等について定めた「三春町開発行為等事前指導要綱」（以下、「事前指導要綱」という。）が設けられています。

開発指導にかかる手続きについては条例化せず、強制力を有しない要綱により行っていますが、現在までに地区土地利用計画にそぐわない開発がなされた等の問題は生じていません。これは、事前協議の際、行政のみならずまちづくり協会が開発行為の詳細について開発者から説明を求め、意見を述べる事ができるよう事前指導要綱に定められていることによるところが大きいものと考えられます。

□ 開発行為を行おうとする場合の手続きは右図のとおりとなっており、地区土地利用計画及び個別の土地利用関係計画との整合性を図る観点から、協議終了の通知の際、必要な場合には開発者に対し指導、教示等を行うこととしています。



三春町開発行為等事前指導要綱に基づく手続きフロー

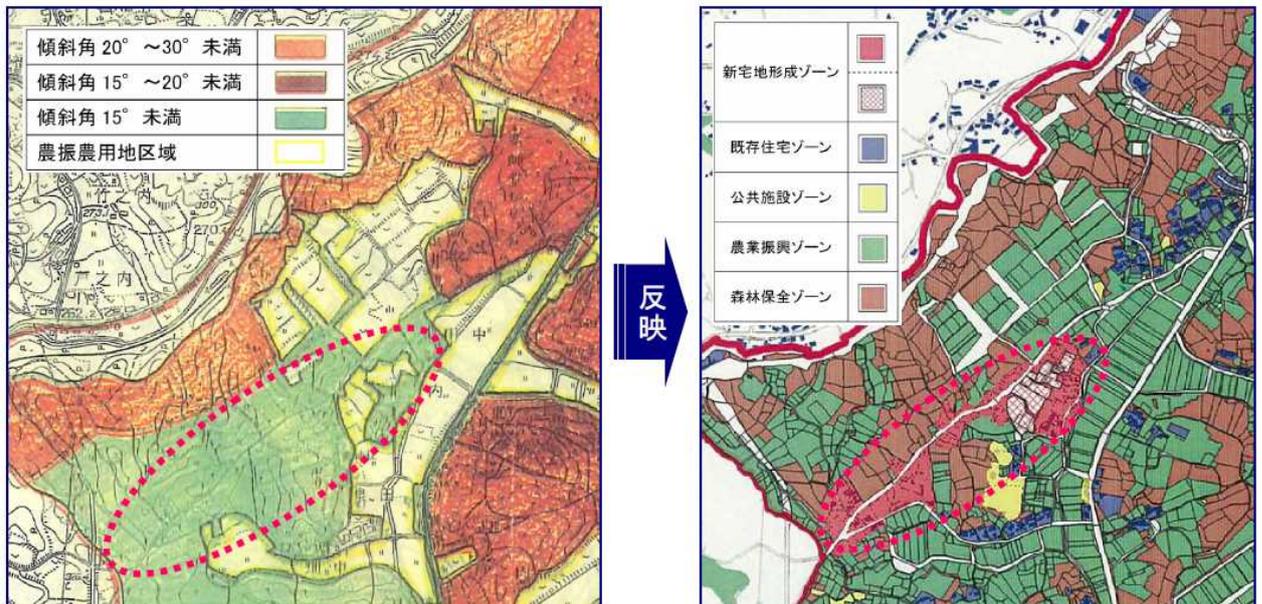
新たな視点の取組み・活用方法

■土地利用制度に関する住民意向や実態の把握

ワークショップで土地利用計画図の検討を行う際には、行政側から過去の浸水状況や地面の傾斜角、地質などの自然災害のリスクに関する資料を積極的に情報提供しました。

住民が、自らの住む土地に関する災害リスクを把握した上で土地利用のあるべき姿について考えることで、実際に災害の危険性が高い土地や遊水機能を有する水田の開発抑制などが図られています。このような取組みは、住民自身の災害対応に関する自助、共助の力の向上にも役立つことが期待されています。

- 例えば中妻地区では、傾斜角による評価区分図をもとに住民同士で検討を行った結果、傾斜角の大きい箇所及びその近傍には新たな宅地を誘導する「新宅地形成ゾーン」の設定は行わないこととしています。



中妻地区での災害リスクに関する情報
(傾斜角による評価区分図(左図)を参考にして作成された地区土地利用計画図(右図))

担当者の声 住民主体での地区土地利用計画の策定による望ましい土地利用の実現について

福島県三春町建設課都市グループ 主幹兼グループ長 新野 恭朗 氏

三春町計画は、第1次、第2次とも町民の皆さんが主体となって策定した地区土地利用計画をボトムアップ式にまとめたものです。

三春町が、このような計画を策定できたのは、「福島県のモデル市町村として取り組んだことで、県の個別法関係部署のご理解・ご協力を得られたこと」と、「住民自治組織である7つの地区まちづくり協会が存し、地域の課題は地域で考え、解決すること」が根付いていたことに起因します。

地区土地利用計画策定にあたり、地域の実情や課題、将来の土地利用のあり方を話し合い、更には地域の約束事や宝を確認・明文化したことで、より良い地域コミュニティ作りの一助になったものと思います。

また、町では計画の実行性をあげるため『三春町開発行為等事前指導要綱』を定め、建物の新・増改築など全ての開発行為で事前の届出をしていただくこととしました。

今後も、『地区土地利用計画』及び『三春町開発行為等事前指導要綱』を地区まちづくり協会と連携・協力して運用することで、より良い地域コミュニティ形成に取り組んでいきたいと考えています。

取組の特徴

- 「農の都」を目指して、まちづくり条例や兵庫県で定める緑条例、景観計画等と整合を図った土地利用基本計画に基づく開発立地誘導を推進
- 住民の主体的な参画による地区レベルの独自性と創意工夫を發揮した里づくり計画によって地区の特徴を活かした計画的土地利用を実現



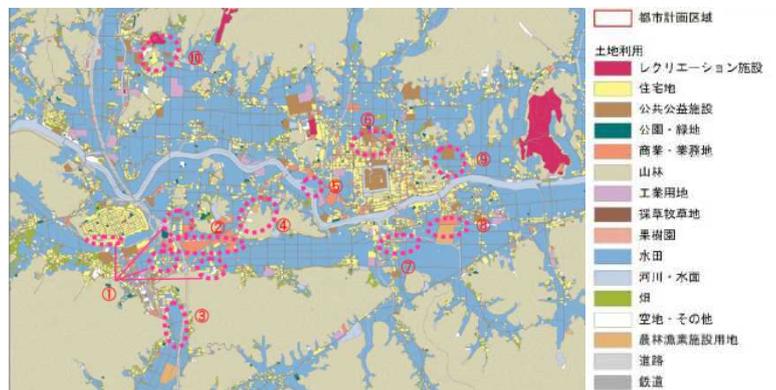
市の概要

篠山市は、篠山城跡を中心とする城下町の町並み、周辺に広がる田園風景、旧街道沿いに連なる宿場町や農村集落などの美しい景観を有し、その風土の中で、黒大豆、山の芋などの特産物や、丹波焼、丹波杜氏に見られる伝統の技など、先人の努力により、質の高い文化を築き上げてきました。そして、今、日本の原風景と称される美しい景観や「農」を基本に培われた豊かな文化を継承し発展させる「農の都」を目指しています。

この美しい景観を守り、「農」を基本としたまちづくりを進めるためには、適正かつ合理的な土地の利用が重要ですが、用途地域は市域の3%に満たない旧丹南町域の一部の地域のみで、それ以外は用途地域指定がない非線引き都市計画区域となっています。中山間地域にふさわしい計画的な土地利用を図るため、土地利用の総合的なルールを定めて、自然環境、都市環境、田園環境が調和する持続可能なまちづくりを進めることが求められています。市域の約75%が森林で、市街地縁辺部に農振農用地が指定されており、限られた土地を有効に利用するためには、土地利用計画が必要不可欠です。

■国勢調査主要データ（平成27年）

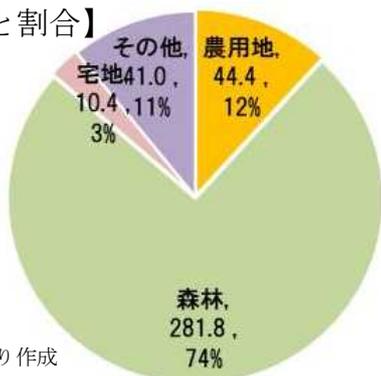
面積 (km ²)		377.6
人口・世帯	人口 (人)	41,490
	世帯数	15,578
	人口増減率	-4.1%
	高齢化率	32.6%
就業者の割合	第1次産業	12.1%
	第2次産業	26.8%
	第3次産業	61.1%



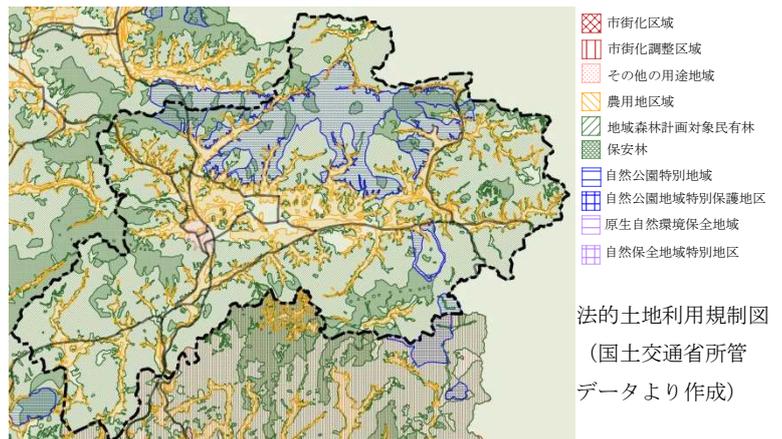
土地利用現況図・篠山市中心部（篠山市都市計画マスタープラン）

■土地利用状況（平成22年）

【面積(km²)と割合】



第2次篠山市
国土利用計画
(平成26年)より作成



法的土地利用規制図
(国土交通省所管
データより作成)

検討・運用経緯

■土地利用基本計画の策定

昭和から平成にかけて、舞鶴若狭自動車道の整備・延伸やJR福知山線の複線電化など広域の交通網の整備が進むとともに、都市化が進展し、虫食いの住宅開発や里山等の地域にとって貴重な自然環境・景観の喪失といった無秩序な土地利用の進行等が危惧されていました。このような経緯から、特に人口増加が著しい三田市に隣接する旧丹南町では平成10年に土地利用調整基本計画を策定しました。

平成11年、合併により篠山市が誕生すると、旧多紀郡4町（篠山町・西紀町・丹南町・今田町）の区域で平等に土地利用を評価し、統一的なルールを定める必要性が高まり、土地利用の指針となる第1次国土利用計画及び土地利用調整基本計画を平成15年に策定しました。

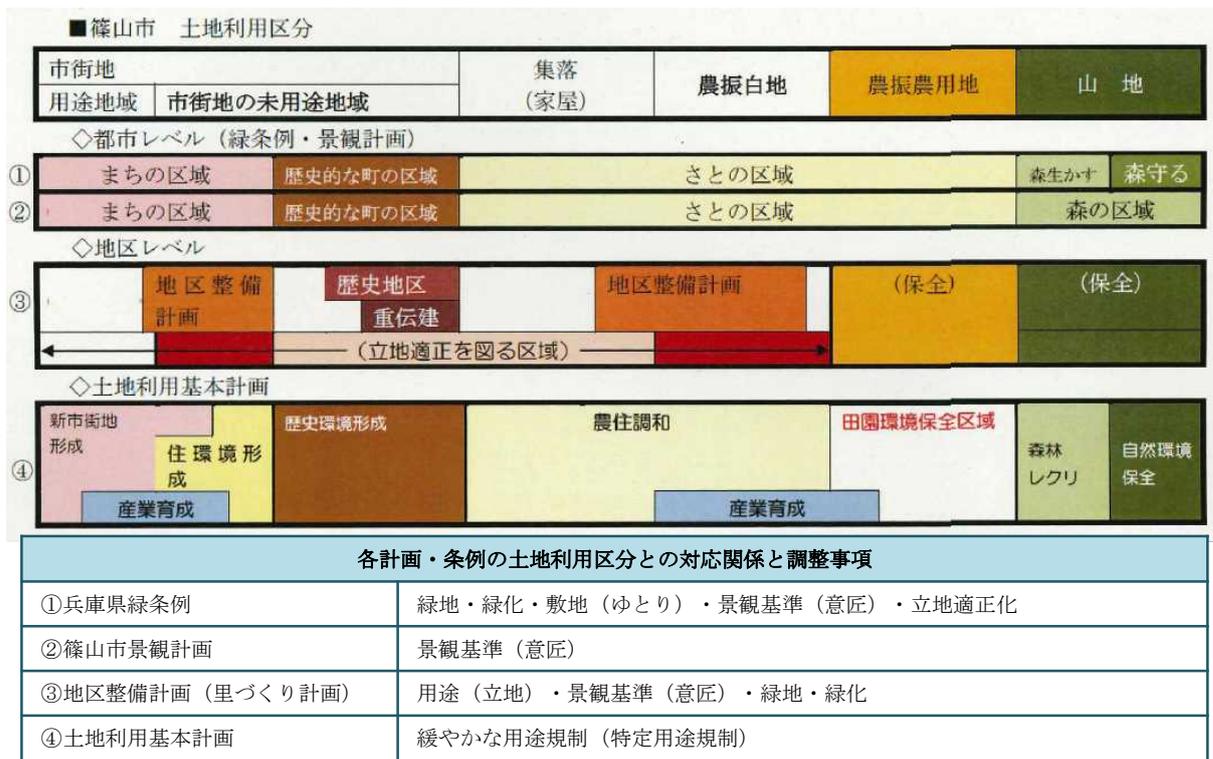
平成26年に第1次国土利用計画及び土地利用調整基本計画を見直し、これらの計画を一本化した土地利用基本計画（第2次国土利用計画）を策定し、本市の目指す土地利用の目標像を次のとおり定め、農の都にふさわしい土地利用として継承し、美しい田園景観の中でまちの活力を創造する都市づくりを目指しています。

「農」を基盤に都市機能を融合する土地利用 ＝ 「農の都」
 ～「農」が培ってきた空間が、よき営みや文化の源となり、豊かで住みよい環境を支える～

※篠山市の土地利用基本計画は市独自の制度であり、国土利用計画法に基づき都道府県が策定する「土地利用基本計画」とは直接の関係はありません。

■各計画との連携と運用

平成22年に篠山市まちづくり条例を改正し、一定規模以上の開発行為等に対して、事前協議制や市民説明会の開催を義務付け地域住民の合意形成を図るとともに、平成23年に景観計画を策定し、土地利用基本計画や兵庫県で定める緑条例、地区レベルでの里づくり計画と連携して、土地利用と景観形成の一体的な開発立地誘導を図っています。



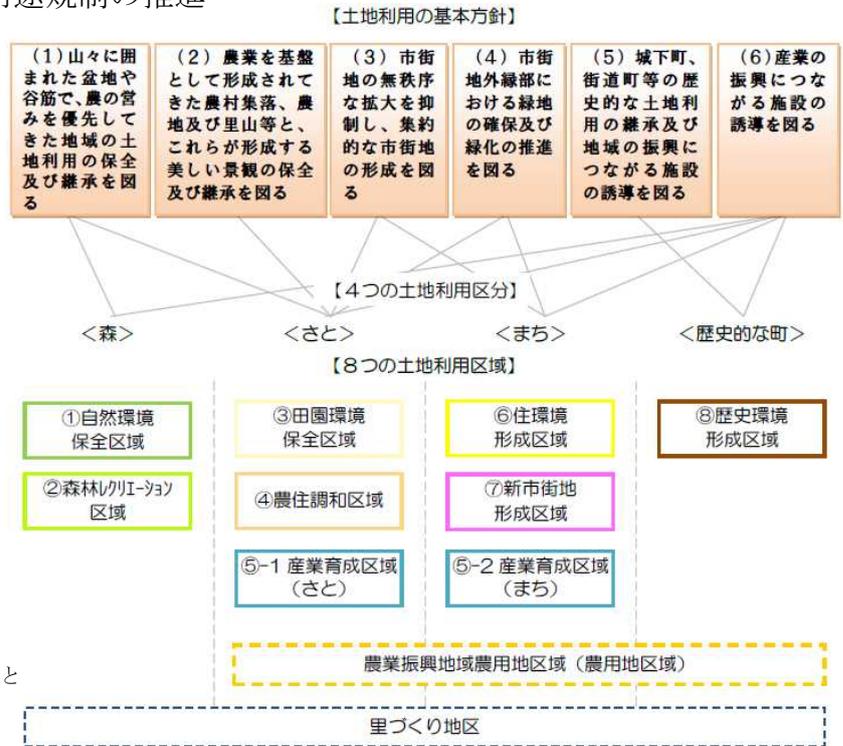
現在の篠山市の開発立地誘導の枠組み構成（市提供資料）

計画の特徴

■ゾーニングに応じた緩やかな用途規制の推進

土地利用基本計画では、景観計画や兵庫県で定める緑条例との整合を図り、市全域を対象として地域の成り立ちを踏まえた4つの土地利用区分（森、さと、まち、歴史的な町）を設定しています。また、適正かつ合理的な土地利用をきめ細かく誘導するため、目指すべき土地利用の目標像や既存市街地の状況に即して、さらに細分化した8つの土地利用区域を設定し、それぞれの区域区分に応じた土地利用の方針及び立地基準を定めています。

土地利用の基本方針、4つの土地利用区分と8つの土地利用区域の種類
(篠山市土地利用基本計画)



土地利用区域ごとの土地利用の方針と抑制すべき用途の考え方

土地利用区分	土地利用区域	土地利用の方針	抑制すべき用途の考え方
森	自然環境保全区域	豊かな自然環境を保全し、森林の有する多面的な機能の維持継承及び里山林の活用を図るとともに、史跡、歴史的文化資源及び環境の保護及び保全を図る区域	豊かな自然環境の保全や、森林の有する多面的な機能の維持継承、里山環境の維持・保全及び歴史的風土の維持・保全を図るために必要な施設を除き、原則として開発行為や施設立地を抑制する
	森林レクリエーション区域	緑豊かな森林、潤いある河川等の美しい自然環境を活かした公園及びレクリエーション施設としての活用を図る区域	公園、レクリエーション施設としての活用を図るため、原則、開発行為や既存施設に付随もしくは関連する必要な施設以外の施設立地を抑制する
さと	田園環境保全区域	盆地や谷筋に広がる農地及び農業集落を中心とする広がりある田園景観の保全及び既存の集落環境の維持を図る区域	広がりある田園景観の保全や既存の集落環境の維持を図るため、生活上必要となる用途以外を目的とする施設立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する
	農住調和区域	市街地周辺の農用地区域に含まれない一団の農地等からなる田園景観と調和する住環境の形成を図る区域	田園景観と調和する住環境の形成を阻害する恐れのある一定規模以上の商業・業務・工業施設の立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する
	産業育成区域（さと）	田園景観と調和する工場等の産業機能の集積を図る区域	田園景観と調和する工場等の産業機能の集積を図るため、工業施設や工業施設に付随する施設（例：工場に付随する販売施設、倉庫等）以外の立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する
まち	住環境形成区域	道路などの一定の都市基盤が整備され、住宅を中心に商業施設、生活利便施設等が分布する良好な住環境の保全及び創出を図る区域	良好な住環境の保全と創出を阻害する恐れのある一定規模以上の商業・業務施設の立地や、それらを目的とした開発行為を抑制する
	新市街地形成区域	市街地周辺、幹線沿道等としての利便性を活かし、都市機能の集積を図る区域	周辺の田園景観を阻害する、あるいは公序良俗に反する恐れのある施設（例：風俗施設等）の立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する
	産業育成区域（まち）	周辺環境と調和する工場等の産業機能の集積を図る区域	周辺環境と調和する工場等の産業機能の集積を図るため、工業施設や工業施設に付随する施設（例：工場に付随する販売施設、倉庫等）以外の立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する
歴史的な町	歴史環境形成区域	城下町、宿場町等の歴史的資源及び環境の保全及び活用を図る区域	城下町や宿場町等の歴史的資源や環境の保全、活用を阻害する恐れのある大規模な商業・業務施設や工業施設（既存施設やそれに付随するものは除く）の立地やそれらを目的とした開発行為を抑制する

■まちづくり条例による開発行為等の許可

篠山市まちづくり条例では、一定規模以上の開発行為等に対して事前協議や許可申請を義務付けており、対象行為は次のとおりです。事前協議では、土地利用基本計画に定める立地基準との整合を図るとともに、景観計画等の各種計画に適合するよう指導・助言しています。また、市民説明会の開催などを義務付け、地域住民の合意形成を図っています。

なお、地域環境や景観等への影響が大きいと思われる案件については、必要に応じ、適正な土地利用の推進や景観形成に関する事項について審議するまちづくり審議会を開催し、専門家等の意見を求めることができることとしています。

手続きの対象行為（篠山市まちづくり条例の手続きについて）

事前協議	許可申請	種別	内容	対象規模
●	●	建築物	新築、増築、改築、用途の変更、移転、外観の変更（修繕・模様替・色彩変更）	高さ10m以上又は 建築面積300㎡以上
●	—	工作物	新設、増築、改築、移転、外観の変更（修繕・模様替・色彩変更）	高さ10m以上又は 敷地の用に供する土地の面積300㎡以上
●	●	土地の利用目的の変更（建築物の建築等若しくは工作物の建設等又はその両方の行為に限る。開発行為を除く。）		次のいずれかに該当する場合 ・敷地面積500㎡以上 ・建築面積300㎡以上 ・工作物の敷地の用に供する土地の面積300㎡以上
●	●	開発行為（都市計画法第4条第12項）		500㎡以上 （500㎡未満でも計画戸数が3以上となる宅地分譲（共同住宅を含む）の場合は手続きが必要）
●	●	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採 その他の土地の形質の変更		500㎡以上
●	—	木竹の伐採		500㎡以上
●	—	屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積		500㎡以上

※自己の住居の用に供する目的で行う場合などを除く
土地の利用目的の変更で、市長が特に認める場合は除く
開発面積が3,000㎡以上の開発行為にあつては、都市計画法第29条に基づく開発許可申請が必要
建築物の新築又は開発行為にあつては、篠山市土地利用基本計画に定める各土地利用区域の開発行為等に関する立地基準と整合することが必要

担当者の声

中山間地域にふさわしい緩やかな用途規制を土地利用基本計画で実現

篠山市地域計画課 景観室 横山 宜致 氏

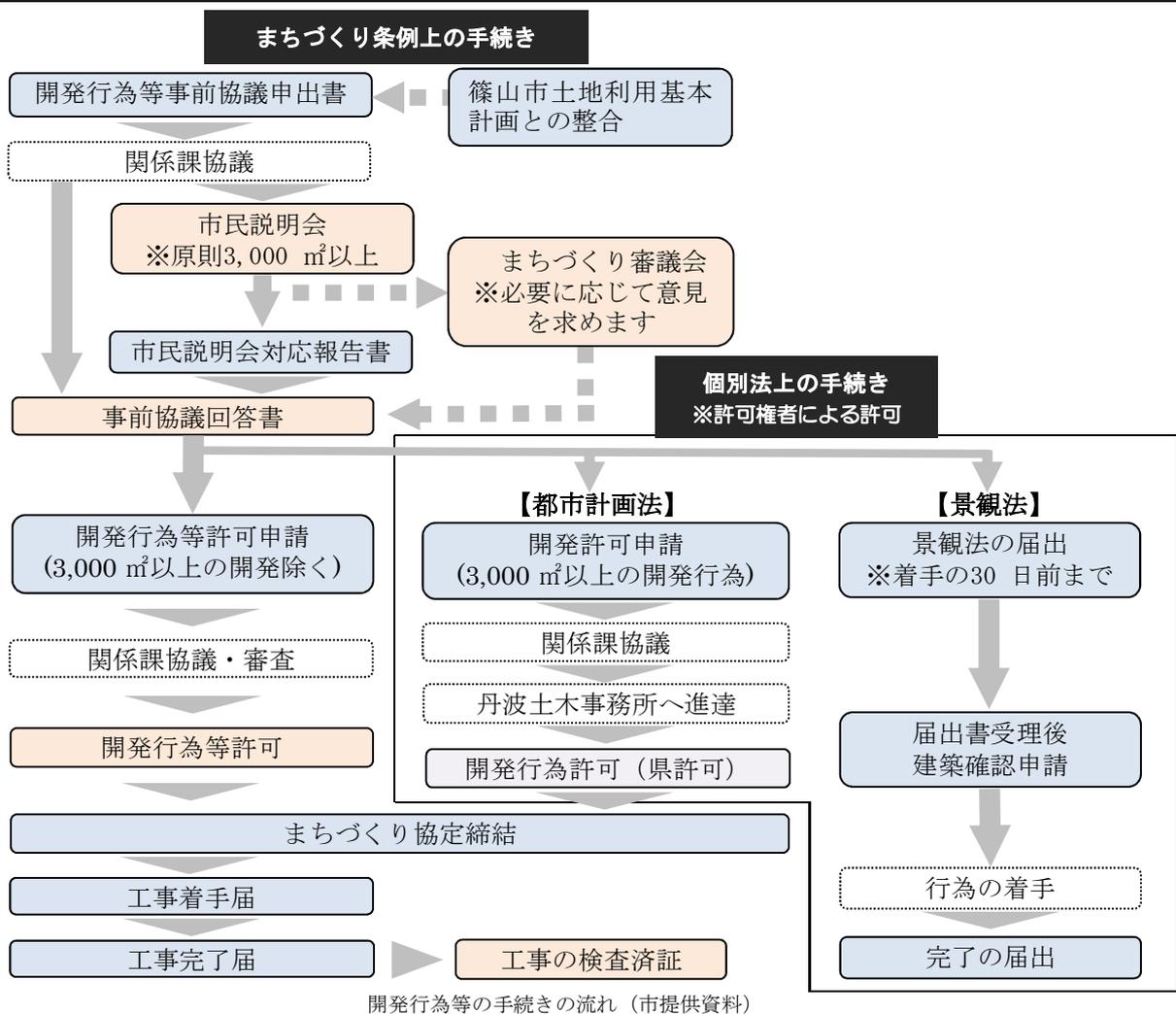
篠山市は「開発あるところに計画あり」の状況をつくりたい。

平成23年に篠山市景観計画を策定しました。景観法では、開発や建築行為等に対し、敷地単位で建物や工作物の外観意匠や色彩を誘導するのが基本であり、用途地域を定めることはできません。

篠山市のような中山間地域では、一部の市街地を除けば田園風景が広がっています。農村は、市街地のように建物や工作物を主体に景観を成すのではなく、農地と集落家屋等の織り成す土地利用に負うところが大きいため、無秩序な開発等を計画的に誘導するには、中山間地域にふさわしい土地利用計画を定める必要があります。

篠山市の土地利用基本計画はこうした考え方を基に策定しました。土地利用基本計画では、市域を8つのゾーンに区分し、ゾーンごとに立地基準を定めて特定用途を規制しており、まちづくり条例の事前協議において立地基準との整合を図っています。

また、よりきめ細かな地区独自の土地利用にあつては、既存の制度である地域合意の里づくり計画制度で対応し、これを兵庫県緑条例の整備計画として認定を受けて担保性を高めています。篠山市では、農の都にふさわしいふるさと景観を継承し、計画的なまちづくりを推進するために土地利用基本計画と連動した景観形成を図っています。



土地利用構想図

■法規制や土地利用現況の整合を図った区域設定

8地域の区分けは、兵庫県の緑条例及び篠山市景観計画の区域区分をもとに、農振法に基づく農用地や用途地域の指定状況、既存市街地の状況等を反映させて細区分しています。

中山間地域の主体を成す緑豊かな里山や農地を保全するため、森林を「自然環境保全区域」、農振法の農用地区域を主体に農地を保全する区域を「田園環境保全区域」としています。市街地近郊の農用地以外の農地（白地農地）は、集落環境と調和した土地利用を図るための「農住調和区域」に設定しています。市街地は、住居系の用途地域や公共施設等が集積する「住環境形成区域」と、駅やインターチェンジの利便性等を活かし、計画的な市街化や沿道系商業施設を誘導する「新市街地形成区域」に区分しています。

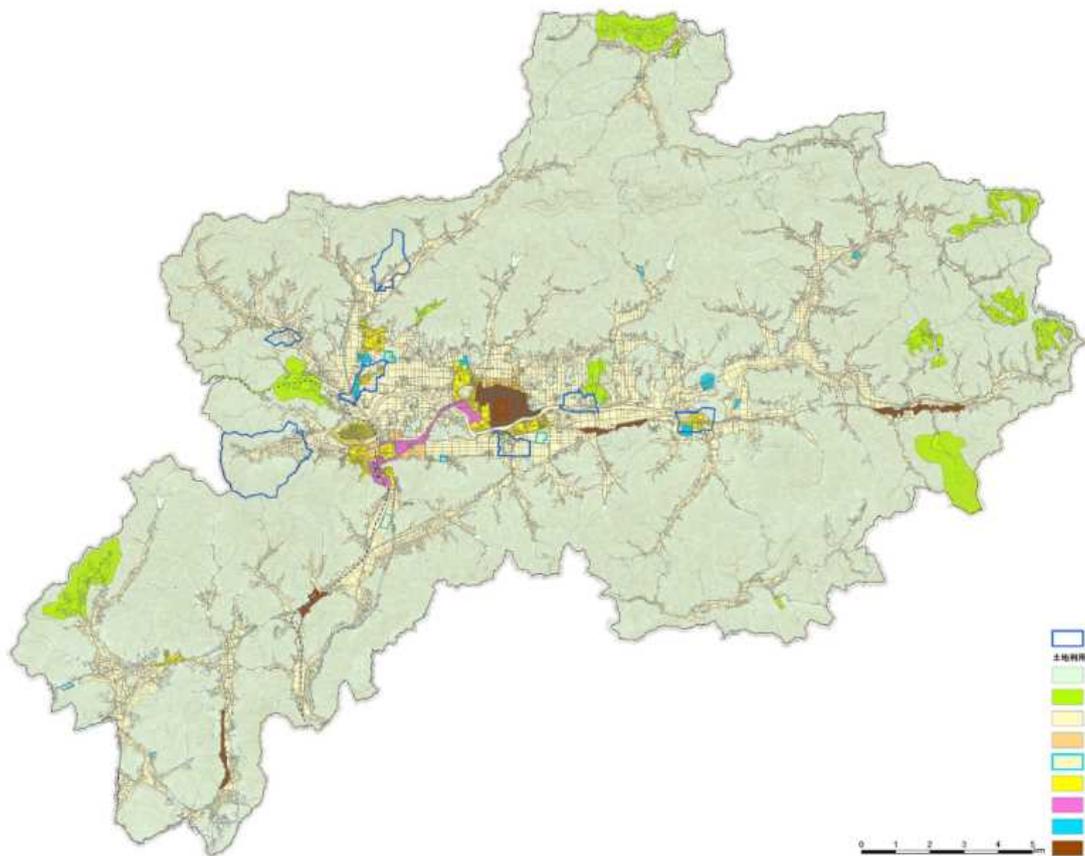
また、城下町や宿場町などの歴史的な町並みに配慮する区域を「歴史環境形成区域」に設定しています。こうした区域分けをもとに、開発行為等に関する立地の基準を定めています。

参考データ

土地利用構想図の作成における主要データ

■国・都道府県等が発行しているデータ
・土地利用規制現況図(兵庫県土地利用基本計画) 等

■地域特性に応じて使用しているデータ
・景観計画区域区分図(篠山市景観計画) 等



土地利用区域		森			さと		まち		歴史的名町	
		(1) 自然環境保全区域	(2) 森林レクリエーション区域	(3) 田園環境保全区域	(4) 農住調和区域	(5) 産業育成区域(さと)	(6) 住環境形成区域	(7) 新市街地形成区域	(8) 産業育成区域(まち)	(9) 歴史環境形成区域
用途		森林、自然公園など	公園、ゴルフ場			農工団地など			農工団地など	城下町、街村
住宅	農家・分家住宅	△ 森林環境、歴史的環境の維持・保全を図るために必要な措置等(例:地味による退いや復元等)が講じられるもの	×	△ 既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
	戸建て住宅(農家・分家住宅以外)	×	×	△ 既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
	共同住宅	×	×	△ 既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
	その他(寄宿舎・寮)	×	×	△ 既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
農業施設		△ 森林環境、歴史的環境の維持・保全を図るために必要となるもの	×	△ 既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○
商業・業務施設	小規模:建築面積300㎡未満	×	△ 既存施設に付随もしくは隣接するもの	△ 生活環境の形成を阻害しないもの(例:生活を支える店舗・飲食店等)かつ、既存宅地又は、既存宅地に隣接して立地する場合	○	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	△ ☆ 生活環境の形成を阻害しないもの(例:生活を支える店舗・飲食店等)	○ ☆	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	○
	中規模:建築面積300㎡以上~1,000㎡未満	×	△ 既存施設に付随もしくは隣接するもの	×	△ 生活環境の形成を阻害しないもの(例:生活を支える店舗・飲食店等)	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	△ ☆ 生活環境の形成を阻害しないもの(例:生活を支える店舗・飲食店等)	○ ☆	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	△ 保山城跡を中心とする城下町の区域(伝統的建造物群保存地区は除く)に立地するもの
	大規模:建築面積1,000㎡以上~	×	△ 既存施設に付随もしくは隣接するもの	×	×	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	△ ☆ 建築面積が1,000㎡未満で危険性や取壊化の恐れが少ないもの	○ ☆	△ 農工団地においては、工業施設または工業施設に付随もしくは隣接するもの	×
遊戯施設		×	×	×	×	×	×	○ ☆	×	×
風俗施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×
工業施設		×	×	△ 産業振興に資するもので田舎環境に配慮したもの	×	○	△ ☆	○ ☆	○	×
公共公益施設		△ 森林環境、歴史的環境の維持・保全を図るために必要となるもの(例:作業小屋等)	△ 既存施設に付随もしくは隣接するもの	○	○	×	○ ☆	○ ☆	×	○

○ : 当該各区分に応じて、各土地利用区域の土地利用の方針と整合する開発行為等
 △ : 当該各区分に応じて、枠内に示される要件を満たす場合に限り、各土地利用区域の土地利用の方針と整合する開発行為等
 ☆ : 用途地域が指定されている区域は、建築基準法その用途地域内の建築物に係る建築制限の規定に適合しているもの
 × : 原則として本表に示される用途を目的とした開発行為等を認めないもの

新たな視点の取組み・活用方法

■里づくり計画による地区レベルでの適正な土地利用の推進

篠山市では、特色あるまちづくりに向けて、地域の個性を生かした土地利用を進めるため、住民の主体的な参画により、地区レベルの独自性と創意工夫を発揮した里づくり計画策定を推進しています。

策定に当たっては、地区の住民が集まり、地区の調査、地区の資源の発掘、課題の整理などを行い、地区の将来像を描きながら話し合いによって計画（土地利用計画、緑化計画、建築計画など）をまとめており、市長の認定を受けることで、里づくり計画に沿ったまちづくりを行うことができます。

計画認定後は、原則、篠山市景観条例に基づく里づくり地区への指定や、兵庫県緑条例に基づく整備計画の認定を受けることにより、住民が主体となって定めた土地利用に関する事項、建築物等に関する事項、景観の形成に関する事項等の独自のルールを適用することができるため、宅地開発への対応や地域環境保全のために活用されています。また、市の支援制度のみならず、県のアドバイザー派遣・コンサル派遣の支援制度も活用できることとなります。

里づくり計画の活用により、今後は土地利用や景観に対する住民参加への意識の高まり、定住促進や土地の管理の取組の実現が期待され、地域の不動産（空き家、未耕作地、里山、公益施設等）の維持管理・運営、土地利用基本計画に掲げる「農の都」としての目標像の実現や行政任せにしない住民と行政が相互に協力しあう理想的な地域マネジメント体制の形成が期待されます。

里づくり計画は、当初、宅地開発への対応のために策定されてきましたが、その後は、ワークショップが手法として一般的となり、景観的な要素や住民交流イベント等、開発対応だけでなく総合的な地区のまちづくり計画としての性格も併せ持つようになっています。

里づくり計画に定める事項

1. 里づくり計画の名称
2. 整備計画の目標
3. 土地利用に関する事項
4. 建築物等に関する事項
5. 森林及び緑地に関する事項
6. 景観の形成に関する事項
7. 里づくり計画を達成するための措置
8. その他里づくりに関する事項

里づくり計画の策定や計画策定地区の運営に対する支援制度（里づくり計画制度の概要）

対象事業	内容	交付基準	補助限度額	
計画策定事業 (策定時のみ)	里づくり計画の策定に要する経費の助成	均等割	100,000円	
		面積割	里の区域1haにつき	1,900円
			森林を生かす区域1haにつき	200円
地区運営事業 (毎年度)	地区内の開発調整を始め、計画内容を実施するための諸会議等に要する経費の助成	一地区あたり	35,000円	
看板設置事業 (設置時のみ)	里づくり計画策定を地区内外に広く啓発するための看板設置に要する経費の助成	一地区あたり	50,000円	
緑化推進事業 (一回のみ)	里づくり計画に基づき、住民自らの活動区域内における緑化推進に要する経費の助成	一地区あたり	50,000円	

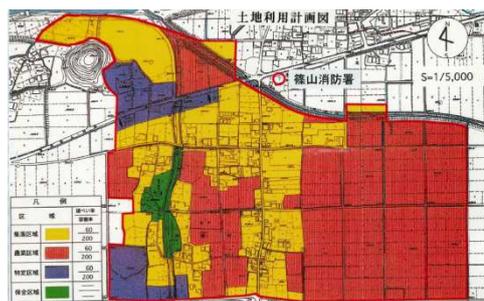
里づくり計画の策定の流れ（例）

① 里づくり協議会の設立	<ul style="list-style-type: none"> ・地区住民が集まって、地区のまちづくりを考える里づくり協議会を組織する。 ・市長に里づくり協議会の認定を申請する。
② 里づくり協議会の認定	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、里づくり協議会の認定要件に適合しているときは協議会を認定する。
③ アドバイザーの派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりアドバイザーやコンサルタント派遣制度（コンサル派遣は県の支援制度のみ）が活用できる。
④ 意見交換会等の開催	<ul style="list-style-type: none"> ・意見交換会を開催し、計画内容を検討する。ワークショップ形式など積極的に参加できるよう工夫する。
⑤ 里づくり計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の総会等を開き、里づくり計画案の承認を得る。 ・市長に里づくり計画の認定を申請する。
⑥ 里づくり計画の認定	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は、里づくり計画認定基準に適合しているかを確認し、適当と認める場合に計画を認定する。

里づくり計画等の策定状況

地区名	里づくり計画策定	整備計画認定 (県緑条例)	備考
①野中地区	平成10年3月	平成11年3月	宅地開発への対応のため
②北野新田地区	平成11年3月	—	
③味間奥地区	平成20年3月	平成21年3月	
④日置地区	平成14年3月	平成14年11月	地域環境保全に対する危機意識による住民発意
⑤乗竹地区	平成16年3月	平成16年11月	
⑥黒田地区	平成16年3月	平成16年11月	
⑦野間地区	平成16年3月	平成16年11月	
⑧上立杭地区	平成27年1月	(検討中)	
⑨国道176号沿道地区	—	平成25年3月	広域的な整備計画
⑩城下町北地区	—	平成27年3月	行政主体で定めた整備計画
⑪東岡屋地区	—	平成27年3月	
⑫丹南篠山口インターチェンジ周辺地区	—	平成27年10月	

野中地区里づくり計画策定度の変化



野中地区里づくり計画



平成10年（計画策定当時）



平成16年

都道府県での取組 「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」による地域環境形成（兵庫県）

兵庫県では、都市計画法により市街化区域と市街化調整区域とに区分された線引き都市計画区域以外の地域において、適正な土地利用の推進、森林及び緑地の保全と緑化の推進、優れた景観の形成の観点から開発行為を適正に誘導することにより、緑豊かな地域環境の形成を図る「緑豊かな地域環境の形成に関する条例（以下、緑条例）」を施行しています。

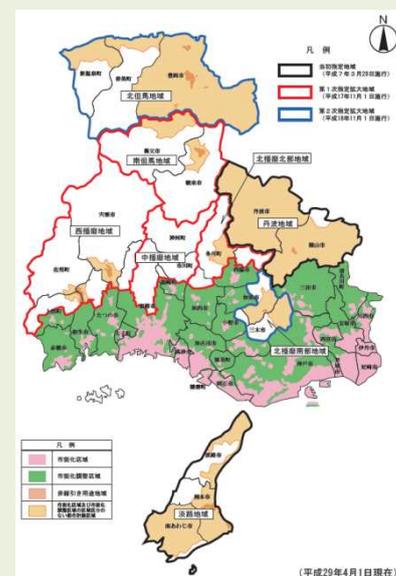
■制定経緯

昭和60年頃、都市計画法による線引きがなされていなかった淡路島では、リゾート法（S62）に基づき国の承認を受けた“淡路島リゾート構想”や本州四国連絡道路の整備により、地域環境への配慮を欠いた無秩序な開発がなされることが懸念されていました。このため平成元年4月に都市計画法を補完するものとして「淡路地域の良好な地域環境の形成に関する条例」（通称 淡路条例）を制定し、立地規制と許可制度による、限定したエリアへの開発誘導、緑化・修景基準に基づく周辺環境と調和した開発指導を行うこととしました。

一方、丹波地域においては、舞鶴自動車道の整備やJR福知山線の電化などによる開発圧力と住民の地域活性化への期待の両方の高まりを背景に、あらたな開発コントロールの手法が検討されていました。

その後、検討を重ねた結果、淡路条例を全面的に見直し、緩やかな形態規制と協議・協定制度を導入した全県条例である「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」を平成6年3月に制定しました。

平成7年に丹波地域・淡路地域を当初指定し、平成17年に北播磨北部地域・中播磨地域・西播磨地域・南但馬地域を第1次指定拡大地域として追加指定しました。平成18年には北播磨南部地域・北但馬地域を追加指定し、県内の線引き都市計画区域以外のほぼ全ての地域を緑条例地域指定区域としています。



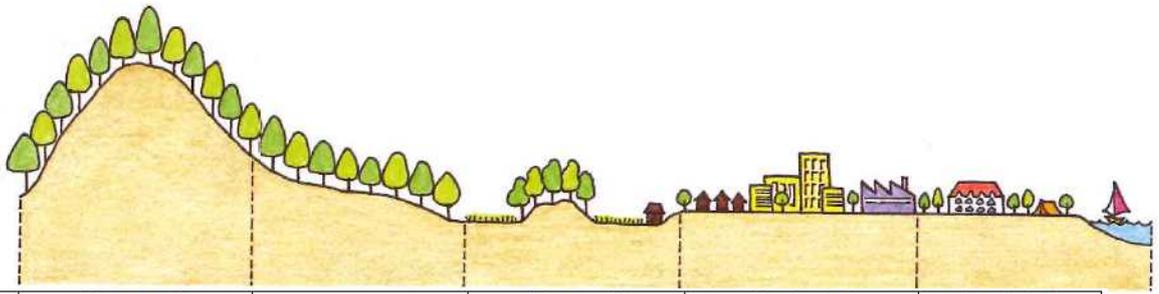
緑条例地域指定図（平成29年4月1日現在、兵庫県提供資料）

■条例の特徴

○環境形成区域と地域環境形成基準に沿った開発協議

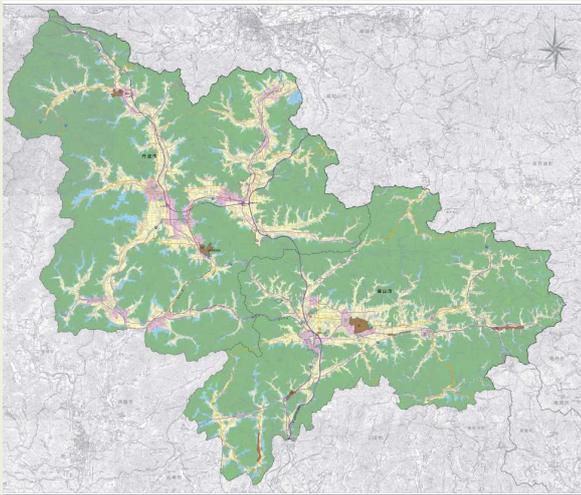
都市計画法の手続きでは非線引き都市計画区域での3,000㎡以上の開発行為が開発許可の対象となっていますが、緑条例では、知事が関係市町長との協議等により環境形成区域を指定することで、第1号区域では500㎡以上の開発行為を行おうとする場合に知事の許可が必要となります。

また、それぞれの環境形成区域にふさわしい開発形態に誘導するために、緑を軸に景観や風景形成の観点から地域環境形成基準を定め、1,000㎡以上（丹波地域は500㎡以上）の規模の開発行為を行おうとする場合は、3,000㎡未満については市町、3,000㎡以上は県がこの地域環境形成基準に基づいて協議や指導・助言を行っています。



区域区分 (第9条)	第1号区域 (森を守る区域) ※1 森林の保全	第2号区域 (森を生かす区域) ※1 森林環境	第3号区域 (さとの区域) ※1 田園環境	第4号区域 (まちの区域) 市街地環境	第2項区域 (歴史的な町の区 域) ※1
区域指定の考え 方※1)	現況森林のうち、山の 高さの概ね1/3の標 高以上の区域	第1号区域以外の現 況森林の区域	農業振興地域の指定 のある区域	既成市街地及び今後市 街化が想定される区域	歴史的資源を活用 したまちづくりを 進める区域
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)		

緑条例の概要 (県提供資料)



丹波地域ゾーニング図

地域環境形成基準の項目

項 目	内 容	森 生	さ と	ま ち	歴 町
森 林 地	森林の保全	○			
	緑地の確保			○	○
	既存樹林地の保全	○	○	○	○
	建築物と緑地	○	○	○	○
開 発 形 態	道路沿いの植栽	○	○	○	○
	地形・植生の保全	○			
	農地の保全		○		
	街区の形成				○
	貴重な植生の保全	○	○	○	○
	土地の造成	○	○	○	○
建 築	擁壁等の緑化修景	○	○	○	○
	法面の緑化	○	○	○	○
	建築物の形態		○	○	○
	建築物の床面積		○	○	○
建築物の意匠等		○	○	○	

(注) 1. ○: 基準を設定
2. 森生: 森を生かす区域 さと: さとの区域 まち: まちの区域 歴町: 歴史的な町の区域

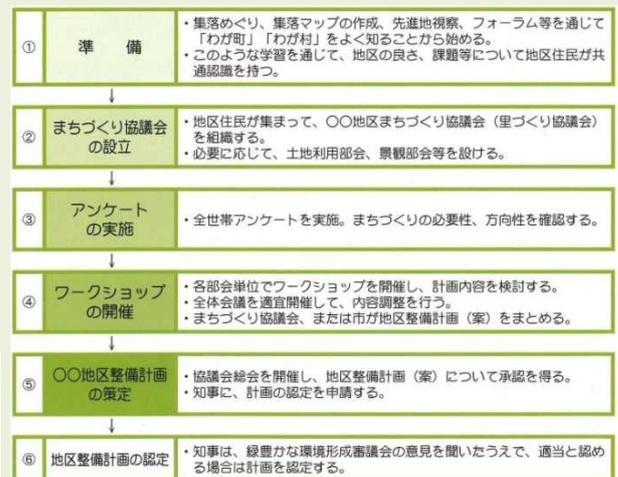
丹波地域の環境形成区域と地域環境形成基準 (丹波地域 地域環境形成基本方針)

○地区特性に応じた整備計画の認定

より質の高い地域環境づくりを推進する区域では、市町のみならず、住民が主体となって地区整備計画を作成し、知事に認定を求めることができます。

地区整備計画が認定されると、計画区域内のすべての開発行為、建築行為について市町への届出が必要になるとともに、緑条例の基準よりも地区整備計画による基準が優先される仕組みになっています。

整備計画で定める項目	
・名称及び区域	・景観の形成に関する事項
・整備計画の目標	・整備計画の達成を担保するための措置
・土地利用に関する事項	・その他地域環境の形成に関する事項
・森林及び緑地に関する事項	
・緑化に関する事項	



地区整備計画策定の流れ (例) (美しい丹波 緑豊かな地域環境の形成に関する条例 (緑条例) のあらし)

「町の将来ビジョン」を描き、町民とつくる土地利用計画

取組の特徴

- 3町合併後、はじめて町の将来ビジョンを描いた土地利用構想を策定
- 農業を基調としつつ、今後の住宅地の立地誘導、雇用の促進や観光・交流による活性化を意図したプランニング
- 町民が主体となって「まちづくり」に取り組む足掛かりとした計画策定プロセス



町の概要

白石町は、平成17年1月1日に旧白石町、旧福富町、旧有明町が合併し誕生しました。佐賀県の南西部、佐賀市中心部から25km圏内に位置し、東南部は有明海に面しています。

町西方の杵島山系から東方へ広がる広大な白石平野は、古く弥生時代から自然陸化し、中世より現代まで幾多の干拓事業で造成された土地です。特色としては粘質土壌で、米・麦、野菜、施設園芸等の農業好適地帯です。また、六角川や塩田川をはじめとする河川は、地域にうるおいを与えながら、宝の海とも言われる有明海に注いでいます。

このように、白石町全体をみると、山と平野、川と海といった美しく個性豊かな自然が一体となった土地利用となっています。

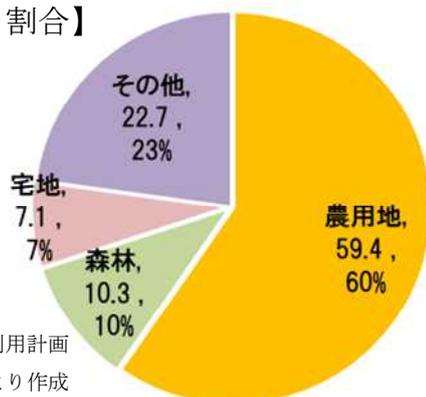
■国勢調査主要データ（平成27年）

面積 (km ²)		99.56
人口・世帯	人口(人)	23,941
	世帯数	7,253
	人口増減率	-6.5%
	高齢化率	32.4%
就業者の割合	第1次産業	28.3%
	第2次産業	18.9%
	第3次産業	52.8%

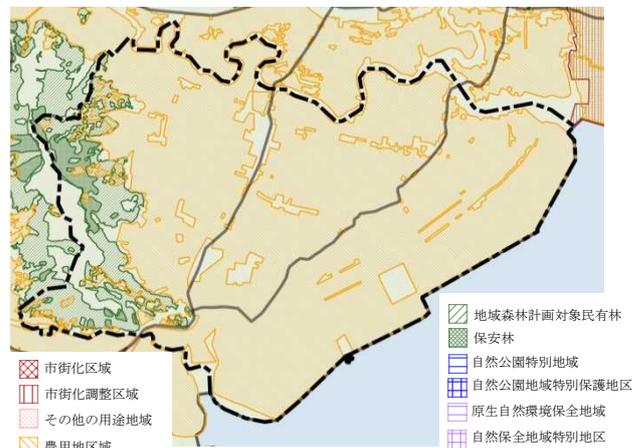


白石町の概況

■土地利用状況（平成26年）

【面積(km²)と割合】

白石町国土利用計画
(平成29年)より作成



法的土地利用規制図（国土交通省所管データより作成）

土地利用の課題

■災害危険性の克服

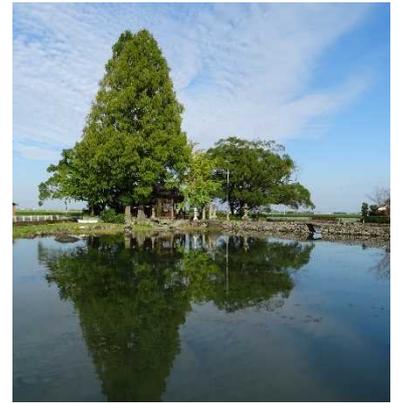
低地部における冠水や河川の氾濫及び地震災害、山間部の土砂災害など、災害の特性に応じた的確な防災対策を講じ、安全で安心できる生活の維持を図ることが必要です。

■農地、農家集落の環境整備、景観の保全

長い年月を経て形成されてきた農家集落は、有明海に連なる広大な干拓地は独特の景観を有し、町の田園風景の特色ともなっています。今後とも農業を軸とした生活を行っていく上では、これらの特色を町の個性として大切に保全していく必要があります。

■計画的な土地利用の誘導

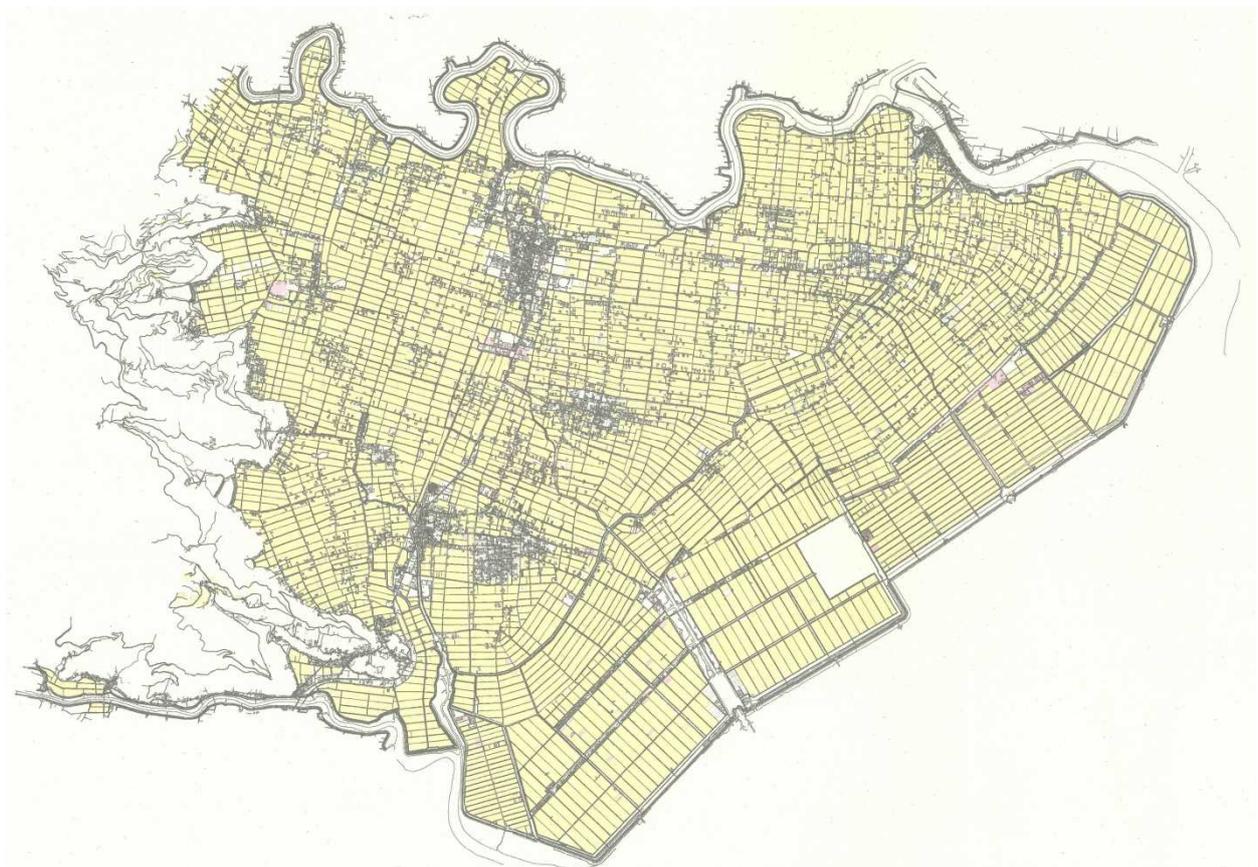
平坦地を中心に農用地区域が設定され、旧白石町の一部に都市計画区域が定められていますが、その他の区域は都市計画区域外であることから、有明海沿岸道路の完成によりインターチェンジ周辺の土地利用ニーズ（スプロール化）への対応、産業の多様性を高め、新たな就業の場の確保を進めるなど、計画的な土地利用の誘導が求められています。



灌漑用、飲料水用の地下水汲み上げがなくなったことで、40年ぶりに復活した湧水池（縫の池）



杵島山系と農家集落と農地



農用地区域図
(黄色が農用地区域、ピンクが農業関連施設)

検討・運用経緯

■計画策定の背景

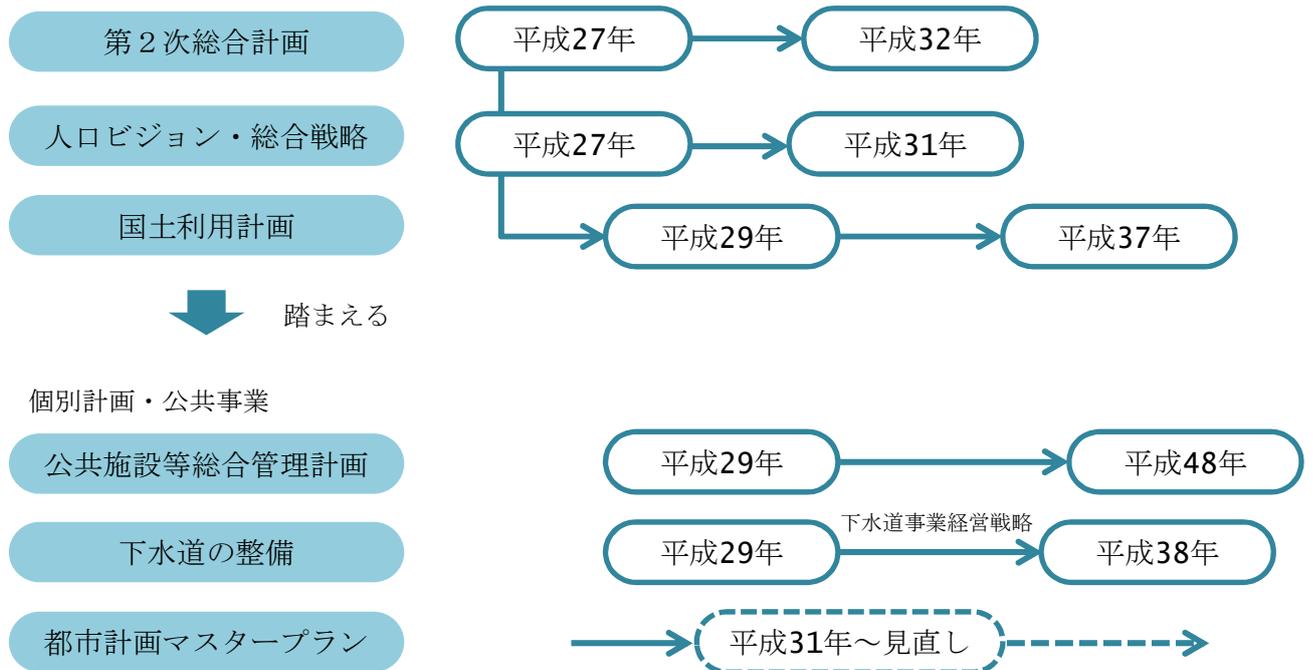
旧有明町では、国土利用計画は策定されていました。平成16年に合併協議会で策定された「新町まちづくり計画」の中で、合併後の土地利用の考え方が示してありましたが、国土利用計画は策定されませんでした。合併後、新町の土地利用の構想がないまま、下水道（特定環境保全公共下水道）や農業集落排水、道路等、個別の整備計画が定められました。庁内からも「早急に新町の構想を策定すべき」との意見が出されていました。このような状況の中、平成26年度に関係4係で「土地政策研究チーム」を発足し、土地利用計画に関する調査・研究を行うなど、計画策定の準備を進めてきました。

■計画策定のねらい

国土利用計画は、第2次総合計画及び人口ビジョン・総合戦略に即し、土地利用の方向性を示すとともに、今後の町道道路網整備、農業振興地域整備計画、都市計画、下水道整備計画（個別計画・公共事業）の基本となるものであること、今後の公共施設の再配置などにも一定の方向性を与えるものとしての役割を担っています。

なお、下水道整備については、現在、財政マネジメントによる経営健全化や業務・施設の効率化など将来に渡り安定的に下水道事業を継続できるよう「下水道事業経営戦略」を策定し、公共下水道（特定環境保全公共下水道）や農業集落排水事業が進められています。また、現在の都市計画マスタープランを平成31年度から平成32年度にかけて見直すことを想定しています。

国土利用計画の位置付け等



計画の特徴

■まちの拠点の明示

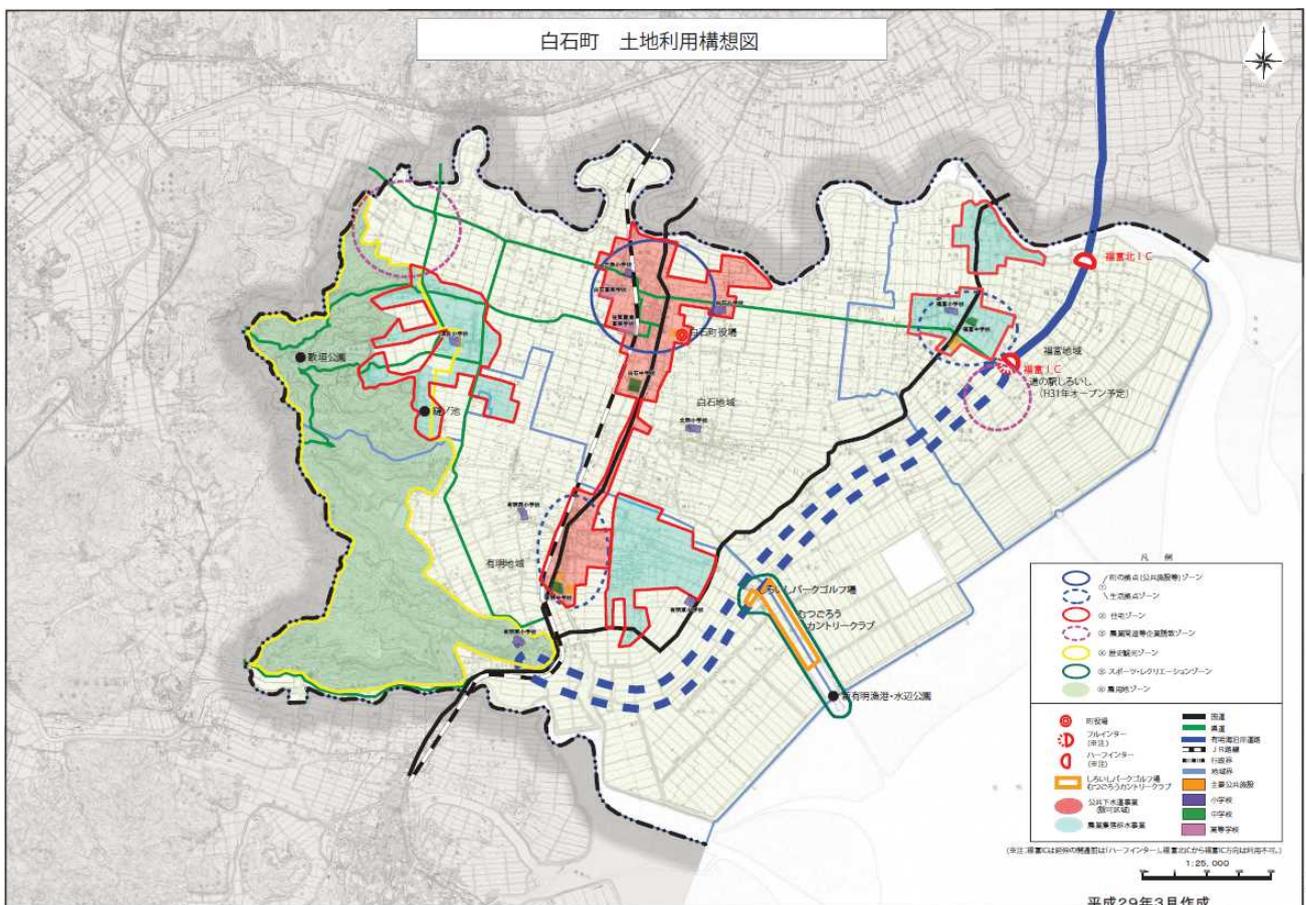
公共施設の整備状況や生活利便施設の立地状況、後述する「しろいしの未来を描こう会」などの町民意見を踏まえつつ、旧3町の役場周辺地区のうち、現在の役場周辺（旧白石町）を町の拠点として位置づけ、福富地域、有明地域それぞれに生活拠点を維持し、商業機能の強化、歩行空間の整備、良好な景観形成などを通して魅力や賑わいの回復を図るとしています。

■住宅ゾーンの位置づけ

新規の宅地造成（分譲住宅地や集合住宅の建設を含む）の場合は、原則として優良農地ではなく、公共下水道や農業集落排水エリアに誘導を図ることとしています。

■農業関連等企業誘致ゾーン

産業の多様性を高め、新たな就業の場の確保を図るため、交通条件等を勘案し、武雄北方ICに近い町北西部や福富IC付近を業務施設や農業関連等企業誘致ゾーンとし、長崎自動車道や有明海沿岸道路へのアクセスの良さから、町への新たな産業の立地等を展望した戦略的な利用を図る区域として、2か所を位置づけています。



計画策定の体制

■町民の参加と意向把握

総合戦略策定時には、「白石の未来を語ろう会」と題し、町民約100名の参加を得て、白石町の将来を語り合った経緯があります。

国土利用計画策定時には、町民意向の把握として、総合計画策定時のアンケートを活用するとともに、町内8つの小学校区ごとに「白石の未来を描こう会」を開催しました。将来を担う若年層の視点からの意向を把握したことから、対象者は中学生以上としました。全体で450人の参加があり、10代の参加者は88人、約20%でした。

この白石の未来を描こう会では、ワールドカフェ形式を採用し、夢や希望の持てる白石町を描いてもらい、その後班ごとに発表し参加者全体で共有しました。また、町の将来像を描く上で重要と考えられる、①農地を守ることにについて、②雇用の場を目的とした企業誘致について、③将来のまちの拠点について、の町民意向を把握しました。

なお、このような町民参加を契機とし、今後は、小学校区ごとに「地域づくり協議会」を設立し、町民が主体的に地域づくりに取り組むことを目指しています。



白石の未来を語ろう会の様子

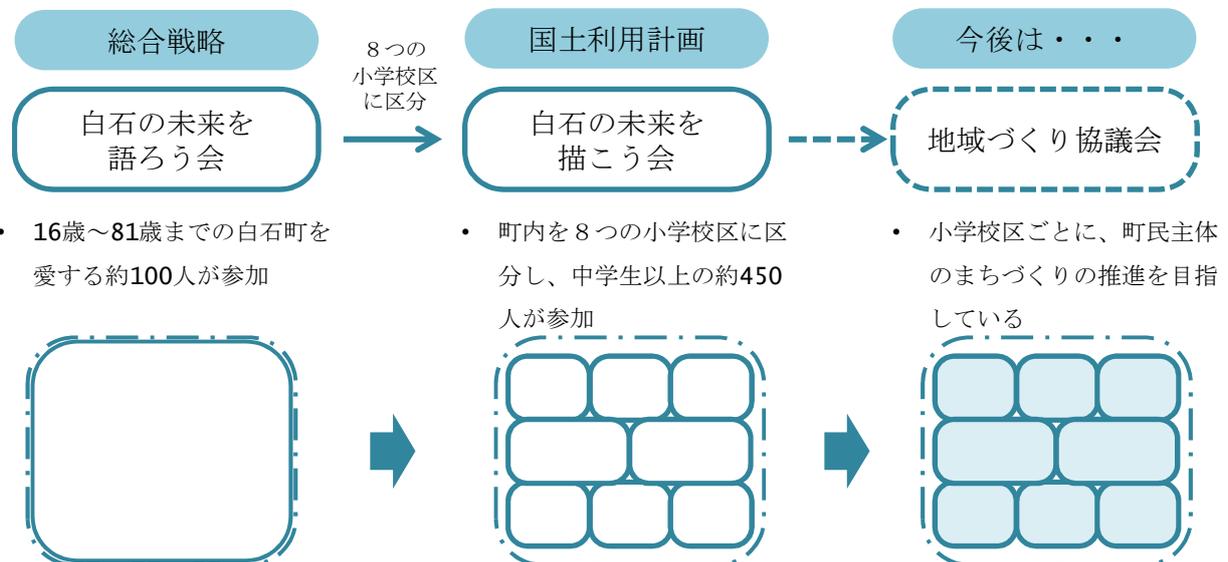


白石の未来を描こう会の様子



白石の未来を描こう会のPRチラシ

町民参加のまちづくりのステップアップイメージ



計画の実現に向けて

■災害危険性への対応

町民の防災意識の高まりに配慮して、関係機関と連携し、急傾斜地の崩壊防止や河川改修等の治山・治水対策を促進し、土砂災害や冠水被害の防止を図ります。

■産業の振興に向けて

人口減少と高齢化は、本町の基幹産業である農業にとって、生産性の低下や若年労働力の減少をもたらす可能性があることから、後継者の育成や新規就農者の受け入れ支援などの人材確保、集落営農組合の法人化などによる農地の流動化と集約化、有害鳥獣等駆除対策などに取り組んでいます。

一方、産業の多様性を高め、新たな就業の場の確保を図るための企業誘致については、総合戦略の具体的な政策の1つとして「農村地帯に適合し、農林水産物の加工・販売に関わる企業や、事所系事業所の誘致」を掲げており、5年間で2事業所の誘致（KPI指標）を目指します。

■他の法令等を活用した土地利用の誘導

現在、計画的な土地利用を実現するために、農地法や森林法などの個別法により取り組んでいますが、一定の限界があります。新規の宅地造成等は、都市計画マスタープランの見直しや下水道整備エリアを示すことで、適切な土地利用の誘導を目指していきます。



消防団員の水防訓練



保育園児による農業体験



カラーマンホール
「しろいしみのりちゃん」

担当者の声

計画策定の苦労と今後に向けて

白石町企画財政課 眞崎克也 氏

当町は合併以来、基幹産業である農業の振興のための優良農地の確保と、人口減少対策のための新規宅地の造成や企業誘致、町の拠点などの「土地利用の考え方」が統一されていなかった。そのため国土利用計画を策定し、町の将来像を町民全体で共有することを目指した。

策定する中でどのようにして町民の意見を取り入れるかが課題となった。参加者が意見を出しやすいような話し合いの場づくりを考えてファンリテーターを起用し、PTAや地域の方々、多くの中学生にも参加してもらいワールドカフェ方式で「しろいしの未来を描こう会」を開催した。町内の8小学校区で未来の白石町について活発な議論が行われ、たくさんのアイデアをいただいた。このワークショップの経験は今後の「地域づくり協議会」の設立にも活かしていきたい。

計画の実現に向けてクリアするべき様々な課題があるが、町民と共に1つ1つ丁寧に対応していきたい。

取組の特徴

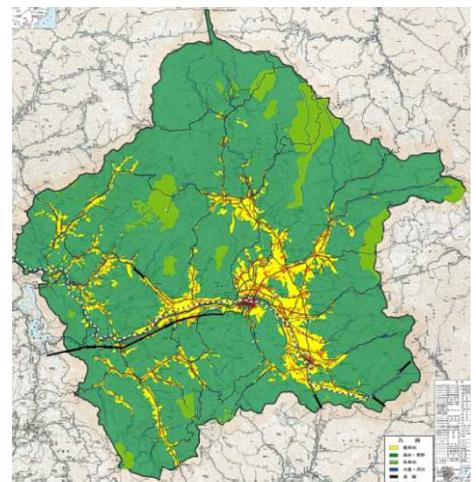
- 東北横断自動車道釜石秋田線の開通に合わせた工業団地整備による産業振興の実施
- 『遠野物語』に代表される自然環境や農村風景と調和した土地利用の実現
- 自治体職員による策定作業の実施



市の概要

遠野市は、岩手県を縦断する北上高地の中南部に位置し、東は釜石市、上閉伊郡大槌町、南は奥州市と気仙郡住田町、西は花巻市、北は宮古市に接する岩手県の内陸部と沿岸部の結節点となっています。JR釜石線及び国道283号が東西に横断するほか、国道107号や国道340号、国道396号などがあり、釜石市から秋田市までを結ぶ総延長212kmの東北横断自動車道釜石秋田線が近年開通しました。

北部に位置する早池峰山を最高峰に、高原群が周囲を取り囲み、中心部から周辺部へ向けてなだらかな勾配となっています。市域の中央部に遠野盆地があり、市街地を形成しています。続日本紀などによると西暦800年頃には蝦夷の集落が営まれており、藩政時代には遠野南部家の城下町として街路は碁盤の目のように整備され、さまざまな商家が軒を連ねた内陸部と沿岸部を結ぶ宿場町として栄えました。また、四季が織りなす豊かで美しい自然環境や農村風景、『遠野物語』に代表される歴史と文化等、数多くの地域資源が複合的に日本の原風景を形成しています。



土地利用現況図（国土利用計画遠野市計画）

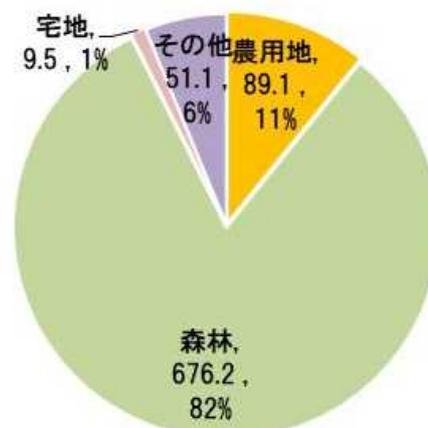
■国勢調査主要データ

(平成27年)

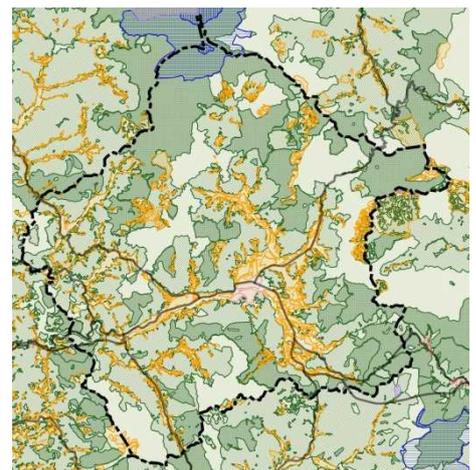
面積 (km ²)		826.0
人口・世帯	人口 (人)	28,062
	世帯数	9,973
	人口増減率	-4.3%
	高齢化率	32.1%
就業者の割合	第1次産業	18.4%
	第2次産業	31.0%
	第3次産業	50.5%

■土地利用状況（平成27年）

【面積(km²)と割合】



国土利用計画遠野市計画 (平成28年) より作成



- 市街化区域
- 市街化調整区域
- その他の用途地域
- 農用地区域
- 地域森林計画対象民有林
- 保安林
- 自然公園特別地域
- 自然公園地域特別保護地区
- 原生自然環境保全地域
- 自然保全地域特別地区

法的土地利用規制図

(国土交通省所管データより作成)

検討・運用経緯

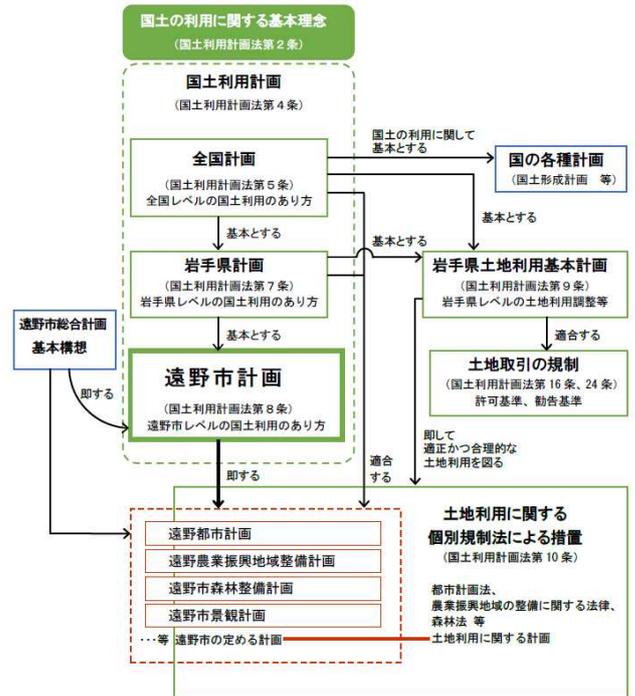
■策定時

合併前の旧遠野市では、地域の持続的かつ均衡的な発展を図るという観点から、総合計画と合わせて、国土利用計画を策定しました。

平成17年に旧宮守村（上閉伊郡）と合併して新遠野市が誕生すると旧市の計画は廃止され、しばらくの間、国土利用計画は策定されませんでした。

■運用と改定

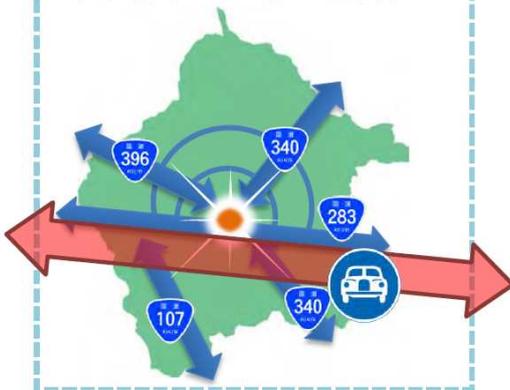
平成24年11月に釜石市から秋田市までを結ぶ東北横断自動車道釜石秋田線の東和～宮守間（23.7km）が開通し、平成27年にも遠野～宮守間（9.0km）が開通しました。また、平成30年度には遠野～遠野住田間の開通が予定され、釜石までの全線開通による国道340号立丸トンネルの完成とともに広域的な道路網や生活道の整備を推進することで、本市への企業進出の意欲の高まりが期待されています。このことから、土地の面的な広がりやまとまりに対して地域の実状に即した弾力的な対応と適切な調整を行うため、全市の土地利用の方向性を面的に示すことができる国土利用計画を新たに策定し、「産業振興」「暮らしやすさ」「歴史・文化の保存・継承」「自然環境の保全」が並立できるよう相互の関連性に留意しながら、適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、土地利用に関する個別施策に展開する計画体系を定めています。



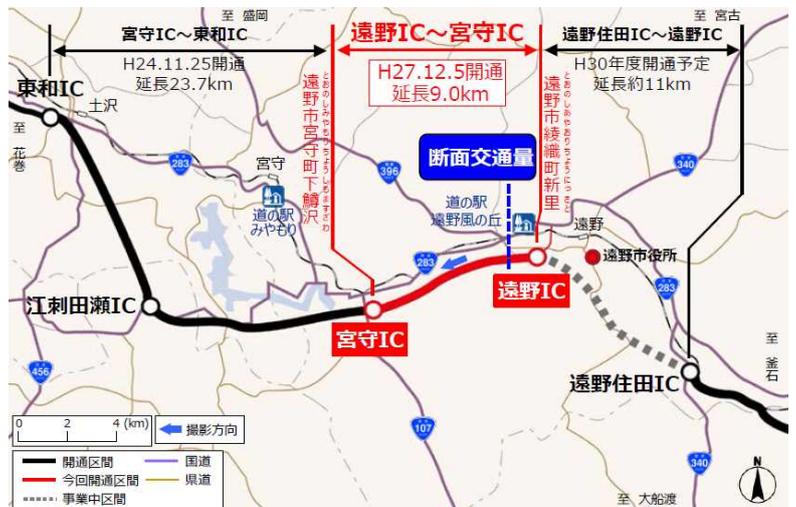
国土利用計画遠野市計画の計画体系
（国土利用計画遠野市計画）

●道路交通基盤

東北横断自動車道釜石秋田線の全線開通と国道340号立丸トンネルの完成を視野に入れた新たな道路環境



道路整備の基本方針
（国土利用計画遠野市計画）



東北横断自動車道釜石秋田線・遠野IC～宮守ICの開通について
（国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所記者発表資料）

計画の特徴

■工業団地・適地候補地の明示

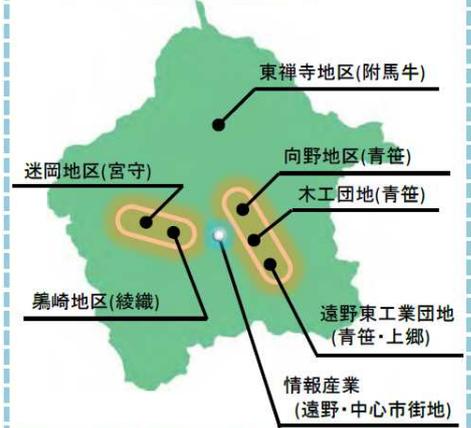
工業用地は企業が事業活動の拠点となり、雇用の場となる工場等を確保するために必要な土地であると捉え、必要な用地の確保やものづくり産業の拠点化と企業の設備投資を促進することを定めるとともに、工業団地・適地候補地を示しています。

近年では、第2次遠野市総合計画に位置づけられている遠野東工業団地の拡張整備が進められています。

工業用地整備の基本方針
(国土利用計画遠野市計画)

●工業団地・適地候補地

企業の設備投資を促進するほか、
ものづくり産業の拠点形成

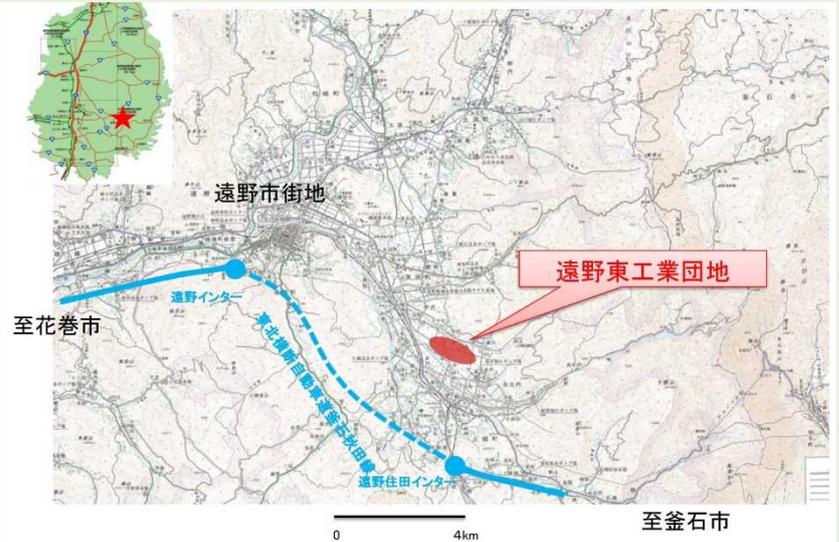


参考情報

遠野東工業団地開発の事業概要

- 場 所: 遠野市青笹町中沢及び上郷町板沢地内(東北横断自動車道釜石秋田線遠野住田ICから市街地方面へ約4km地点)
- 事業期間: 平成28年度～平成32年度(工業団地周辺の道路・水道等の整備については平成37年度まで)
- 整備面積: 30.4ha

遠野東工業団地の位置図
(市ホームページ)



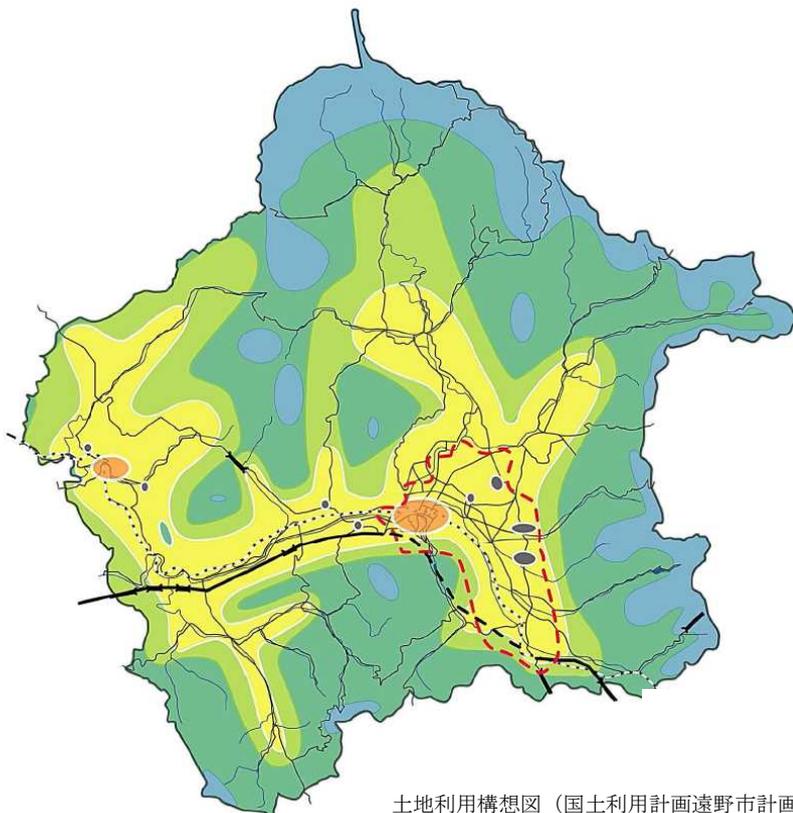
遠野東工業団地開発予定区域の航空写真
(市ホームページ、平成27年11月)

土地利用構想図

■自然的条件や土地利用の状況を踏まえた地域区分

本市は傾斜度がほとんどない盆地部に市街地や農地が形成され、その周囲を傾斜地が囲み、傾斜が緩やかになる高地で林業や畜産業が営まれ、また高山地がそびえています。傾斜度と自然的条件や土地利用の状況が密接に関わっていることから、傾斜度を基準に地域区分による、土地利用構想図を作成しています。

<p>平坦地 (傾斜3°～8°程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 農地については、農業振興地域整備計画に基づき、農道、圃場整備を推進し、優良農地の確保と有効利用を図ります。 住宅地については、都市計画用途地域及び農業振興地域との調整を図りながら、街路や公園等の計画的な整備を図るほか、中心市街地再整備による活性化など、快適な居住環境の整備を推進します。 工業用地については、道路交通基盤の変化を捉え、製造業をはじめとする地元企業の操業環境の確保を図るため、必要な用地確保に努めるとともに、企業の設備投資を促進するものづくり産業の拠点整備を進めます。 道路については、東北横断自動車道釜石秋田線の全線開通や国道340号立丸トンネルの完成を視野に、道の駅遠野風の丘をハブ拠点機能としての充実化を図ります。
<p>傾斜地 (傾斜20°～30°程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 適度な起伏と水系に恵まれた自然条件・地理的条件を生かした牧場等の農地の保全を図り、畜産生産拠点として効率的な土地利用を図るほか、高原野菜の生産などの活用を図ります。 北上高地特有ののびやかな地形と広い眺望や、里山景観などは、遠野ツーリズムなどの新たな観光資源としての活用を図ります。 希少動植物の保全、自然保護区の設定等、自然環境の保持に努めます。
<p>高原地 (傾斜8°～20°程度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 森林としての高度利用を基本に、森林の市土保全等の公益的機能を確保し、必要な森林の保全と整備に努めます。 木材の生産に資する林道の整備を進め、粗放森林や低利用森林の効率的な利用に努めるとともに、林業経営基盤の強化等を促進します。
<p>高山地 (傾斜30°以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 早池峰山を主峰とする高山地帯は、その景観とともに希少な高山植物や原生樹林の宝庫であり、多数の鳥獣も生息していることから、その優れた自然の風景地を保護に努めます。



参考
データ

土地利用構想図の作成 について

本市の土地利用構想図は、傾斜度区分図を元にした地域区分に、市街地と工業用地を示したものとなっていますが、自治体職員がフリーイラストソフトを用いて作成しています。

■使用している図面

- ・傾斜度区分図
- ・地形図



新たな視点の取組み・活用方法

■「六次産業化・地産地消」や「通信サービスネットワーク」の基本方向の提示

本市では道の駅遠野風の丘をはじめとし、産直販売所が点在しています。そのため道路交通基盤の整備に合わせてこれらの施設を六次産業化と地産地消のハブ拠点として機能を充実させ、施設同士の連携を強化することで地域の魅力向上が期待されます。加えて、中心市街地での低・未利用地の有効活用、郊外部での地域の合意形成や環境・景観との調和を踏まえた土地利用の推進の方向性も示しています。

また、東日本大震災後の主要公共施設の整備と合わせて情報通信の強化を図るため、遠野テレビのネットワーク網を活用した質の高い放送と通信サービスによる超高速地域公共ネットワークの整備を推進しています。



道の駅遠野風の丘（事務局撮影）

● 六次産業化・地産地消

道の駅遠野風の丘を六次産業化と地産地消のハブ拠点機能として充実化を図り魅力UP！



六次産業化・地産地消の基本方針
(国土利用計画遠野市計画)

● 超高速地域公共ネットワーク

遠野テレビのネットワーク網を活用した放送と通信サービスの提供

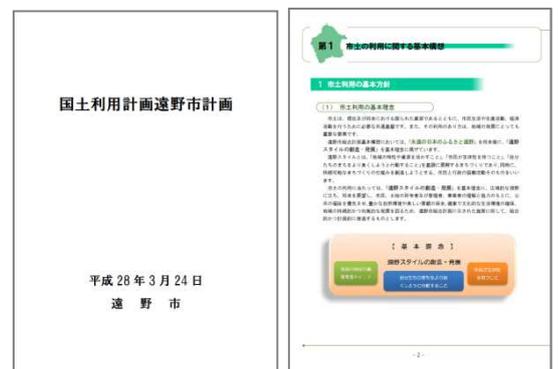


超高速地域公共ネットワークの基本方針
(国土利用計画遠野市計画)

■自治体職員による策定作業の実施

旧遠野市と旧宮守村の合併後、一時は計画が廃止されましたが、第二次総合計画の策定に合わせて国土利用計画の必要性が高まったことから、平成27年秋ごろからの短期間で国土利用計画を策定することとなりました。策定までの期間や予算に限りがあったことから、庁内の職員のみにより、策定作業が進められました。

本文やイメージ図は一般的な文書作成ソフトを用い、土地利用構想図はフリーイラストソフト等を用いて、職員による手作業で計画書が作成されました。



国土利用計画遠野市計画の計画書

ハンドメイドな国土利用計画の可能性

遠野市産業振興部商工観光課 副主幹 永田 裕 氏

合併で新市が誕生し、国土利用計画づくりに初めて挑戦。全国の市町村の国土利用計画をホームページで閲覧すると、どこも丁寧な図面と素敵なイラストで説明されている。

振り返って、予算も時間も無い短期決戦。多少の不公平感を抱えつつ計画づくりに突入。

国土利用計画とは何なのか？幾多の計画の中で、どういう位置取りか？そもそも論から、いざ出発。

イラストソフトで、まずは現況図を仕上げる。中心市街地と、それを囲む田園風景。外周の山並み。同心円で描くように、土地利用の形態が浮かんで見えてくる。

次は構想図だ。これからの10年で、道路網が大きく変わる。産業の新たな拠点はどこだ。農地や山林とのバランスも気になる。

総合計画との関係性は大丈夫か。道路交通のネットワークに対して情報通信のネットワークはどうか。農地や山林だけでなく、農林業や六次産業化はどうか。

手作りだからこそ、国土利用計画の中に総合計画の要素も加えることができた。市が何をやるか、その全体像を時間軸で示す総合計画に対し、国土利用計画は、それをどこでやるか空間的に示す、言わば地域未来図だ。

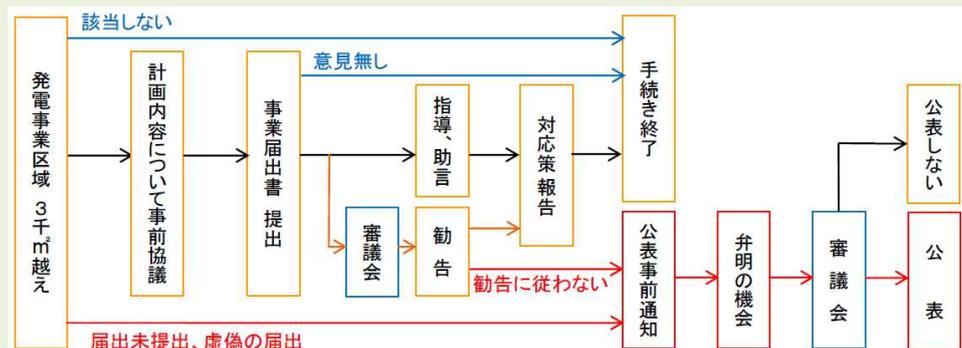
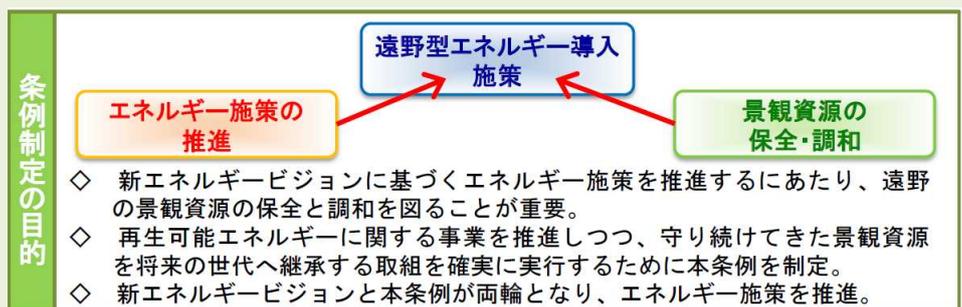
遠野市の国土利用計画は、決して自慢できる程の綺麗さは無い。手作りでも、作り方次第で、市の考えを市民に十分伝えることはできる。国土利用計画には、まだまだ新たな可能性があるかもしれない。

景観資源の保全と再生可能エネルギーの活用との調和に関する条例の制定

遠野市では、風土が育んできたかけがえのない景観資源があり、将来の市民もその恩恵を享受できる景観資源の保全が求められています。しかし、再生可能エネルギー発電事業に際しては、農地転用や森林伐採届等の法的手続きが伴わなければ、市内における事業者の参入状況を把握することが難しく、永遠のふるさと遠野としての重要な景観資源が損なわれる可能性があります。

そこで、再生可能エネルギーに関する事業を推進しつつ、守り続けてきた景観資源を将来の世代へ継承する取り組みを確実に実行するために「景観資源の保全と再生可能エネルギーの活用との調和に関する条例」を制定し、新エネルギービジョンを策定することにより、双方がバランスを保ちながら車の両輪となるエネルギー施策の推進が始まりました。

条例の制定にあたっては、市・事業者・市民の責務を明確に示すとともに、区域面積が3,000平方メートルを越える事業を対象に、事前協議、着手の30日前の届出の必要性等を定めています。



景観資源の保全と再生可能エネルギーの活用との調和に関する条例の概要（市ホームページ）

取組の特徴

- 総合計画や総合戦略に位置付けられた「CCRC構想」と「メディカルタウン構想」の具体的な位置づけ
- 即地的なデータに基づく、利用区別の土地利用フレームの検討
- 都市計画マスタープランと連携した基礎的調査の実施や住民意向の把握

市の概要

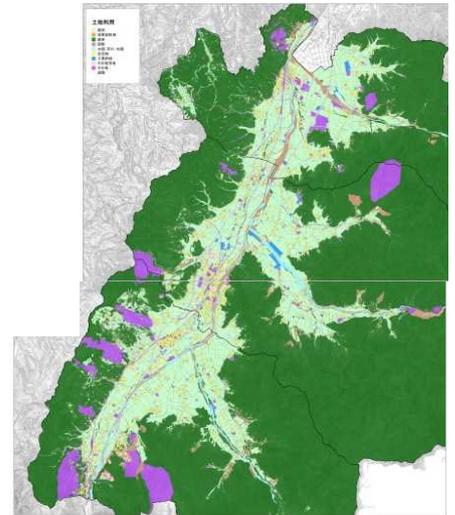
南魚沼市は新潟県の南部に位置し、市域は58,455ha、県内で10番目の広さを有します。平成16年11月1日に六日町と大和町の合併による市制施行で南魚沼市が誕生し、平成17年10月1日には南魚沼市が塩沢町を編入合併する形で現在の「南魚沼市」となりました。

南魚沼市の地勢は起伏が激しく、標高200m以下の平地から2,000mを越える山地（中ノ岳（標高2,085m））まであります。市中央部を北流する魚野川とその支流沿いには、南魚沼産コシヒカリを育む肥沃な水田が広がっています。そして中ノ岳、駒ヶ岳、巻機山、八海山などにより構成される越後山脈と魚沼丘陵が市域を囲みます。

土地利用現況は森林が42,805ha（構成比73.2%）で最も大きく、農地は7,762ha（13.3%）と自然的土地利用が約87%を占めています。都市的土地利用は、道路が1,517ha（2.6%）、住宅地が918ha（1.6%）、その他の宅地が322ha（0.6%）となっています。近年は荒廃農地の増加や宅地等への転用による農地の減少、森林伐採等による山林面積の減少の一方、宅地面積は増加傾向にあります。



■土地利用状況図



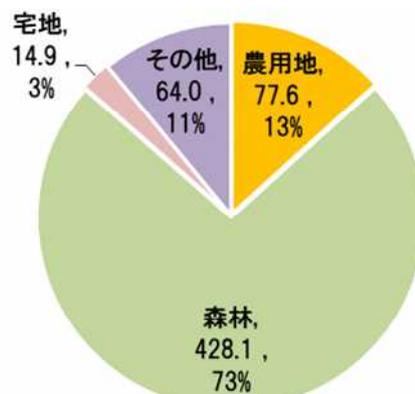
国土利用計画南魚沼市計画（平成28年）



魚野川とその支流沿いの平地とそれを取囲む越後山脈と魚沼丘陵

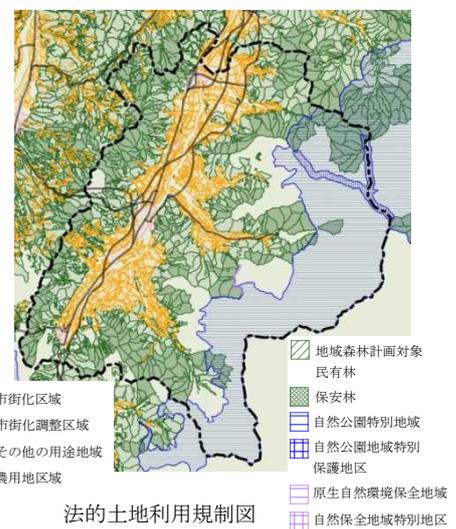
■国勢調査主要データ
（平成27年）

面積 (km ²)		946.8
人口・世帯	人口 (人)	37,352
	世帯数	12,833
	人口増減率	-7.5%
	高齢化率	32.9%
就業者の割合	第1次産業	9.5%
	第2次産業	33.9%
	第3次産業	56.6%

■土地利用状況（平成27年）
【面積(km²)と割合】

国土利用計画（南魚沼市計画）

（平成28年）より作成



法的土地利用規制図

（国土交通省所管データより作成）

検討・運用経緯

■計画策定の背景

南魚沼市では、人口減少・少子高齢化社会の到来、災害などへの安全・安心な市土への要請の高まり、環境問題に対する意識の高まり、自然環境や景観への配慮などの土地利用をめぐる基本的条件の変化に加え、平成27年6月の新潟大学地域医療教育センター・魚沼基幹病院開院により、救命救急医療や高度医療が確保され魚沼地域における新たな医療体制が構築されたことに伴う基幹病院周辺の整備（メディカルタウン構想）計画の立案、地方創生事業としてプラチナ社会の実現に向けた「南魚沼版CCRC構想」の検討が進められているなど、新たなプロジェクトの展開が進められてきました。

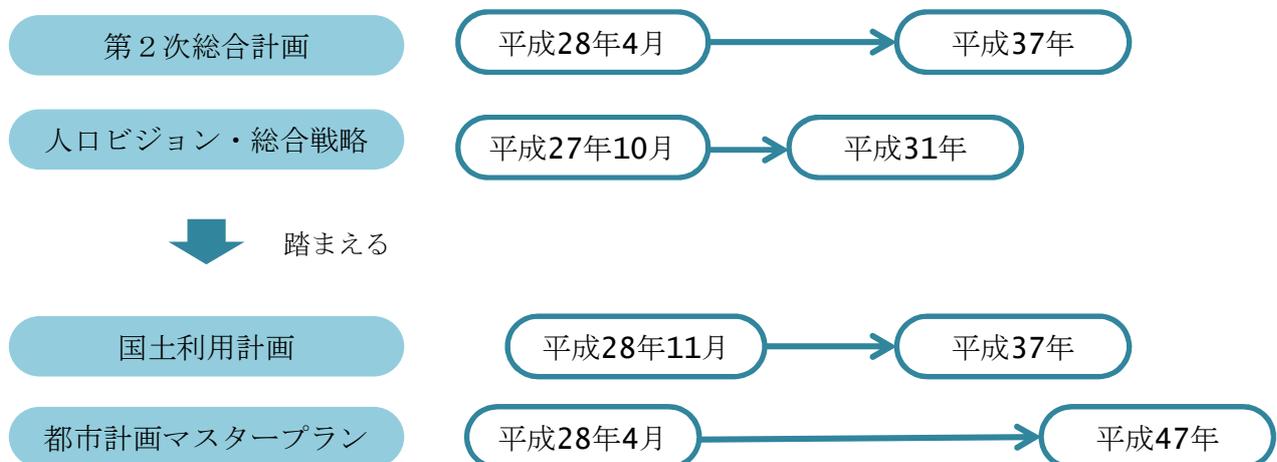
このような動向に加え、南魚沼市都市計画マスタープランの改定作業を控えており、旧六日町及び大和町では国土利用計画が策定されていたことなどから国土利用計画の策定を進めることになりました。

■計画策定のねらい

国土利用計画策定のねらいは大きく2つあり、1つは無秩序な開発行為を抑制することです。そしてもう1つは、今後進行する事業展開（メディカルタウン構想とCCRC構想）を土地利用の観点から計画に落とし込むことにより、事業の推進と関係各所との協議を円滑に進めることを意図しました。

国土利用計画の策定と並行して、総合計画、人口ビジョン・総合戦略、都市計画マスタープランの改定・策定作業が行われました。これら計画の役割は「総合計画」が市政の進めるべき計画であるのに対し、「総合戦略」は産学官金労言といった南魚沼全体で取り組むべきもの、「国土利用計画」は、その中において適正な土地利用を促進するため一定の規制や無秩序な開発への抑止力を持つもの、また開発にあたっての方針を示すものとして位置付けています。また、都市計画マスタープランは、都市計画区域外を含む市全域を対象とし、「都市の将来像を明確に示す（旧3町ごとのゾーニング）」、「今後定める都市計画の指針となる」、「都市計画の総合性・一体性を確保する」、「まちづくりに対する住民の理解を深める」という位置づけとしています。したがって、市の将来像や土地利用構想等は、都市計画マスタープランで示し、国土利用計画には具体的な構想図は描かれていません。

国土利用計画の位置付け等



計画の特徴

■新たなプロジェクトの位置づけ

南魚沼市では、基幹病院周辺の整備（メディカルタウン構想）計画の立案、地方創生事業としてプラチナ社会の実現に向けた「南魚沼版CCRC構想」の検討が進められており、国土利用計画ではその実現を数値目標として位置づけています。これら構想を実現する場所としては、既往構想及び都市計画マスタープランに示されています。なお、場所の選定に当たっては都市機能の立地状況、既存の資源（国際大学等）法規制、首都圏住民のアンケート結果などにに基づき行われています。

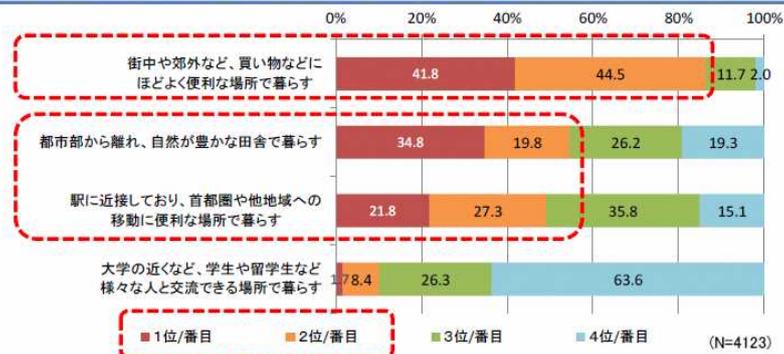
21

場所選定について（アンケート結果）

南魚沼版CCRC構想推進に必要なニーズを捉えるため、主たるターゲットとなる首都圏住民(4,123人)に「移住先で重視する環境」について質問した結果が以下の通り。

Q17. 地方に移住すると仮定した場合、以下の生活スタイルのうち、どのような暮らしがよいと思えますか。この中で比較し、よいと思うものから順に必ず順位をお付けください。（単回答）

希望する生活スタイルについて見ると、「街なかや郊外など、買い物などにほどよく便利な場所で暮らす」を希望する人の割合が高くなっている。「大学の近くなど、学生や留学生など様々な人と交流できる場所で暮らす」を1位に選んだ人の割合は1.7%と、他の生活スタイルに比べて低くなっている。



22

想定している規模・位置

規模：段階的に200戸400人（第1期50戸、第2期50戸、第3期100戸）

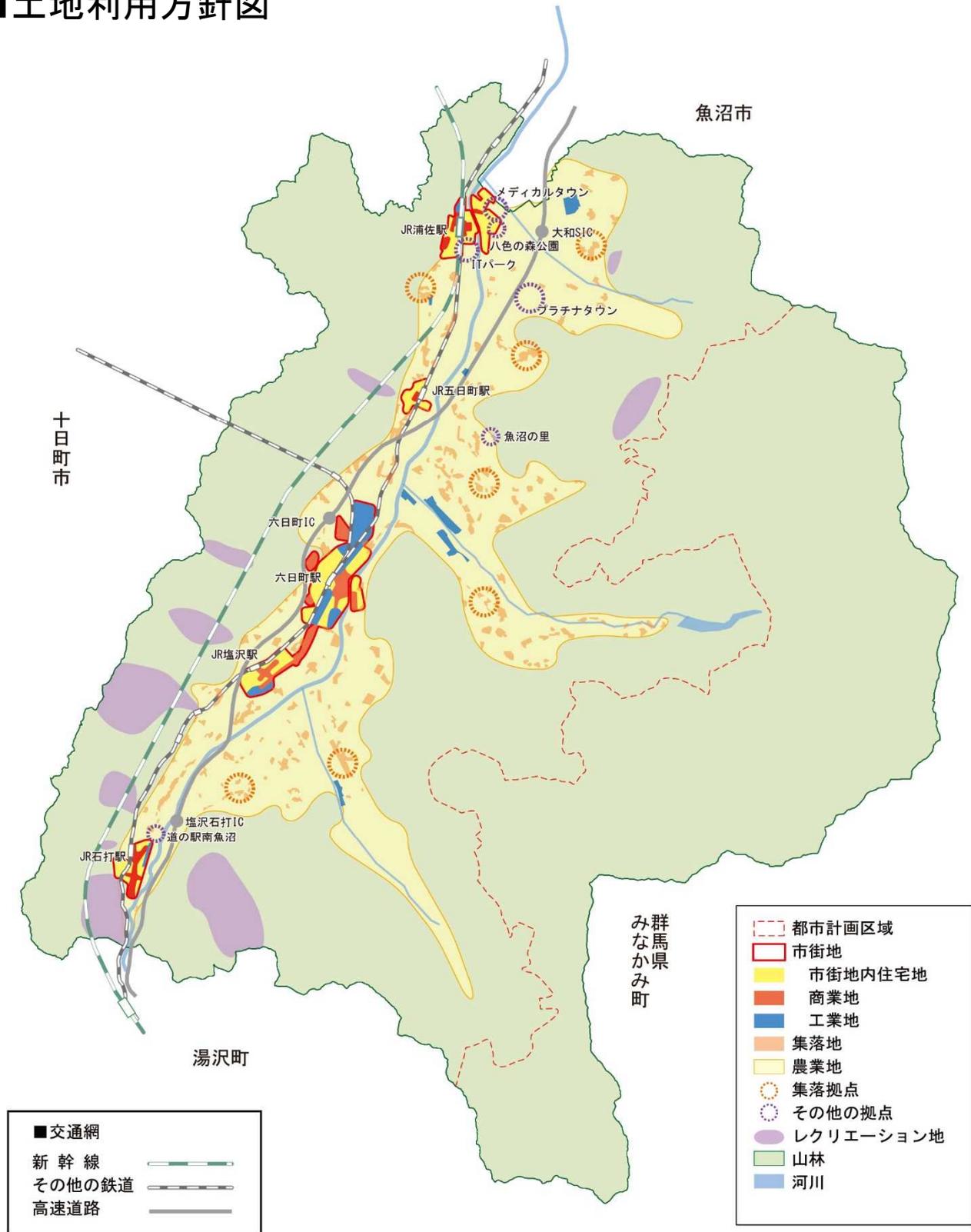
位置：八色の森公園周辺を想定



選定のポイント

- 移住者のニーズから立地希望は買い物などの日常生活に便利な場所が最多
- 国土交通省「健康・医療・福祉のまちづくり」を市民とともに輝き続ける人生を送るには基本的な身体活動が確保できる住環境整備が必要
- ＝生活、医療や介護に係るサービスへのアクセスが適度な距離の範囲内(徒歩圏内)に揃っていることが重要
- 「生活機能と体力の維持」という土台(＝「健康」、「元気」)で初めて「+α」の生活が成立
- 「輝く」ための「前提条件」ともいふべき「まちづくり」のスタートライン
- 何でもそろった施設内に住むと早い段階で「要支援・要介護」になるリスクを負うことに
- ビジネスチャンスも消失し、南魚沼市としての基本的市民サービス自体の水準低下にも繋がりがかねない

■土地利用方針図



土地利用方針図 (出典：南魚沼市都市計画マスタープラン)

計画の特徴

■即地的なデータに基づく、利用区分別の土地利用フレームの検討

新たなプロジェクトである基幹病院周辺の整備（メディカルタウン構想）及び「南魚沼版CCRC構想」の位置づけに当たっては、各プロジェクトの検討結果に基づき、居住機能や利便機能等の区分ごとに詳細な面積を算定し利用区分別の将来フレームの検討に反映しています。道路整備は具体的な整備計画に基づき面積を算定する等、即地的なデータに基づき算定されています。宅地に係る推計値は人口ビジョンの将来人口推計値を係数とする等、将来フレームの検討に当たっては過去の土地利用の推移（トレンド）を基本とし、新規事業による数値の増減を加味し設定しています。

表 1-12 メディカルタウン構想における機能別の想定施設と土地需要量の想定

機能	想定施設	規模・配置
居住機能	・一戸建て住宅 ・共同住宅	【規模】 3.2ha 【配置】 既定用途地域内（浦佐地区等）
利便機能	・調剤薬局 ・小売、コンビニ ・スーパー、 中規模店舗 ・飲食店 ・診療所	【規模】 3.2ha 【配置】 基幹病院近接地 幹線道路沿い
滞在機能	・滞在宿泊施設	【規模】 0.8ha 【配置】 基幹病院近接地 幹線道路沿い
連携機能	・高齢者福祉施設 ・福祉医療器具販売 ・医療研究研修施設 ・医療関連工場	【規模】 4.3ha 【配置】 基幹病院近接地
合計		11.5ha

資料：H24 南魚沼市都市計画用途地域見直し追加調査業務委託報告書

メディカルタウン構想の土地利用転換見通し

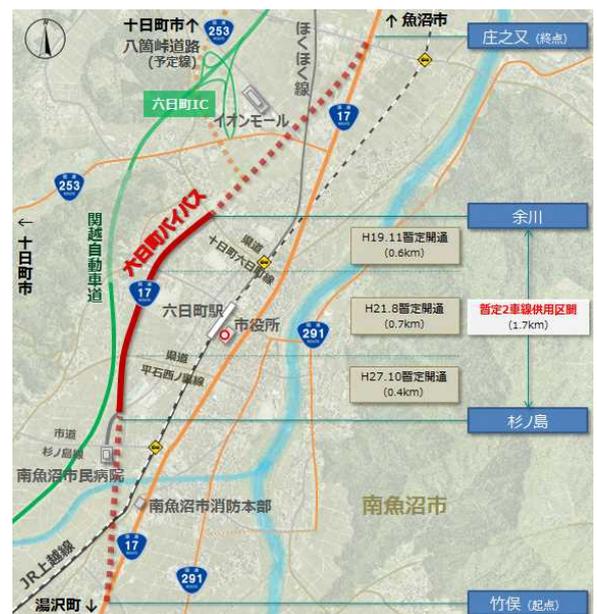


道路整備に伴う今後の増加面積の検討（左図：浦佐バイパス、右図：六日町バイパス）

想定される地域・規模 目標：200戸 400人 アクティブシニアの移住



南魚沼版CCRC構想の位置と土地利用転換見通し



計画の実現に向けて

■新たなプロジェクトの実現に向けて

新たなプロジェクトを推進するのは、建設課、都市計画課、農林課などの各担当課となっており、具体的な事案（土地利用の転換等）が出てきた場合に、各事業の構想段階で庁内の連携を取って進めていくこととしています。

■グローバル IT パーク構想

本構想は、海外のIT企業の日本への進出拠点を整備し、将来的に投資家を募って、国内外のIT企業が集合した施設を建設し、新たな産業振興や雇用の創出などをめざす構想であり、南魚沼市役所大和庁舎の空きスペース（1階フロア約250㎡）を改修し、16区画のワーキングスペースを整備し「グローバルITパーク」を設置しました。海外から16社のIT企業を誘致する予定であり、平成29年6月付で5社の進出が決定している。なお、本構想は既存の施設の空きスペース等を活用することから、国土利用計画には特段の位置づけはなされていません。



メディカルタウン構想の中核施設である新潟大学地域医療教育センター魚沼基幹病院



南魚沼市役所大和庁舎の空きスペースを活用したグローバルITパーク

■計画策定の効果について

これまで、市街地周辺のスプロールは発生しておらず、本計画が一定の抑止力となっていると考えられます。また、水源地の保全を脅かすような土地利用やゴルフ場などの大規模な土地利用転換の相談もなく、計画策定の効果が見られていると考えています。今後も、土地利用に関する基本的な考え方や方針について、大規模な開発行為等の事前協議などを通じて周知を進めて行く予定です。



冬の八海山の様子。今後もこのような自然環境の保全が求められている

担当者の声

計画策定の苦労と今後に向けて

南魚沼市総務部企画政策課企画主幹 宮崎一博 氏

国土利用計画（南魚沼市計画）の策定作業年は、5年に1度の国勢調査の実施年でもあり、当市が直面する人口減少問題に対応するため、地方版総合戦略を策定し、数値目標を掲げて地方創生事業への取組を開始した年でもありました。

そのため、国土利用計画の数値目標についても、単純なトレンドによる推移の変動だけでなく、地方創生に向けた新たな事業展開を土地利用の観点から数値で示すことに取り組み、具体的な数値化や他の計画との整合性を図ることに苦労しました。

産業構造など市民の動きは変化していくものですが、当市における四季折々の優雅な自然環境はそれを壊すことなく、後世に残していかなければならない財産です。無秩序な開発を抑制し、自然環境を保全するための計画として効果が発揮されるものと期待しています。

まちづくり条例・まちづくり基本計画による規制・誘導（愛知県みよし市）

平成22年1月に「三好町」の市政移行により誕生した「みよし市」は、もともと農業が盛んでしたが、名古屋市に近接するとともに、他方では豊田市に隣接する地理特性から、大規模な住宅市街地や自動車関連の大規模工業施設の開発が進むなど、急速な発展をとげてきました。

また、東名高速道路・東名三好インターチェンジや国道153号バイパス、名鉄豊田線などの充実した交通網に加え、市北部に形成される森林地・丘陵地や南北に流れる境川、市街地郊外の田園やため池など豊かな自然環境も背景に、平成20年代前半は愛知県一の人口増加率を誇り、現在も人口は微増傾向にあります。



■まちづくり条例の制定、まちづくり基本計画の策定の経緯

旧三好町では、ニュータウン開発や工場施設開発などの結果、昭和55年から平成17年の間で人口はほぼ倍増した一方、町の開発が進む中で、住宅地内の空地の資材置場としての利用や古タイヤの放置など、都市計画法や建築基準法では規制できない低質な土地利用が見られるとともに、農用地の減少により保水・遊水機能が低下し、大雨等による災害リスクの増大が懸念されるようになりました。平成12年には市街化調整区域の既存宅地エリアに工場建築計画が持ち上がり、住民たちの反対運動にまで発展しました。また、平成14年に実施した住民アンケートでも、「土地利用規制を強化することで積極的に自然環境等を保全する」ことを望む意見が多くなっていきました。

これらの経緯を踏まえ、全域を対象とした総合的なまちづくりに取り組むこととし、個別の土地利用関係の法令を補完するものとして、平成15年に「三好町まちづくり土地利用条例（以下、「まちづくり条例」という。）」を制定し、これらに基づいてきめ細かな土地利用規制・誘導を図ることとなりました。

町には総合計画により、土地利用の方針や構想を定めていましたが、それを現実的なものとするための手法として、まちづくり条例を合わせてまちづくり基本計画を定めています。まちづくり基本計画は三好町の都市計画マスタープランの役割も有しており、まちづくりの方針に加え、土地利用の誘導に関する措置を講ずる区域（ゾーニング）及び当該区域における土地利用の基準を明示し、まちづくり条例においてそれらの基準に沿った開発等が行われることを担保するための手続きを定めています。

■「土地利用誘導区域」におけるきめ細かな土地利用基準の設定

土地利用を規制・誘導する具体的な手段として、独自の土地利用基準を定めた8種類「土地利用誘導区域」を設けています。

- 土地利用誘導区域
- ・住環境保全区域A
 - ・住環境保全区域B
 - ・住環境保全区域C
 - ・農業保全区域
 - ・自然保全区域
 - ・集落居住区域
 - ・教育環境保全区域
 - ・防災調整区域
 - ・地区まちづくり計画策定区域

各土地利用誘導区域の
土地利用の基準一覧
(みよし市まちづくり基本計画)

【参考：各土地利用誘導区域の土地利用の基準一覧】

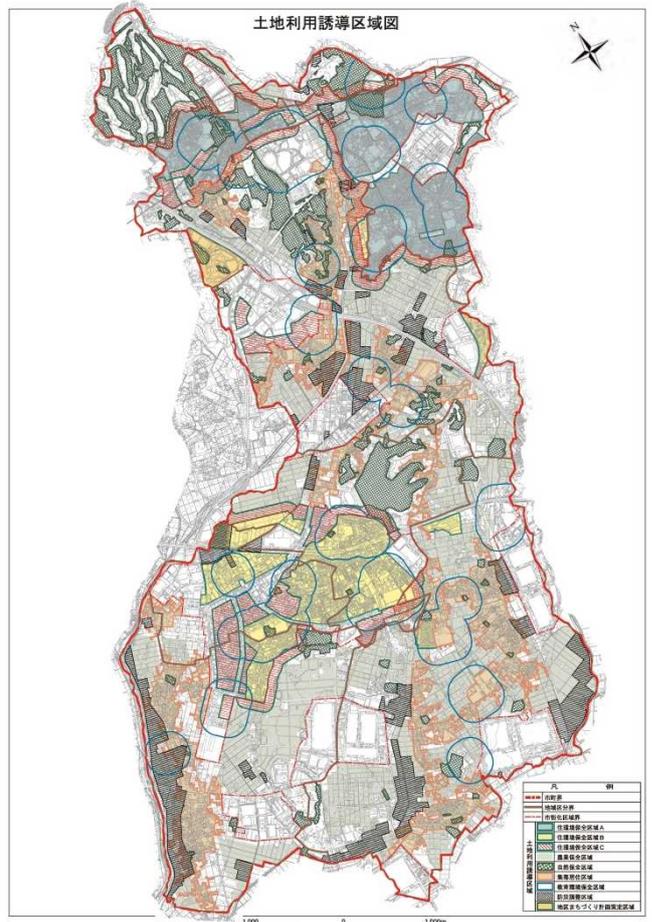
区 分	住 環 境 保 全 区 域			農 業 保 全 区 域	自 然 保 全 区 域	集 落 居 住 区 域	教 育 環 境 保 全 区 域	防 災 調 整 区 域	地 区 ま ち づ くり 計 画 策 定 区 域 ((仮称)豊和 大寺跡地地区)
	A	B	C						
農産物加工施設	—	—	×※1	—	×	×	×※1	※17	—
その他の農業関連施設	—	—	—	—	×	—	—		—
農家住宅・分家住宅	—	—	—	—	×※2	—	—		—
集会所	—	—	—	—	×	—	—		—
日常生活関連施設	—	—	—	—	×	—	—		—
社寺仏閣	—	—	—	—	×	—	—		—
社会福祉施設	—	—	—	—	×	—	—		—
バスターミナル	—	—	—	—	×	—	—		—
ドライブイン・カソリンスタンド	—	—	—	—	×	—	—		—
火薬庫・火薬類製造所	—	—	×※1	—	×	×	×※1		—
危険物貯蔵処理施設 ※5	—	—	×※1	—	×	×	×※1		—
運動・レジャー施設	—	—	—	—	×	—	—		—
ホテル又は旅館	—	—	×	×	×	×	×		—
風俗営業又は性風俗関連特殊営業を営む施設 ※6	—	—	×	×	×	×	×		—
カラオケボックス	—	—	×	×	×	×	×		—
資材置場用地 ※7	×	×	—	—	×※3	—	—		×
駐車用地 ※8	—	—	—	—	×※3	—	—		—
洗車用地 ※9	×	×	—	—	×	—	—	×	
廃自動車等保管場用地 ※10	×	×	×	×	×	×	×	×	
土石等採取用地 ※11	×	×	×	×	×	×	×	×	
土砂等埋立用地 ※12	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	
土砂等一時堆積用地 ※13	×	×	×	×	×	×	×	×	
廃棄物処理施設用地 ※14	×	×	×※18	×※18	×	×※18	×※18	×	
墓地・墓園等用地 ※15	×	×	×	—	—	×	—	×	
その他各誘導区域の標準を著しく悪化させるおそれのある土地利用	×	×	×	×	×	×	×	×	
大規模特定開発事業用地 ※16	×	×	×	×	×	×	×	—	

×：不可 —：土地利用誘導区域に係る規定は無く、都市計画法等の他法令に準拠。

■「防災調整区域」を活用した災害に強い
地域づくりの促進

土地利用誘導区域の中でも特徴的なものとして「防災調整区域」が挙げられます。防災調整区域は、他の7種類に該当する区域であっても、100年に1回程度発生する規模の大雨が降った場合の浸水想定区域や過去の浸水実績をもとに、50cm以上の浸水のおそれのあるエリアを重ねて区域設定しており、平成12年の東海豪雨を契機に作成されたハザードマップのデータを活用しています。

凡 例	
市町界	
地域区分界	
市街化区域界	
住環境保全区域A	
住環境保全区域B	
住環境保全区域C	
農業保全区域	
自然保全区域	
集落居住区域	
教育環境保全区域	
防災調整区域	
地区まちづくり計画策定区域	



土地分級による診断を踏まえたゾーニングの設定（長野県高森町）

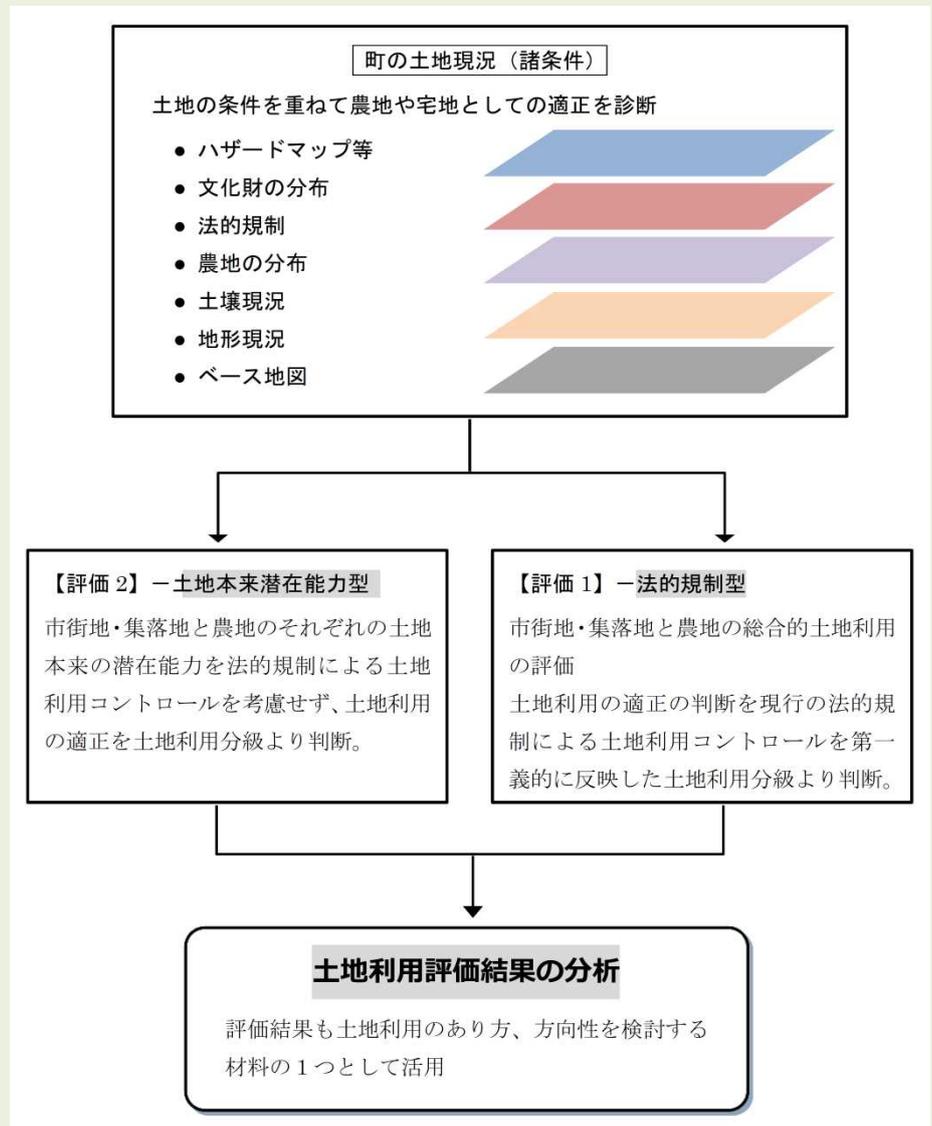
高森町では、2027（平成39）年にリニア中央新幹線の開業が予定され、その効果を活かし発展することが期待されていますが、乱開発を防止しつつ開発需要へ対応し、優良農地を保全しつつ秩序ある発展と土地の有効活用を図るため、平成28年に土地利用計画を定めています。

この土地利用計画では、土地分級手法を用いて、「法的規制」と「土地本来潜在能力」の視点から評価を行い、土地が持つ特性を評価しています。



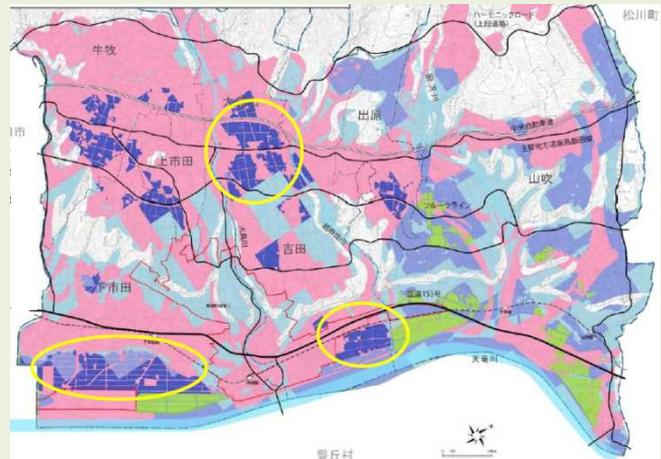
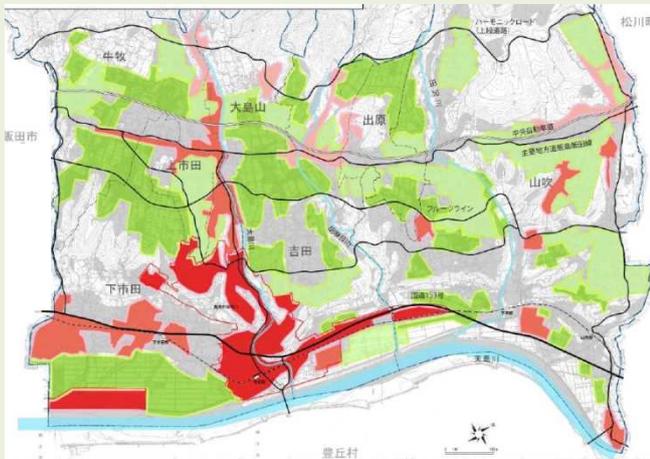
■土地分級手法による評価

農地法や自然災害の指定区域などを踏まえた現行の法的規制を重視して評価した「法的規制型」と、法的規制を考慮せずに土地本来の潜在能力をワークショップなどの結果も踏まえて評価した「土地本来潜在能力型」の結果から、農地や宅地としての適性を分析した評価結果を、土地利用のあり方や方向性、土地利用ゾーニング図の検討材料として活用しています。



土地分級手法による評価（高森町土地利用計画）

○土地分級による評価結果



【評価結果 1】

農地法や自然災害の指定区域などが除外され、結果として現状の土地利用に近いものが現れていますが、多くは宅地や農地どちらにも利用可能な調整地が分布。

評価結果

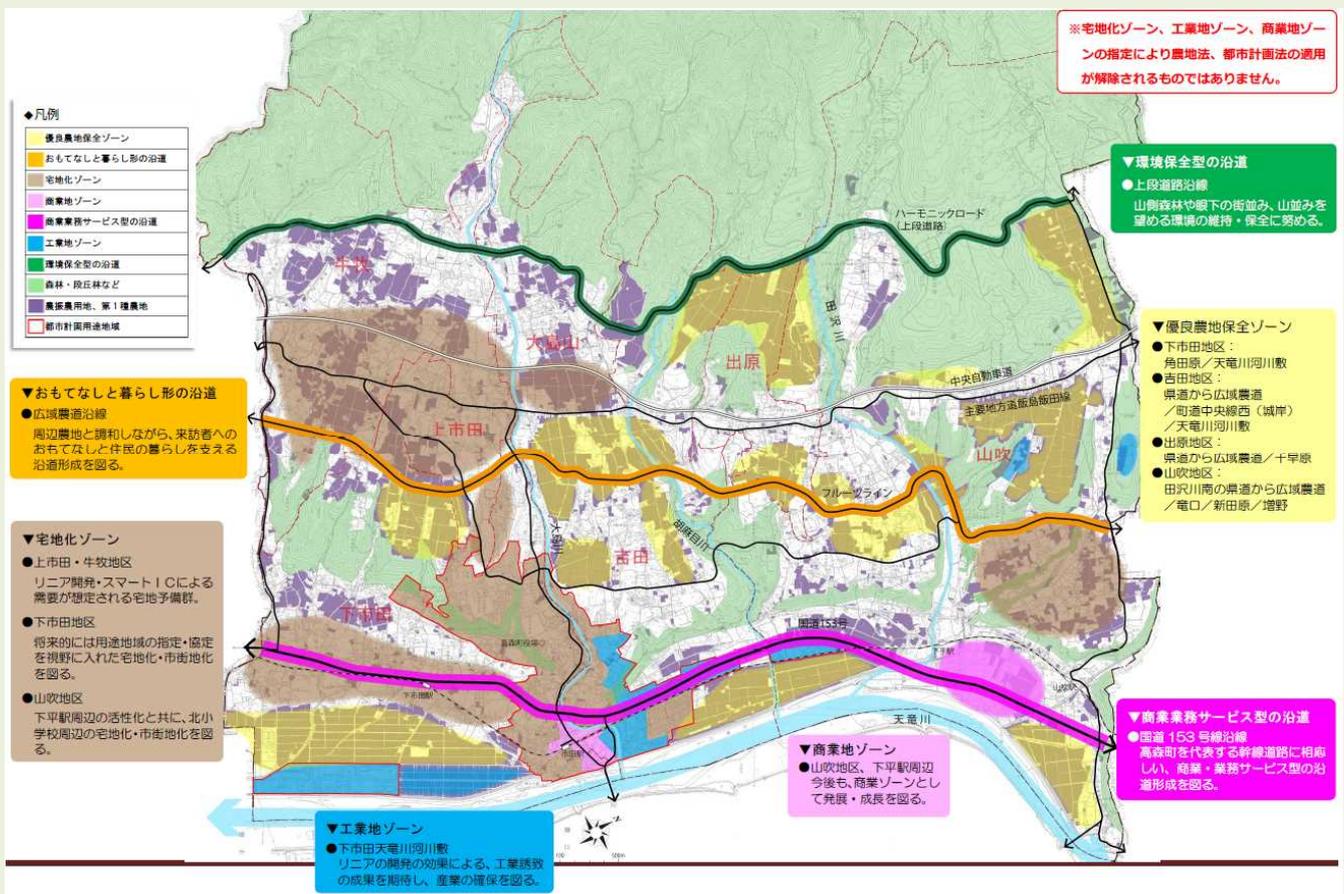
宅地	農地	ランク I	高い
■	■	ランク II	—
■	■	ランク III	低い
■	■		土地利用調整地

【評価結果 2】

全般的に宅地化に適した傾向が現れていますが、現状農地の部分も多く、ワークショップで保全と開発双方の意見が寄せられました。

■	市街地・集落地 > 農地
■	農地 > 市街地・集落地
■	優先性判断対象地
■	ランク I
■	ランク II
■	ランク III

評価結果を踏まえたゾーニングの設定



土地利用ゾーニング図 (高森町土地利用計画)

第1部では、さまざまな国土利用計画（市町村計画）の活用事例を掃海してきましたが、自然的・社会的条件の異なりがあり、計画体系や定めている事項、計画に従って取組んでいる内容が事例ごとに違いがみられました。

そのため第2部では、第1部の事例から得られた知見を踏まえ、「持続可能な国土管理」の実現に向けて各地域固有の条件に関わらず多くの市町村に共通する、計画の検討や取組みを進める際に特に気を付ける必要がある、または十分考慮することが望ましい点を3つのポイントにまとめました。

新たに計画策定の検討を始める市町村では、今回挙げるポイントを念頭に置きつつ、関連する事例を参考にしながら、それぞれの地域固有の条件に適した方法を検討していただければと思います。また、「持続可能な国土管理」の実現のためには、市町村計画の策定のみならず、実現に向けた取組みを住民と共同で継続的に行っていくことが重要です。したがって、計画の検討段階から、取組んでいく内容やそのスケジュール、優先順位、実施体制等についても十分考慮しておくことが大切です。

1. 土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析
2. 住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり
3. 計画の具体化や取組み実現に向けた手法・工夫

1. 土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析

①客観的なデータに基づく現況把握

土地利用の状況や課題を的確に把握するためには人口動向や土地利用現況、ハザードマップ、各種統計情報等の客観的なデータを活用し、近隣地域や類似した特徴との比較を行うなどによって、地域特性を俯瞰的に捉える調査や分析を行っていく必要があります。

事例情報：新潟県南魚沼市

- 各プロジェクトの検討結果に基づき、居住機能や利便機能等の区分ごとに詳細な面積を算定し、利用区分別の将来フレームの検討に反映しています。（道路の具体的な整備計画、人口ビジョンの将来人口推計値を用いた推計、過去の土地利用の推移（トレンド）を基本とした推計）

表 1-12 メディカルタウン構想における機能別の想定施設と土地需要量の想定

機能	想定施設	規模・配置
居住機能	・一戸建て住宅 ・共同住宅	【規模】3.2ha 【配置】既定用途地域内（浦佐地区等）
利便機能	・調剤薬局 ・小売、コンビニ ・スーパー、 中規模店舗 ・飲食店 ・診療所	【規模】3.2ha 【配置】基幹病院近接地 幹線道路沿い
潜在機能	・滞在宿泊施設	【規模】0.8ha 【配置】基幹病院近接地 幹線道路沿い
連携機能	・高齢者福祉施設 ・福祉医療器具販売 ・医療研究研修施設 ・医療関連工場	【規模】4.3ha 【配置】基幹病院近接地
合計		11.5ha

資料：H24 南魚沼市都市計画用途地域見直し追加調査業務委託報告書

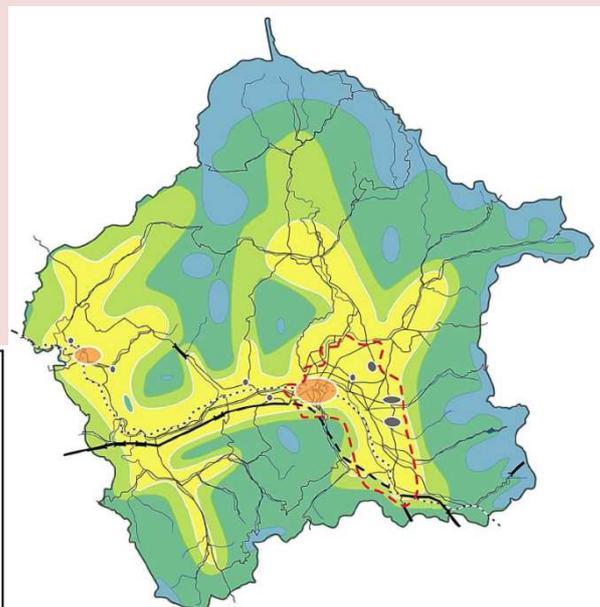
メディカルタウン構想の土地利用転換見通し



南魚沼版C C R C構想の位置と土地利用転換見通し

事例情報：岩手県遠野市

- 傾斜度と自然的条件や土地利用の状況が密接に関わっていることから、傾斜度を基準に土地利用構想図において地域区分を行っています。
- 作成作業にあたっては、自治体職員がフリーイラストソフトを用いています。



②住民や専門家などからの意向把握調査

住民以上を反映した地域に根差した計画をつくっていくためには、住民意向を把握するアンケート調査、状況や今後の見通しを共有する現地調査やワークショップを行うことが検討手法として考えられます。

また、地元の学識者や専門家にも現地調査やワークショップに加わっていただくことで、計画への専門的な知見の反映や、策定後も継続的に地域との関係性を築いてもらうことによる計画実現性の向上等が期待されます。

事例情報：長野県安曇野市

- 合併後の土地利用の統一ルールを検討にあたり、「市民検討委員会」と「専門委員会」の2つの委員会を設置しています。
- 土地利用のルール統一化の検討時から全戸アンケートを実施し、条例制定後も再度アンケート調査を実施して土地利用の規制への市民意向の把握・分析を行っています。



新制度構築までの検討フロー（安曇野市提供資料）

問13 土地利用をコントロールするルール（規制）の現状と今後のあり方

- ①: 良好な景観や環境の保全が図られていない面があるので、いまよりもルールを厳しくすべき
- ②: 良好な景観や環境はある程度守られているので、いまのルールを維持すべき
- ③: いまのルールが人口の増加や産業の振興等を妨げている面があるので、もっと緩めるべき
- ④: 土地利用をコントロールするルールと言われても、いまはよくわからない
- ⑤: その他



土地利用の統一ルールに関する市民意向アンケートの結果
(平成25年、条例施行後)

事例情報：兵庫県篠山市

- 地域の個性を生かした土地利用を進めるため、住民の主体的な参画により、地区レベルの独自性と創意工夫を発揮した里づくり計画策定を推進しています。策定に当たっては、地区の住民が集まり、地区の調査、地区の資源の発掘、課題の整理などを行い、地区の将来像を描きながら話し合いによって計画をまとめています。
- 計画策定や地区運営にあたっては、市の支援制度のみならず、県のアドバイザー派遣・コンサル派遣の支援制度も活用できることとなります。

対象事業	内容	交付基準	補助限度額
計画策定事業 (策定時のみ)	里づくり計画の策定に要する経費の助成	均等割	100,000円
		面積割 里の区域1haにつき 森林を生かす区域1haにつき	1,900円 200円
地区運営事業 (毎年度)	地区内の開発調査を始め、計画内容を実施するための諸会議等に要する経費の助成	一地区あたり	35,000円
看板設置事業 (設置時のみ)	里づくり計画策定を地区内外に広く啓発するための看板設置に要する経費の助成	一地区あたり	50,000円
緑化推進事業 (一回のみ)	里づくり計画に基づき、住民自らの活動区域内における緑化推進に要する経費の助成	一地区あたり	50,000円

里づくり計画の策定や計画策定地区の運営に対する支援制度（里づくり計画制度の概要）

①里づくり協議会の設立	・地区住民が集まって、地区のまちづくりを考える里づくり協議会を組織する。 ・市長に里づくり協議会の認定を申請する。
②里づくり協議会の認定	・市長は、里づくり協議会の認定要件に適合しているときは協議会を認定する。
③アドバイザーの派遣	・まちづくりアドバイザーとコンサルタント派遣制度（コンサル派遣は県の支援制度のみ）が活用できる。
④意見交換会等の開催	・意見交換会を開催し、計画内容を検討する。ワークショップ形式など積極的に参加できるよう工夫する。
⑤里づくり計画の策定	・地区の総会等を開き、里づくり計画案の承認を得る。 ・市長に里づくり計画の認定を申請する。
⑥里づくり計画の認定	・市長は、里づくり計画認定基準に適合しているかを確認し、適当と認める場合に計画を認定する。

里づくり計画の策定の流れ（例）

(参考情報) GISの活用について

GIS (地理情報システム) とは、位置や空間に関するさまざまな情報を持ったデータを地図・航空写真上に視覚的に表示させるとともに、必要なデータを自在に重ね合わせることで、コンピュータで情報の分析・解析を容易に行うことのできるシステムをいいます。

地域づくり・まちづくりにおいても、GIS を活用することで以下のような効果が期待できます。

①的確な現状分析、将来予測等への支援

・地形や土地利用、建物、人口、年齢構成などから、地域・まちの過去から現在に至る空間的変化、時間的変化を視覚的に把握でき、将来的な予測にもある程度活用することが可能です。課題の要因分析や今後顕在化するおそれのある課題等の早期把握、講ずべき施策の検討等に役立てることができます。

②地域づくり・まちづくりに参画する者の認識共有の促進

・GIS を用いて作成した地域の現況図や①で行った分析結果を示すことにより、地域住民などとの認識の共有を図るのが容易となります。

③基礎調査等にかかる費用・時間の節減

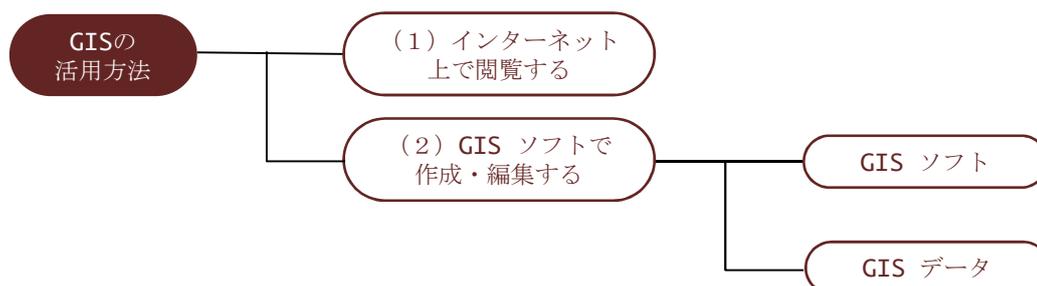
・GIS で活用できるデータは年々充実し、各府省で整備されたデータなどを自由に活用できるよう公開されているものも豊富にあることから、自らデータ整備を行うことなく、なおかつ高度な知識がなくても相当程度のことを把握することができます。さらに、他地域のデータも自地域同様に用いることができるため、周辺地域を含む広域的な分析を行う際にも役立ちます。

本書に掲載した中にも、GISを活用して土地利用の分析や構想図等が作成された事例があるように、GIS はすでに多くの市町村において色々な用途で活用されています。

GIS の活用としては、(1) インターネット上で情報を閲覧する、(2) GIS ソフトを用いてデータを作成・編集する、の2つに大きく分けられます。GIS ソフトを用いてデータを編集する場合は市販のGISソフトやデータもありますが、本書では、地域づくり・まちづくりの土地利用のあり方を検討するにあたって無償で活用できる主要なデータの取得、表示方法等の概要をご紹介します。

なお、政府では平成21年度より「GIS ポータルサイト

(<http://www.gis.go.jp/index.html>)」を開設し、国・自治体の活用事例や公開されている各種データの検索など、GIS に関わるさまざまな情報を掲載していますので、より詳しいことがお知りになりたい場合は是非そちらもご利用下さい。



(1) インターネット上で情報を閲覧する

■土地利用、地価、地形、公共施設等の情報を確認する

地域づくり・まちづくりの土地利用のあり方の検討に関連が深いGISデータの中で、インターネット上で簡単に情報を閲覧できるサイト（WebGIS）として代表的なものをご紹介します。

国土情報ウェブマッピングシステム（国土交通省国土政策局）

<http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html>

- ・土地利用、地価、地形、公共施設、道路、鉄道、都市・農業・森林等にかかる地域の指定状況などのさまざまなデータを閲覧できるほか、空中写真を見ることがもできます。

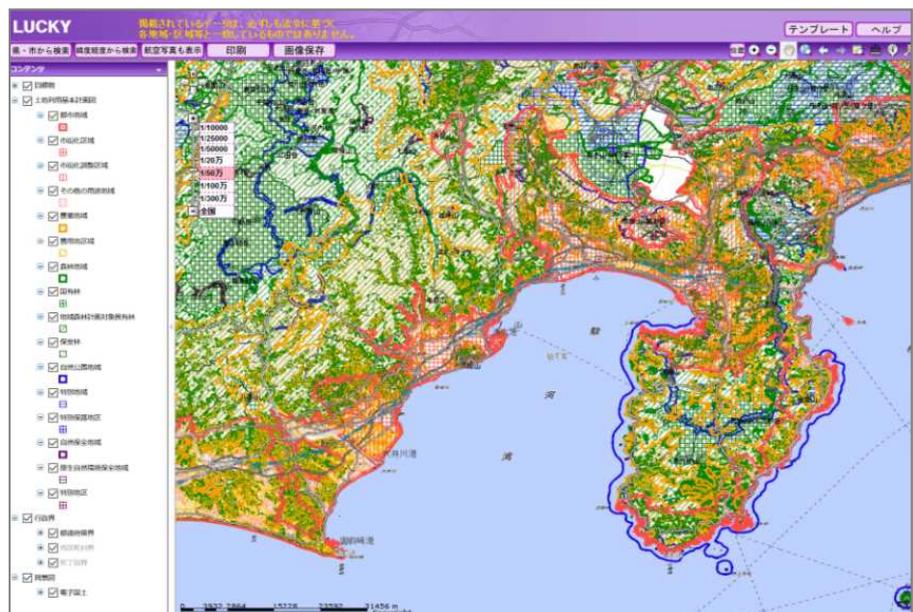


■都道府県が策定する土地利用基本計画図の情報を確認する

土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）（国土交通省国土政策局）

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

- ・土地利用基本計画図（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の各区分）などを閲覧することができます。

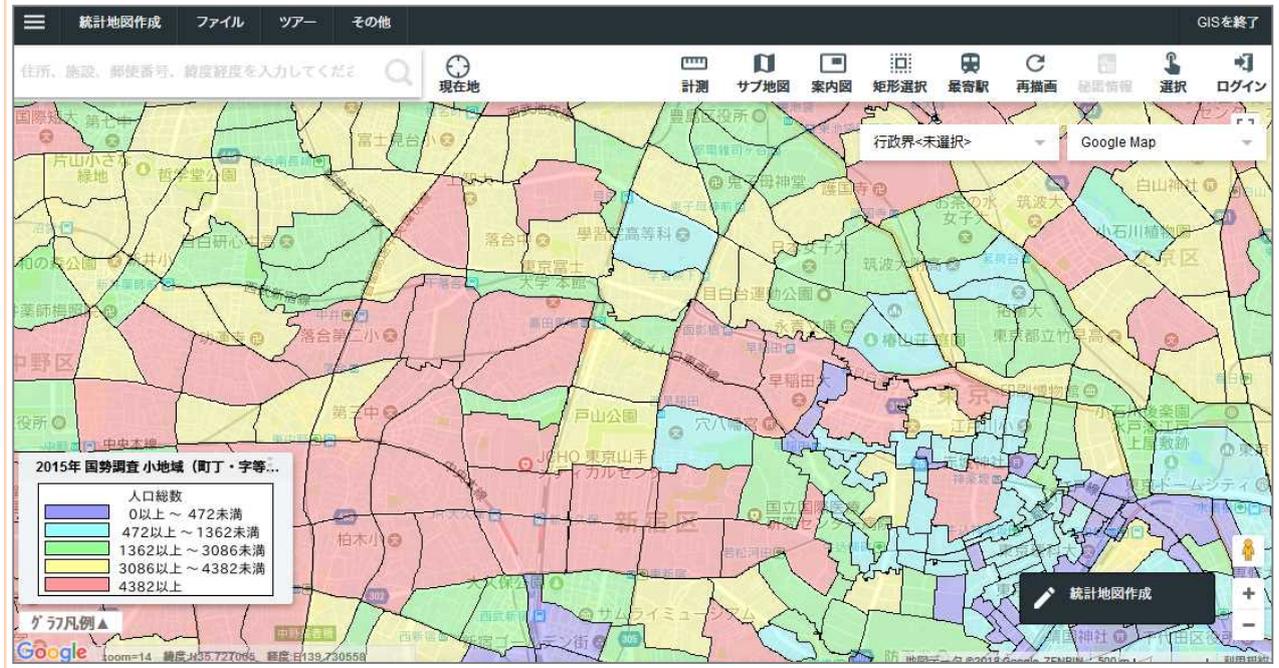


■人口動向など統計データを確認する

地図で見る統計（統計GIS）（総務省統計局）

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>

・国勢調査や事業所・企業統計調査の結果などを閲覧することができます。



■幅広い分野の地理空間情報を確認・収集・活用する

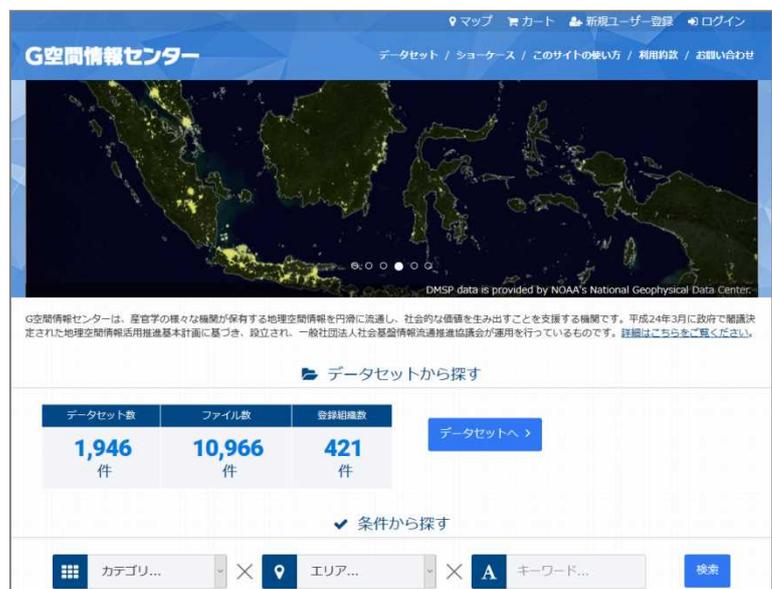
G空間情報センター ～産官学の様々なG空間情報の流通・ビジネス創出に向けて～

https://www.geospatial.jp/gp_front/

・基盤となる地図情報に加えて、地質図・火山基本図・河川のライブカメラ映像・自然環境調査・不動産登記情報・国勢調査などの地理空間情報を提供しています。

・G空間情報センターでは、下記の項目を展開しています。

- ①G空間情報の流通支援
- ②「情報信託銀行」サービス
：公共データのオープン化
- ③災害情報ハブ：防災・減災への貢献
- ④G空間情報オープンソースハブ
：普及展開活用に関する取組
- ⑤G空間情報の研究開発
：新たな価値の創造



(2) GIS ソフトで作成・編集する

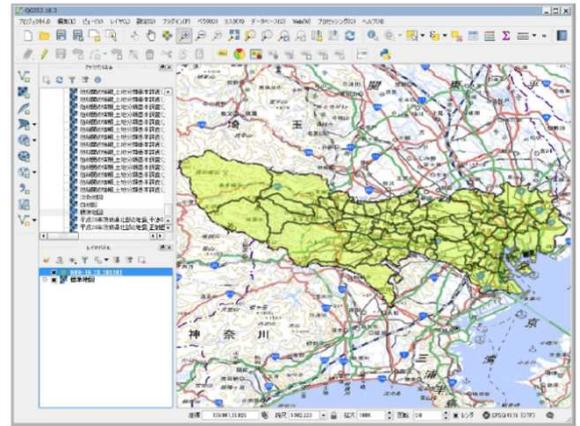
■GISソフトについて

無償で利用できるGISソフトとしてQuantum GIS (QGIS) があります。こちらは福祉業務に関する研修用に作成したのですが、その他にも幅広く活用できます。

国土交通省でも活用マニュアルを作成していますので、

QGISに関する参考は下記のURLをご参照ください。

- ・国土交通省「GIS・地理空間情報活用への取組」
http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk1_000040.html
- ・国土交通省「QGIS 操作マニュアル」
<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/other/manual.pdf>



(国土地理院の「電子国土基本図」を掲載しています)

QGIS

<https://www.qgis.org/ja/site/>

- ・QGIS のインストール用ファイルを、インターネットからダウンロードします。

①インターネットを閲覧するブラウザ（以下「ウェブブラウザ」という）を起動し、アドレスバーに下記のURLを入力して、エンターキーを押します。

<http://qgis.org/ja/site/forusers/download.html>

②インストール用ファイルをダウンロードする画面が表示されるので、32bit版又は64bit版のどちらかをクリックして、ファイルをダウンロードします。



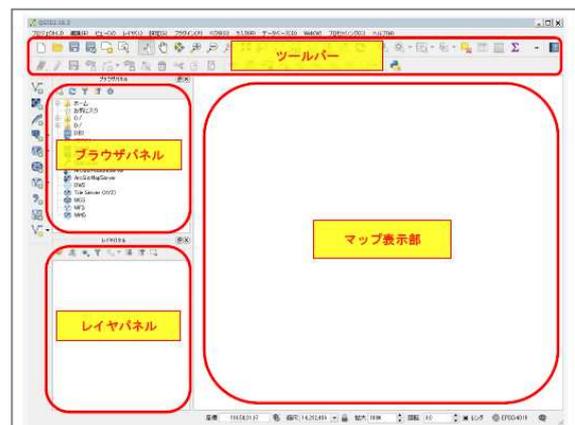
- ・QGIS の画面構成は以下の通りになっています。

ツールバー：QGISで読み込んだ地図データに対して、地図を拡大、縮小、移動したり、地図に対して、編集を加えたりする時に使用します。

ブラウザパネル：QGISに読み込む地図データを指定する時に使用します。

レイヤパネル：QGISに読み込んだ地図データのファイル名が一覧で表示されます。読み込んだ地図の表示の順番を変えたり、地図データの属性情報などを確認、編集する時に使用します。

マップ表示部：QGISに読み込んだ地図データが表示される箇所です。



■GISデータについて

地域づくり・まちづくりの土地利用のあり方の検討の参考情報として、本書の掲載事例での使用データを中心に、無償で公開されているGISデータを紹介します。

国土数値情報ダウンロードサービス（国土交通省 GISポータルサイト）

<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

- 「国土数値情報」とは、国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進に資するために、地形、土地利用、公共施設などの国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したものです。
- 以下に例示するGISデータを汎用フォーマット（Shape形式）で入手することができます。

国土 (水・土地)	<ul style="list-style-type: none"> 水域：海岸線、海岸保全施設、湖沼、流域メッシュ、ダム、河川 地形：標高・傾斜度3次メッシュ、標高・傾斜度4次メッシュ、標高・傾斜度5次メッシュ 等 土地利用：土地利用細分メッシュ、森林地域、農業地域、都市地域、用途地域 等 地価：地価公示、都道府県地価調査
政策区域	<ul style="list-style-type: none"> 行政、DID人口集中地区、小・中学校区、医療圏、景観計画区域、景観地区・準景観地区 等 大都市圏・条件不利地域：三大都市圏計画区域、過疎地域、振興山村、特定農山村地域 等 災害・防災：土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、浸水想定区域、津波浸水想定 等
地域	<ul style="list-style-type: none"> 施設：国・都道府県の機関、公共施設、医療機関、文化施設、学校、都市公園、集客施設 等 地域資源・観光：都道府県指定文化財、世界文化遺産、世界自然遺産、観光資源、地域資源 等 保護・保全：自然公園地域、自然保全地域、鳥獣保護区
交通	<ul style="list-style-type: none"> 高速道路時系列、緊急輸送道路、バス停留所、バスルート、鉄道 等 パーソントリップ・交通変動量：発生・集中量、OD量、貨物旅客地域流動量
各種統計	<ul style="list-style-type: none"> 1kmメッシュ別将来推計人口、500mメッシュ別将来推計人口

The screenshot shows the homepage of the National Numerical Information Download Service. At the top, there are navigation tabs: Home, 初めの方へ, よくある質問 (FAQ), サイトマップ, 利用約款, and 問合せ. The main header features the title '国土数値情報 ダウンロードサービス' and a 'Web API' button. Below the header is a search bar with 'Google カスタム検索' and a '検索' button. A large text block explains the service's purpose: to provide basic information on land use, public facilities, etc., for national policy promotion. It also includes a search bar and a '検索' button. Below this is a detailed notice about the data's accuracy and update frequency. A sidebar on the left contains links for '初めの方へ', '国土数値情報 バックレット', 'QGIS 操作マニュアル', 'エラー修正情報', 'サイトマップ', '用語集', and 'よくある質問 (FAQ)'. The main content area features a table for data formats and a list of available data categories with checkboxes. The table compares 'JPGIS形式' (GML, XML, GML) and '旧統一フォーマット形式' (GML, テキスト). The data categories include '1. 国土 (水・土地)', '水域', '地形', and '土地利用'. A '基本情報' sidebar on the right lists various documents like '局の概要・組織図', '計画・基本方針一覧', '報道発表資料', '所管法令', '所管審議会等', '予算(省全体ヘリック)', and '事業評価'.

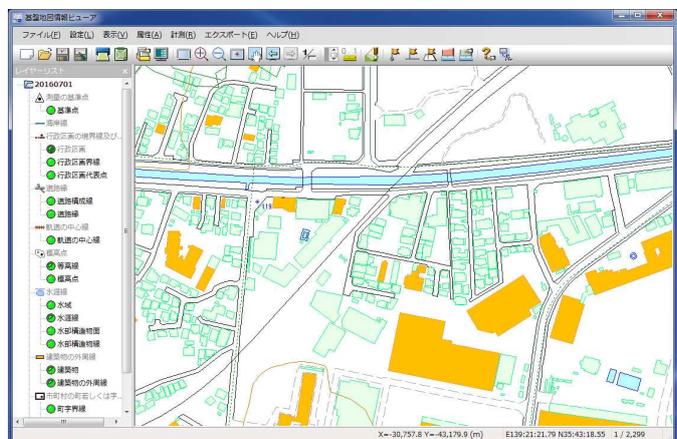
基盤地図情報ダウンロードサービス（国土交通省・国土地理院）

<https://fgd.gsi.go.jp/download/menu.php>

- ・右記に例示するGISデータを入手することができます。
- ・汎用フォーマット（Shape形式）で利用する場合は専用のコンバーターソフト（基盤地図情報ビューア）を利用し、ダウンロードを変換する必要があります。

ダウンロードできる基本項目の種類

- ・ 測量の基準点
- ・ 海岸線
- ・ 行政区画の境界線及び代表点
- ・ 道路縁
- ・ 軌道の中心線
- ・ 標高点
- ・ 水涯線
- ・ 建築物の外周線
- ・ 市町村の町若しくは字の境界線及び代表点
- ・ 街区の境界線及び代表点



地図で見る統計（統計GIS）（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/gis>

- ・ 地図で見る統計（jSTAT MAP）に登録されている統計データをダウンロードすることができます。
- ・ “KEY_CODE”で境界データと結合することで、ShapeファイルとしてGISソフトで編集することができます。

ダウンロードできる基本項目の種類

- ・ 国勢調査
- ・ 事業所・企業統計調査
- ・ 経済センサスー基礎調査
- ・ 経済センサスー活動調査
- ・ 農林業センサス



国土調査(土地分類調査・水調査等)・GISデータのダウンロード (国土交通省国土政策局)

<http://nrb-www.mlit.go.jp/kokjo/inspect/landclassification/download/index.html>

- 掲載事例の中には、土地利用構想図の作成において地形・地質等の自然条件を考慮するため、土地分類調査の結果を用いている市町村もありました。
- このサイトでは以下に例示するGISデータを汎用フォーマット(Shape形式)で入手することができます。

ダウンロードできる基本項目の種類

(50万分の1、20万分の1、5万分の1の一部)

- 地形分類図
- 表層地質図
- 土壌図

The screenshot shows the 'GISデータのダウンロード' (Download GIS Data) page. It lists various data types such as '50万分の1土地分類基本調査' (1:500,000 Land Classification Basic Survey) and '20万分の1土地分類基本調査' (1:200,000 Land Classification Basic Survey). A table lists specific data items for the 1:500,000 survey, including '地形分類図' (243,744KB), '表層地質図' (68,300KB), '土壌図' (1,771,110KB), 'その他' (317,110KB), and '汎用(EXCEL)' (215,500KB). A second table lists data for the 1:200,000 survey, including '北海道' (252,360KB), '青森' (228,900KB), '岩手' (96,480KB), '宮城' (40,320KB), '秋田' (359,200KB), '山形' (325,900KB), '福島' (61,780KB), '新潟' (51,300KB), '茨城' (219,100KB), '栃木' (203,700KB), '群馬' (214,300KB), '埼玉' (127,300KB), '千葉' (368,100KB), '東京' (202,600KB), '神奈川' (313,100KB), '山梨' (161,600KB), '長野' (52,380KB), '静岡' (364,300KB), '富山' (162,600KB), '石川' (160,000KB), '福井' (232,700KB), '岐阜' (485,900KB), '愛知' (238,600KB), '三重' (225,900KB), '滋賀' (133,500KB), '京都' (238,800KB), '大阪' (348,600KB), '兵庫' (456,600KB), '奈良' (183,300KB), '和歌山' (225,900KB), '鳥取' (105,800KB), '島根' (447,400KB), '岡山' (359,400KB), '広島' (491,900KB), '山口' (381,100KB), '徳島' (218,900KB), '香川' (47,080KB), '愛媛' (285,200KB), '高知' (42,080KB), '福岡' (531,400KB), '佐賀' (308,200KB), '長門' (235,900KB), '熊本' (450,400KB), '大分' (353,000KB), '宮崎' (454,500KB), and '鹿児島' (407,400KB).

自然環境保全基礎調査結果のGISデータダウンロード (環境省 自然環境保全基礎調査)

<http://gis.biodic.go.jp/webgis/sc-023.html>

- 自然環境保全基礎調査の結果、国立公園・国指定鳥獣保護区区域や沿岸海域変化状況調査結果等についてのGISデータを汎用フォーマット(Shape形式)で入手することができます。

ダウンロードできる基本項目の種類

(自然環境保全基礎調査の結果)

- 植生調査(現存植生等)
- 特定植物群落調査
- 巨樹・巨木林調査
- 海岸改変状況調査
- 湿地調査
- 干潟調査
- マングローブ調査
- 河川調査
- 湖沼調査
- 藻場調査
- サンゴ調査

The screenshot shows the 'Shapeデータダウンロード' (Download Shape Data) page. It provides instructions on how to download Shape files for various data types. A table lists the following data items:

調査項目	調査回次	ファイル名	図形の内容	ダウンロード
植生調査(1,750,000画素)	第2 - 3回	vg3	現存植生	郵便番号・(自治体)国境線等一覧 △
	第4回	vg4	植生改変地	
	第5回	vg5	植生改変地	

2. 住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり

①幅広い分野の関係者による検討体制の構築

国土利用計画は、都市計画、農業振興、森林、自然環境、自然公園等の多様な観点を踏まえて総合的な土地利用に関する施策の観点から策定されます。計画検討にあたっては、土地の現況把握から基本方針の策定まで、多様な分野の方々の協力、意向反映が必要となることから、庁内をはじめとする多くの人々との分野横断的な検討体制を構築することが望ましくあります。

事例情報：岩手県滝沢市

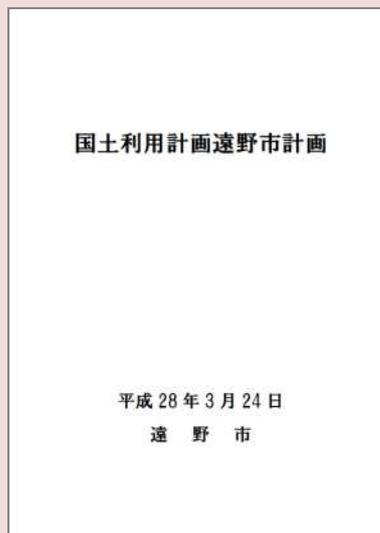
- ・計画の検討にあたっては、当初に関係課による土地利用調整プロジェクトチームを発足し、庁内での連携を高めながら策定作業を行いました。
- ・土地利用調整プロジェクトチームでは、国土利用計画の策定検討と並行して、国土強靱化についての研究も行ってきました。国土利用計画の策定後は、平成30年度末の国土強靱化地域計画の策定に向けて同体制での継続検討を行っています。
- ・会議等を通して多様な分野で土地利用に関する意識共有を図ることで、自然環境の保全や地域資源を活かすアクティビティにもつながることが期待されています。



国土強靱化地域計画策定に関わる勉強会の様子（市提供資料）

事例情報：岩手県遠野市

- ・第二次総合計画の策定に合わせて国土利用計画の必要性が高まったことから、短期間で国土利用計画を策定することとなり、期間や予算に限りがあったことから、庁内の職員のみにより、策定作業が進められました。土地利用の現況把握は関係課と協力・役割分担しながら行い、基本方向を定めています。



国土利用計画遠野市計画の計画書

②住民等の参画を促し、地域づくりの意識共有を図る計画づくり

計画が実行性を持つためには、住民や企業などといった地域で生活・営みを行う人々が土地利用や地域づくりに関する課題を共有し、計画策定に関わったそれらすべての者が「我々の総意として策定された計画」と思えるような、意見聴取や合意形成のプロセスを丁寧に経ていることが大きなポイントとなります。

住民等からの意見聴取は、上記を念頭に置いた上で、これまで行ってきた住民協働の枠組みや人口規模などの地域特性も踏まえ、それぞれに適した手法・進め方を考えていく必要があります。参考として、下表に比較的多く行われている意見聴取の手法とその目的等を示します。

意見聴取の手法及びその目的等（例）

手法	主な目的など
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> 住民等の全体的な意向を把握するために実施。 検討の初期段階で実施し、調査結果を基礎データの一つとして、その後の検討に活用する機会が多い。
各種団体へのヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 自治会や福祉団体などへの直接訪問等により、アンケートで把握しきれないきめ細かな意向を把握するために実施。
ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> 参加者がお互いに積極的に意見を出し合うことで、現状認識や目標の共有等を図るために実施。 地区・集落単位で実施する機会が多く、できるだけ多くの世帯等の参加をねらっている。議論の成果が具体的な取組みの実行に結びつきやすい。
住民の代表者等による会議（「まちづくり会議」等）	<ul style="list-style-type: none"> 住民や各種団体の代表者等が参加して、地域づくり・まちづくりの課題やその解決に向けた方針、目標等について議論するために実施。 地区単位で行うワークショップ等と連動して実施することで、多くの住民の意見を議論に取り入れることができ、計画への反映も容易になる。 学識者により構成される審議会等に住民の代表者等が加わる場合もある。
パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> 住民等から計画に盛り込むべき内容等に関する意見を聴くために実施。 意見を聴く土台となる計画案が概ねととのった段階で実施することが多い。

事例情報：佐賀県白石町

- 町民意向の把握として、総合計画策定時のアンケートを活用するとともに、町内8つの小学校区ごとに「白石の未来を描こう会」を開催しました。将来を担う若年層の視点からの意向把握のために対象を中学生以上としたところ、10代で88人（全体450人中、約20%）の参加がありました。
- 白石の未来を描こう会では、ワールドカフェ形式を採用し、夢や希望の持てる白石町を描いてもらうとともに、①農地を守ることにについて、②雇用の場を目的とした企業誘致について、③将来のまちの拠点について、の町民の意向を把握しました。



白石の未来を描こう会の様子



白石の未来を描こう会のPRチラシ

事例情報：福島県三春町

- 「地区土地利用計画」を先行して策定するボトムアップ型のプロセスがとられており、既存の「まちづくり協会」を検討体制の中心とすることで最も効率的かつ効果的な方法策定検討を行ってきました。
- 土地利用計画図についても住民の方の希望を把握し、町や県でその実現性から評価・調整を行った上で作成しています。
- ワークショップを通して検討した基本方針は、各地区の意向を尊重し、非常に詳細にゾーニングの設定となっていますが、開発を規制し保全すべき土地と開発を許容する土地を明確に区分しているものが多くなっています。



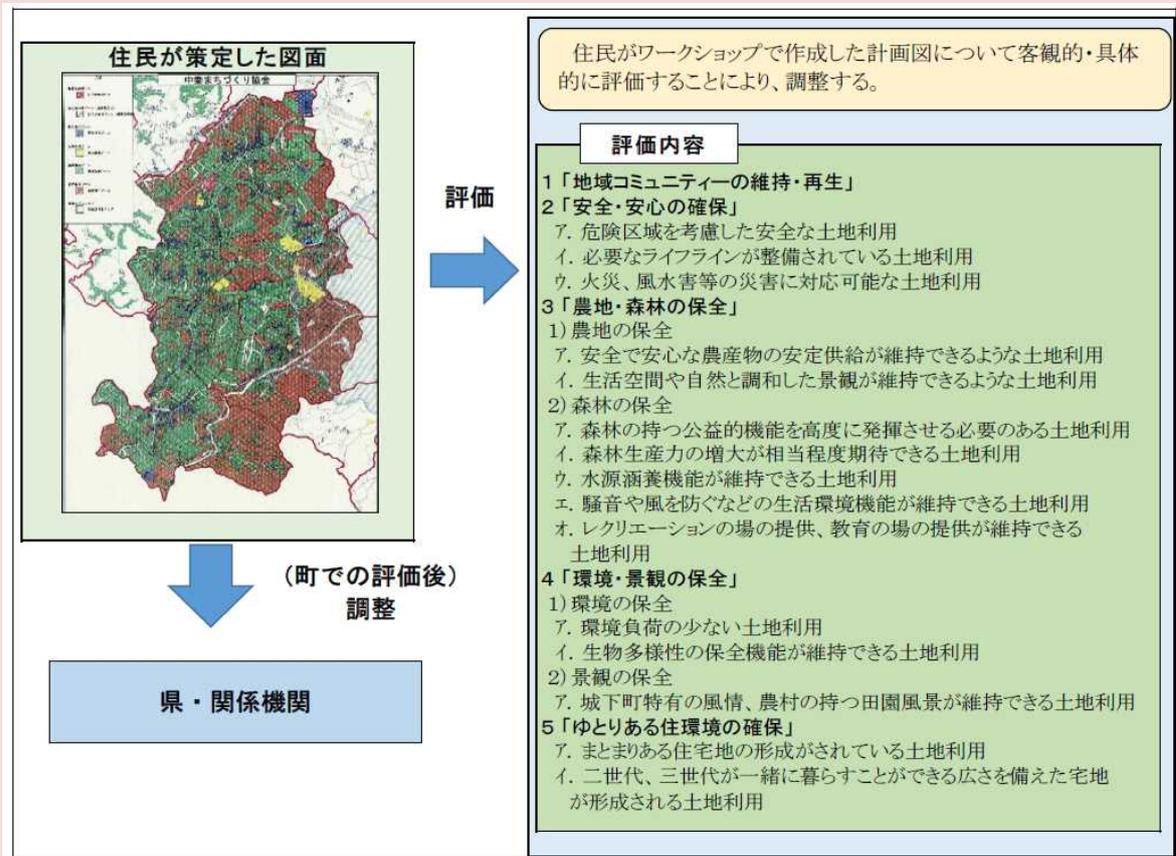
図1

図2

土地利用計画図の作成プロセス（町提供資料）



地区土地利用計画策定の主な流れ



住民が策定した図面の調整方法（町提供資料）

(参考情報) 地区での土地利用計画の検討試行について

国土交通省では「平成28年度市町村の総合的な土地利用に関する計画の策定に係る調査」及び「平成29年度 市町村の国土利用計画の策定及び国土管理の取組に関する調査」の一環として、地域住民と一体となって土地利用計画の検討試行を行っています。

■試行対象地区の選定の視点

①対象地区の土地利用の現況や規模等

- ・計画策定の対象は、里地・里山等の農業・森林・自然的土地利用が行われる地域であって、最低限、複数集落又は複数小学校区を含むものとしています。

②市町村や住民の意欲

- ・計画策定の試行支援にあたっては、地域と市町村が一体となり、土地利用に関する課題を有し、総合的な土地利用に関する計画策定の可能性を高めていける市町村を選定することが重要である。
- ・地域のポテンシャルを活用した地域づくりに結びつく土地利用の規制・誘導として先進的に取組んでいる市町村では、下表のような課題を有している例が多いことから、これらを考慮して試行市町村・地域の選定、計画策定の支援を行う。

市町村タイプ	課題	対象地区
A：保全及び開発に関する土地利用の方針を明確に示している市町村	・地域から土地利用に対する提案の動きが少なく、主体的な参加を促し、協働の取組みの機会が必要	・静岡県富士宮市 北山地区（p32に掲載）
B：土地利用の計画策定において市民の主体的な参加が見られる市町村	・市民提案を反映したいが、資金面・体制面などにおいて支援が追いついておらず、行政が地域の取り組みと連携できる枠組みや規制・誘導が必要	・静岡県伊豆市中伊豆地区 八岳地域（p58に掲載）

■地域住民の参画・意識共有のプロセス

A：静岡県富士宮市北山地区	B：静岡県伊豆市 中伊豆地区八岳地域
<ul style="list-style-type: none"> ・地区にお住いの老若男女（小中学生から高齢者）・幅広い分野の方からなる「北山地区地域会議」を立ち上げ、ワークショップ形式で地域のまちづくりに対する想いを抽出・整理し、地域づくり計画（案）を取りまとめました。 ・検討開始時には、地区在住を対象としたアンケート調査も行い、計画検討に反映しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各区の代表者やわさび組合代表者、こども会代表者、商工会代表者などを主な構成員とする「八岳地域づくり協議会」において、地域の特性や課題の整理、地域づくりと土地利用の取組みについて意見交換を行い、地域づくりと土地利用の計画（案）を取りまとめました。 ・わさびの郷づくりの実践として、山葵生産者の意向把握やモニターツアーを実施しています。
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">地域会議（第1,2回）</div>  </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">協議会での意見交換</div>  </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">アンケート調査（約300名）</div>  </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">山葵生産者の意向把握やモニターツアーの実施</div>  </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">地域会議（第3～5回）</div>	

3. 計画の具体化や取組み実現に向けた手法・工夫

①総合的な土地利用の調整

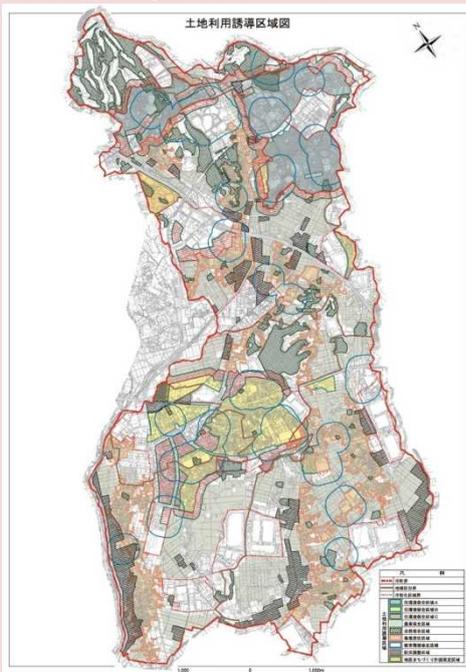
●条例に基づく開発行為の規制・誘導

土地利用計画の実現手法の1つに、条例などに基づく開発行為等の規制・誘導が挙げられます。具体的には、市町村が定めるまちづくり条例により、一定規模以上の開発行為に対して届出を義務付け、土地利用計画等に定める建築物の用途や緑化、建築物の形態意匠、雨水排水等の開発水準への適合を求めるものです。このような取組みは、安曇野市、飯田市、原村などで実施されており、の都市計画制度による土地利用規制が十分ではない地域（非線引き都市計画区域で用途地域が指定されていない地域）や都市計画区域外をもつ市町村で多くみられます。また、良好な住環境や相隣関係の保全、紛争の予防などを目的とし、これら手続きにおいて、自治会などの地域団体に対して開発の内容の通知や説明を行うことを義務付けているものも見られます。

●防災・減災対策の強化

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適切な制限など、安全性を優先的に考慮する国土利用への転換が急務となっていますが、土地利用計画においては、「災害リスクの高い地域」を明らかにし、防災上、必要な措置を求めるような取組みが複数見られます。伊豆市では「水害に備えた土地利用条例」を制定し、浸水想定区域において、建築物の主要構造部の安全性の向上、避難上有効な空地の確保などを求めています。また、みよし市では、過去の災害の経験を活かし、まちづくり基本計画において「河川の氾濫による浸水のおそれがある区域を「防災調整区域」とし、住民の安全の確保のために、開発行為や建築活動にあたって、適切な措置を講じることを求めています。

事例情報：愛知県みよし市



みよし市の土地利用誘導区域図。河川沿いの低地部に防災調整区域が設定されている

静岡県伊豆市



伊豆市水害に備えた土地利用条例の浸水予想区域。带状に連なる市街地に指定されている。

②プロジェクトの推進、実現

国土利用計画に位置付けられたプロジェクトは、総合計画等の位置づけを具体化するために明示されていることが多く、産業の立地や誘導が中心となっている傾向が見られます。そのプロジェクトの推進、実現は「土地利用関連制度の活用」、「財政的な支援」、「インフラ整備等」に区分できます。

●土地利用関連制度の活用

産業立地のプロジェクトは、対象面積が大きいことや交通アクセスの利便性などから、既成市街地から一定の距離がある地域での実現を目指すケースが見られます。これら地域では、都市計画制度では、市街化調整区域や非線引き白地地域であったり、農用区域であったりすることが多い傾向が想定できます。このような場合は、これら土地利用関連制度を活用してプロジェクトの立地を誘導することが求められます。岩手県滝沢市では、国土利用計画をもとに、都市計画制度の見直し（市街化区域の拡大等）を行うことにより、リサーチパークの形成や研究所等の立地が進行しました。

●財政的な支援

産業立地を実現するための手法に、財政的な支援があります。これら、企業が立地する際に補助金を交付したり固定資産税の減免などを行う制度であり、全国各地で一定の効果をあげています。長野県原村では、国土利用計画で3つのゾーンに区分し、今後、産業を誘致する地域を「工場用地域」をし、本地域内への工場の新設や移転といった誘導事業に対して商工業の振興措置として補助金の交付や課税免除を行っています。これにより、諏訪南インターチェンジ周辺の工業団地の利用が促され、現時点では全区画が埋まり、地域の産業の活性化につながっています。

●インフラ整備等

プロジェクトを推進するためには、対象地域における基本構想や基本計画を立案し、これに基づき道路や排水などのインフラ整備を進めることが一般的です。新潟県南魚沼市では、国土利用計画に新たなプロジェクトを位置づけ、整備に関する基本構想を作成し、関係各課が役割分担を行いながらプロジェクトを推進しています。また、必要に応じて、町内の連携を図りながら、総合調整を進めるとしています。

事例情報：岩手県滝沢市



市街化区域の拡大により形成された盛岡西リサーチパーク
(市ホームページ)

長野県原村



補助金の交付や課税免除により産業立地が進行した諏訪南インターチェンジ周辺の工業団地

③地区の土地利用計画の策定、まちづくりの推進

国土利用計画は、市町村の全域を対象としており、きめ細かな特性や課題には十分に対応しがたい状況も見られます。そこで、地域の資源などを活かし、地域の課題解決と魅力を向上させるために、地区の土地利用計画の策定や地域活動に取り組む例が見られます。

●地区の土地利用計画の策定

地区の課題解決と魅力を向上させるために、自治会などの団体の単位で地区の土地利用計画の策定し、その実現を進めている例が複数見られます。

福島県三春町では、合併前の旧町村単位に設置された「まちづくり協会」により、環境美化活動やまちづくり懇談会の開催などを行っていることから、この7つを基礎的単位とする地区土地利用計画を策定し、開発行為の事前指導により計画の実行性を確保しています。また、兵庫県篠山市では、地域の個性を生かした土地利用を進めるため、里づくり計画策定を推進しています。策定に当たっては、地区の住民が資源の発掘、課題の整理などを行い、地区の将来像を描きながら計画をまとめており、市長の認定を受け、まちづくりを行っています。

これら地区の計画策定に当たっては、住民参加を基本とし、ワークショップによる意見交換の開催などを通じて検討を進めていること、開発を誘導したり地区の活動により計画の実現を図ることなどが特徴であるといえます。

●守るエリアの活動

土地利用計画に、自然的、環境的、防災的な側面から、現在の土地利用を維持・保全するエリアが設定されることが多くなっています。岩手県滝沢市では、貴重な動植物の生息地であり自然環境保全地域として指定を受けている春子谷地湿原において、自然環境に悪影響を与える特定外来生物から滝沢市指定天然記念物「春子谷地湿原植物群落」を守るため、滝沢市が主催する駆除活動をおこなっています。また、いわて山麓エリアでは、岩手山の国立自然公園の適正な管理や春子谷地湿原の維持保全に取り組むとともに、この自然森林の観光資源への活用や住民の教育振興、健康増進への活用が促進されています。

事例情報：岩手県滝沢市



特定外来生物から滝沢市指定天然記念物「春子谷地湿原植物群落」を守る駆除活動の様子（平成29年8月）

事例情報：静岡県伊豆市



わさびの郷づくりの実践としてのモニターツアーの実施の様子（平成29年2月）

国土交通省国土政策局総合計画課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2

Telephone : 03 - 5253 - 8359

Facsimile : 03 - 5253 - 1570