

土地の取得・利用等に関する検討の視点について

令和8年5月12日

不動産・建設経済局 土地政策課

国土利用計画法と土地利用に関する個別法との関係(イメージ)

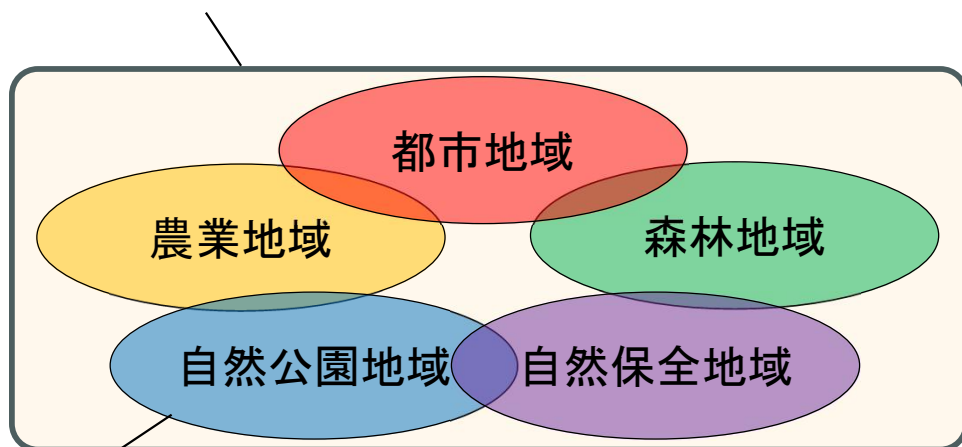
国土利用計画法と土地利用に関する個別法との関係

- 土地利用に関する個別法では、都市・農地・森林・自然公園・自然保全地域などそれぞれが対象とする領域の健全な発展や適正な保全・利用の確保等の観点から、個々の土地の開発等の段階で規制措置を講じる。
- 国土利用計画法では、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る観点から、特定の地域・地目にかかわらず、開発等に先立つ取引段階において、開発後の使用収益段階を見据えた利用目的を把握し、規制措置を講じる。土地利用基本計画の内容に加え、土地利用に関する個別法の規制を勘案することで、個別法の事前チェック的な機能を果たす。

規制領域について

国土利用計画法

⇒適正かつ合理的な土地利用の確保を図る観点から、特定の地域・地目にかかわらず、個別法の観点も含めてチェック

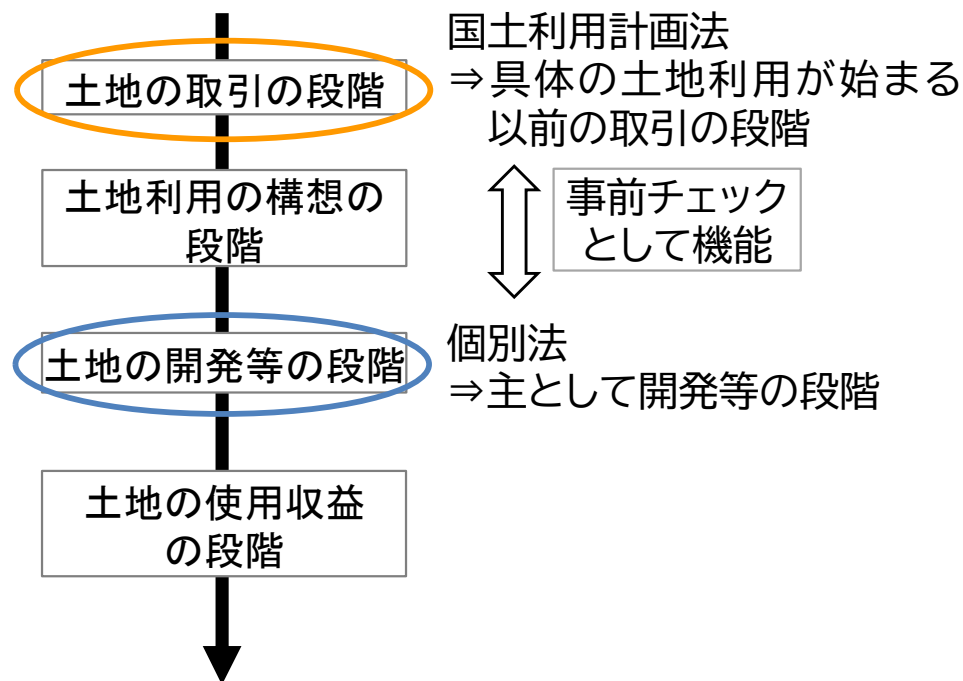


個別法

⇒それぞれが対象とする領域において、目的に応じた必要な規制措置が存在。都市の健全な発展、農地・森林・自然環境の適正な保全・利用等のために、一定の開発行為等を規制

規制のタイミングについて

土地利用の流れ



土地利用のサイクル

適切な土地利用を促す手段

国土利用計画法の課題

考えられる対応

従前の利用

特定権利移転を制御
(例:権利移転等の許可)

所有権の移転(土地取引)
又は
従前所有者による利用目的変更

利用転換の察知・是正
(例:取引時の届出等)

①利用転換の契機を把握できないケースがある

①情報把握の強化

②審査の拠り所となる土地利用基本計画が
概括的な記載にとどまる

②審査機能の強化

③具体の開発計画等が固まった後に住民が
知り、トラブルが生じる

③情報の開示

利用構想の具体化

開発行為
又は
土地利用転換

開発行為や土地利用
転換の制御
(例:開発許可)

④個別法の規制対象に該当しないものへの
対処が困難

④是正措置の強化

⑤行為後の是正が困難

⑤より早い段階での
対応

(④に加え、①～③)

従後の利用

【共通事項】

⑥自治体・申請者双方の負担

⑥DXによる負担
軽減