

土地利用基本計画制度について

[抜粋]

目的

国土利用計画の策定、土地利用基本計画の策定、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。(第1条)

(昭和49年6月25日公布、同年12月24日施行)

国土利用計画

〔国土の利用に関する基本構想、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標等について定める。〕

全国計画

都道府県計画

市町村計画

基本とする

土地利用基本計画

〔個別規制法に基づく計画・規制を総合調整。具体の開発等は個別規制法を通じ規制。〕

土地利用基本計画	五地域区分	①都市地域
		②農業地域
		③森林地域
		④自然公園地域
		⑤自然保全地域
土地利用の調整等に関する事項		

総合調整

個別規制法	都市計画法 (施設の整備、建築・開発行為の規制等)
	農振法(農地転用の規制等)
	森林法(保安林、林地開発行為の規制等)
	自然公園法(開発行為の規制等)
	自然環境保全法 (開発行為の規制等)

土地取引の規制に関する措置

〔土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。〕

全国(事後届出制)

注視区域(事前届出制)

監視区域(事前届出制)

規制区域(許可制)

遊休土地に関する措置

法制定(S49)以前の制度における問題点

土地利用に関する計画の根拠法

・都市計画法
(昭和43年)

・農業振興地域の整備に関する法律
(昭和44年)

等

各個別の観点からの必要性に基づいた土地利用のあり方を定める

総合的な見地から土地利用を調整する仕組みの不存在

対応できない

人口、産業等の地域構造の変遷を受けた土地利用形態の広域的な大きな変化

個別政策によって要請される土地利用が土地需給の急速な逼迫によって競合

法制定当時の土地利用の課題

全国的な交通・通信ネットワークの整備

開発への期待が全国へ

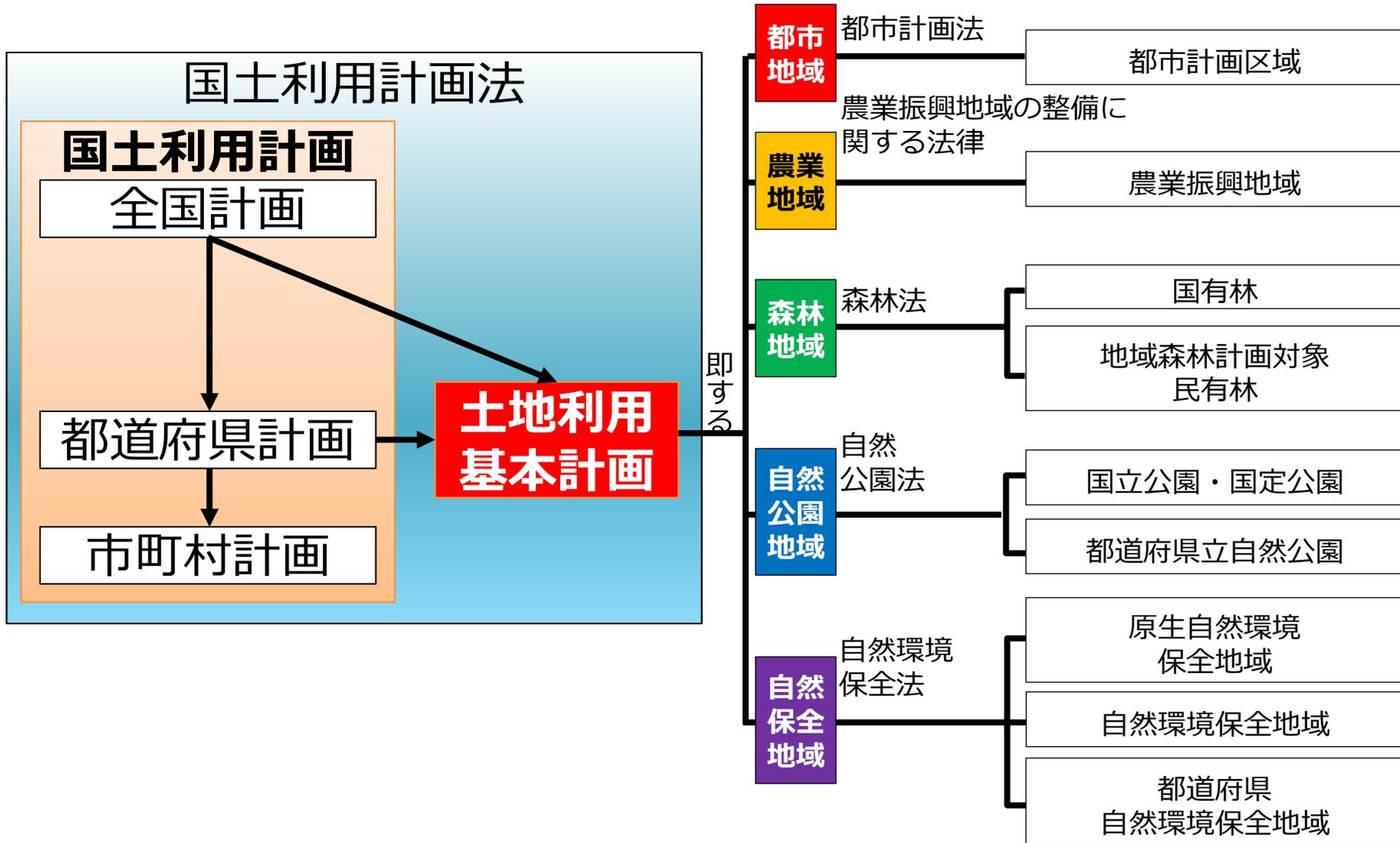
土地利用の急速な転換

金融緩和に伴う土地投機の始まり

地価の異常な高騰

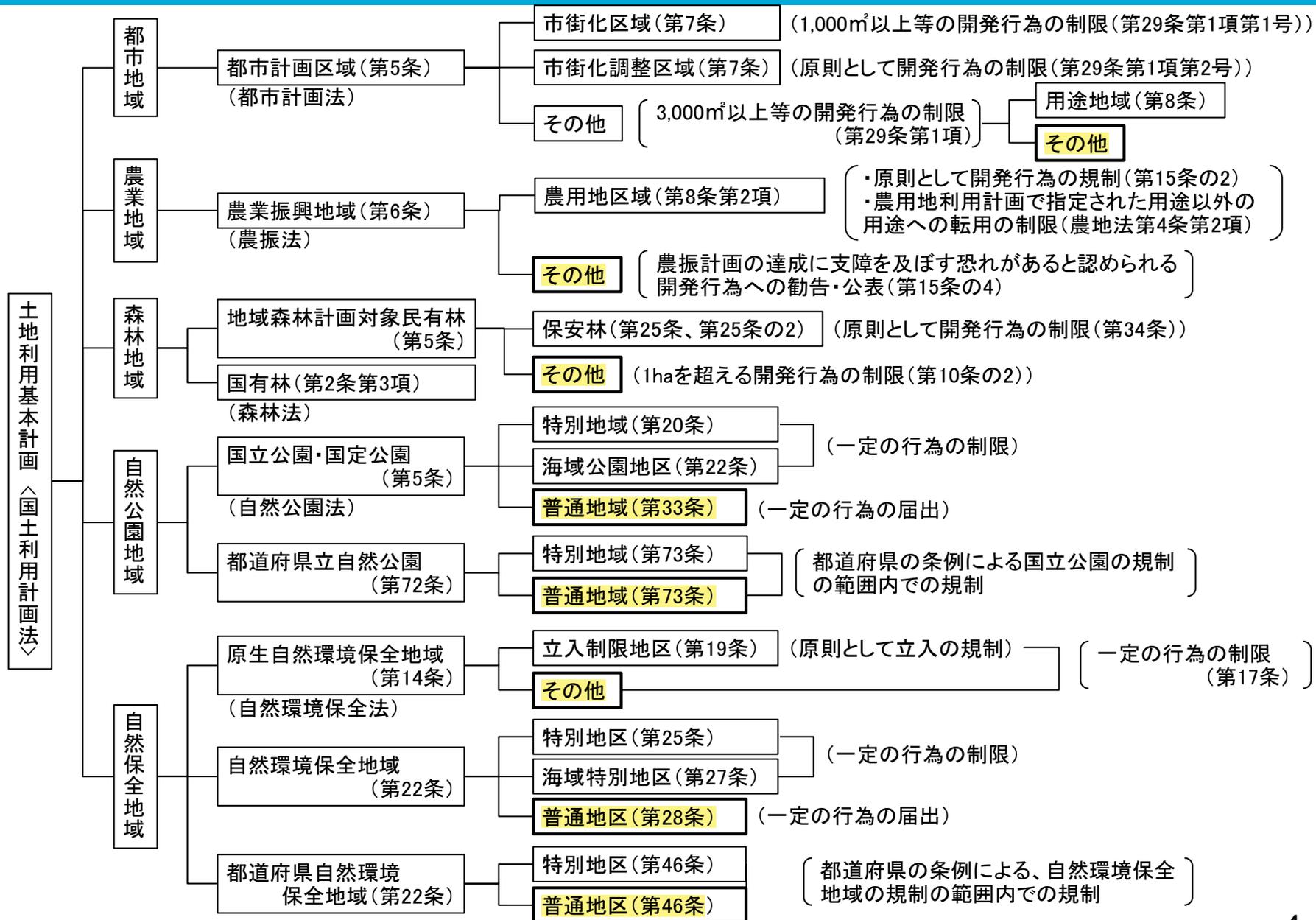
【課題】: 土地利用の適正化と地価の抑制

国土利用計画法が制定(昭和49年)され、個別規制法に基づく諸計画を総合調整するための総合的な土地利用に関する計画として、新たに土地利用基本計画を創設

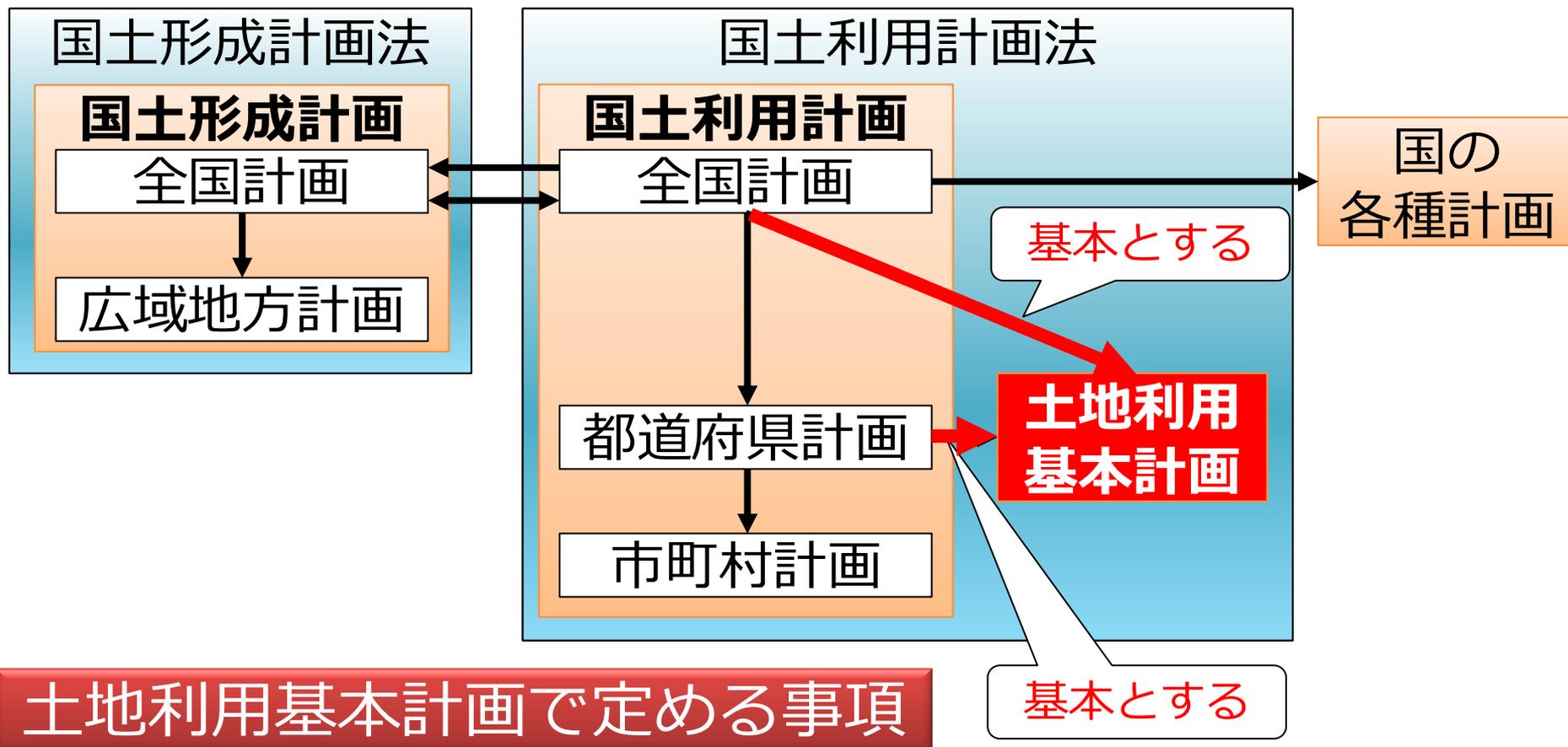


★土地利用基本計画により、個別規制法に基づく計画・規制を総合調整。具体の開発等は個別規制法を通じ規制。

各種個別規制法に基づく土地利用規制の概要



※ 土地利用規制が相対的に弱い地域＝計画白地地域



土地利用基本計画で定める事項

- ① 計画図・・・5地域（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域）を指定
- ② 計画書・・・土地利用の調整等に関する事項

土地利用基本計画の内容

- ・ **計画書**: 土地利用の調整等に関する事項を記した文書
 - ① 土地利用の基本方向
 - ② 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針
 - ③ 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画
- ・ **計画図**: 五地域(都市、農業、森林、自然公園、自然保全)を5万分の1の地形図上で記したもの

〇〇県土地利用基本計画 計画書(抄)

1. 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

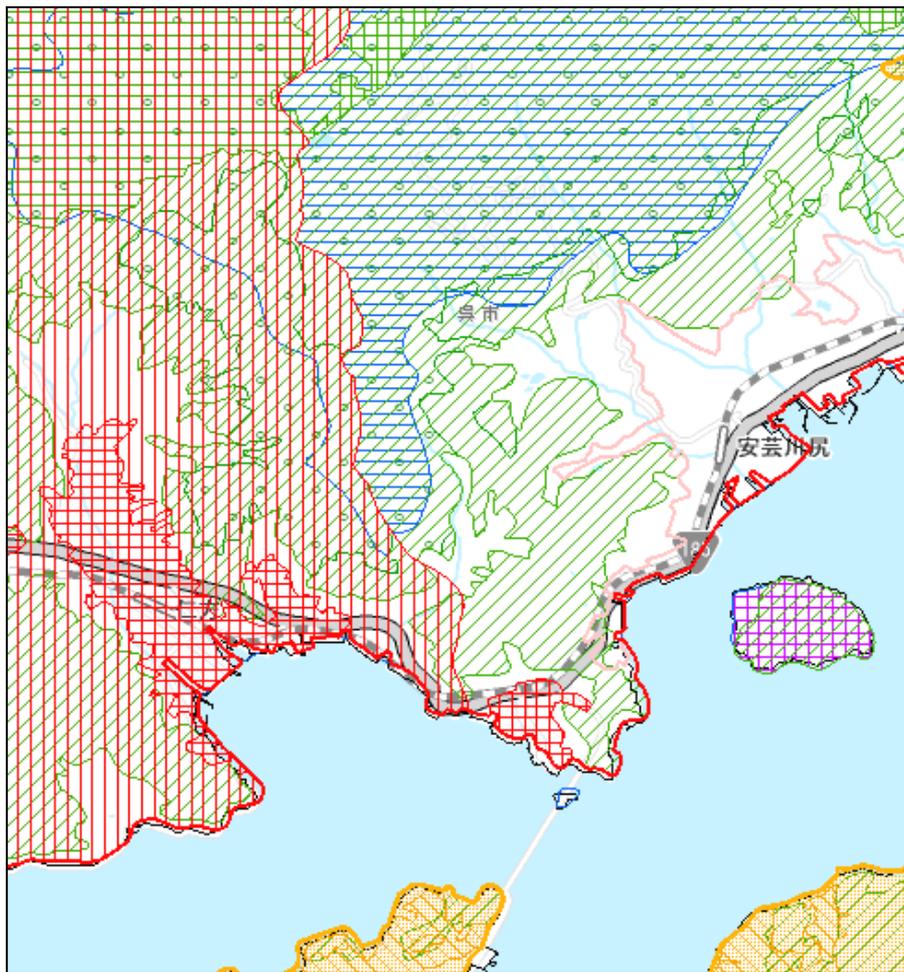
2. 五地域区分の重複地域における調整指導方針

(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。

② 農業地域と自然公園地域(特別地域)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



五地域		記号
参考表示		
都市地域		
市街化区域		
市街化調整区域		
その他都市地域における用途地域		
農業地域		
農用地区域		
森林地域		
国有林		
地域森林計画対象民有林		
保安林		
自然公園地域		
特別地域		
特別保護地区		
自然保全地域		
原生自然環境保全地域		
特別地区		