

報 告 事 項

- 地域で進める総合的な土地利用計画事業について・・・P1
- 国土利用計画法に基づく土地売買等届出受理件数・・・P3
- 大規模開発事前協議等の受理状況・・・P4
- 大規模（10ha以上）な林地開発許可事案概要表・・・P5

平成 2 1 年 2 月
福 島 県

「地域で進める総合的な土地利用計画事業」について

1 事業実施の背景

昨今の土地利用の多様化、広域化・外延化の中で、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等の個別規制法の土地利用規制が相対的に緩い「いわゆる白地地域」¹において、虫食いの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おります。

こうした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ることから、平成17年度から3年間にわたり、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調査・研究しました。

2 事業の経過等

実際の調査・研究に当たっては、「地域で進める総合的な土地利用計画」策定のあり方等の調査・研究について、平成17年8月29日に福島県総合計画審議会に諮問し、同日設置された委員5名による検討部会で合計8回の審議が重ねられました。

検討部会においては、三春町をモデル市町村に選定し、三春町の住民による土地利用計画策定を通じて抽出された様々な課題について、その解決策等の検討を実施し、調査・研究結果をとりまとめました。

審議会は、この検討部会における調査・研究結果を受けて審議し、平成20年3月6日に、答申しました。

(経過)

平成17年	8月29日	福島県総合計画審議会に諮問、同日、検討部会設置
平成18年	1月16日	
		合計8回の検討部会で、調査・研究を実施 (調査・研究の過程で、三春町全域の7つのまちづくり協会単位で 地区土地利用計画を策定)
平成20年	1月28日	
平成20年	2月12日	総合計画審議会において、検討部会での調査・研究結果を審議
平成20年	3月6日	答申

¹ (いわゆる白地地域)

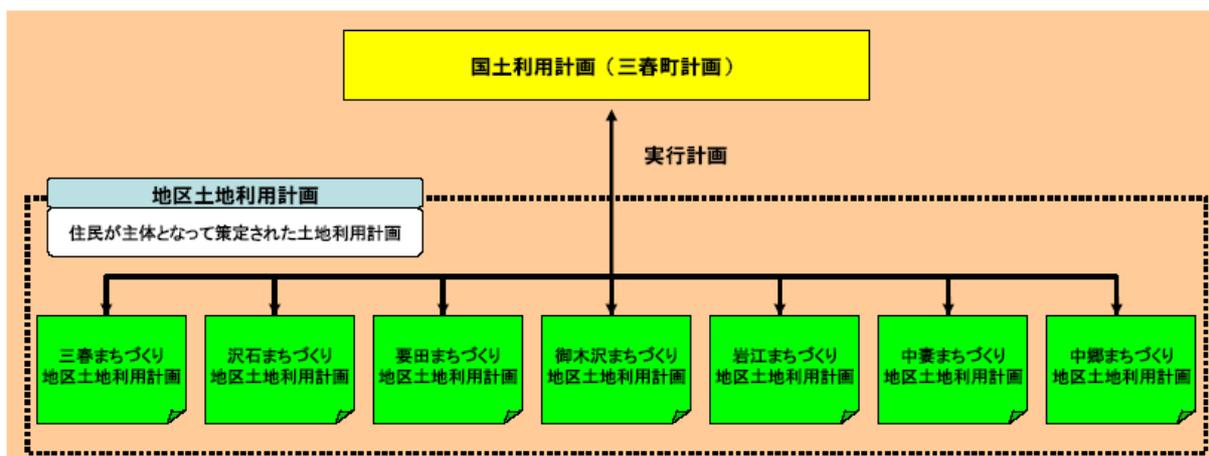
都市計画区域の市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域の用途地域、農業振興地域の農用地区域、保安林の区域、自然公園及び自然環境保全地域の特別地域のいずれにも該当しない地域。

3 事業実施後の状況

三春町では、事業における調査・研究の過程で住民が主体となって策定した、各まちづくり協会単位の地区土地利用計画をより実効性のあるものとするため、国土利用計画（三春町計画）の実行計画として位置づけ、平成20年6月17日に三春町議会において議決されています。

三春町において開発行為等を実施する場合は、開発等の事業者は、「三春町開発行為等事前指導要綱」に基づき協議を実施することとなっており、国土利用計画（三春町計画）策定後、昨年末まで、同要綱に基づき35件協議されています。

この35件の協議は、各地区の土地利用計画において開発を誘導する区域に設定した場所での開発であり、全ての案件が計画に適合したものとなっていることから、計画どおりに土地利用の誘導・調整が図られていると考えられます。



福島県においては、「国土利用計画（市町村計画）策定の手引」に策定手続きの追加を行うとともに、ホームページ及び市町村国土利用計画法担当者会議の開催により情報提供を実施しております。

国土利用計画法に基づく土地売買等の届出書受理件数

(単位：件数)

振興局別	区分	平成16年			平成17年			平成18年			平成19年			平成20年		
		事前	事後	計												
県北	届出		29	29		29	29		45	45		37	37		41	41
県中	届出	60	48	108		63	63		86	86		76	76		56	56
	確認	8		8												
	計	68	48	116		63	63		86	86		76	76		56	56
県南	届出	57	10	67		23	23		47	47		30	30		21	21
	確認	4		4												
	計	61	10	71		23	23		47	47		30	30		21	21
会津	届出		27	27		19	19		24	24		28	28		26	26
南会津	届出		1	1		4	4		1	1		5	5		3	3
相双	届出		40	40		16	16		80	80		74	74		85	85
いわき	届出		25	25		14	14		25	25		18	18		20	20
合計	届出	117	180	297		168	168		308	308		268	268		252	252
	確認	12		12												
	計	129	180	309		168	168		308	308		268	268		252	252

[参考] 土地売買等届出制度の概要

土地売買等届出制度とは、国土利用計画法により、土地投機取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために設けられた制度で、事後届出制、事前届出制、事前確認制があり、原則として事後届出制となっている。

事後届出制

事後届出制は、契約締結後に届出を行うもので、届出を必要とする土地取引の面積要件は次のとおりとなっている。

市街化区域：2,000㎡以上

市街化区域を除く都市計画区域：5,000㎡以上

都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

事前届出制

事前届出制は、知事が定める一定の区域（監視区域または注視区域）内での土地取引について、契約を締結する前に届出をする制度である。

監視区域

監視区域とは、地価が急激に上昇又は上昇するおそれがある区域について、地価高騰の未然防止の観点から知事が指定するもの。

県内においては、平成12年1月14日から平成17年1月13日までの間、首都機能移転先候補地の一部である「白河市（旧大信村を除く）、須賀川市（旧長沼町及び旧岩瀬村を除く）、中島村、棚倉町、石川町、玉川村、平田村及び浅川町の全域」を指定、事前届出が必要となっていた。

なお、事前届出を必要とする土地取引の面積要件は次のとおりである。

須賀川市の市街化区域：1,000㎡以上

それ以外の監視区域：2,000㎡以上

事前確認制

事前確認制は、事前届出制の対象となる土地取引で、宅地分譲等を行う場合に、あらかじめ分譲予定価格等について知事の確認を受けた場合には、個々の契約ごとにあらためて届出を行う必要がないという制度である。

大規模開発計画事前協議等の受理状況

1. 大規模土地利用事前指導要綱等に基づく協議状況(平成16年1月1日～平成20年12月31日)

(1) 利用目的別の状況 (面積: ha)

		住宅用地	別荘等	工場用地	商業施設	レジャー施設	土石・岩石採取	その他	計
16	件数						1	1	2
	面積						9	17	26
17	件数				1		1		2
	面積				14		10		24
18	件数				2		3	1	6
	面積				22		39	74	135
19	件数							3	3
	面積							263	263
20	件数			1				3	4
	面積			14				104	118
合計	件数	0	0	1	3	0	5	8	17
	面積	0	0	14	36	0	58	458	566

(2) 振興局別の状況 (面積: ha)

		県北	県中	県南	会津	南会津	相双	いわき	計
16	件数			1			1		2
	面積			17			9		26
17	件数						2		2
	面積						24		24
18	件数			2	1		2	1	6
	面積			82	9		22	22	135
19	件数			1				2	3
	面積			139				124	263
20	件数			2				2	4
	面積			88				30	118
合計	件数	0	0	6	1	0	5	5	17
	面積	0	0	326	9	0	55	176	566

[参考] 大規模土地利用事前指導要綱の概要

(1) 要綱の目的

大規模な開発行為について総合的な事前指導を行うことにより、地域の諸条件に応じた適正かつ合理的な土地利用を誘導し、土地基本法及び国土利用計画法に定める土地についての基本理念を実現することを目的としている。

(2) 事前協議が必要な開発行為

開発行為が5ha以上である場合

開発区域内に農地転用許可を要する4haを超える農地を含む場合

(3) 事前協議の時期

開発行為に必要な法令等に基づく許認可申請等の前にあらかじめ協議を行う。

(4) 事前協議における審査内容

開発行為に係る法令等に基づく許認可の見通しを土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画への適合性から判断する。

次に掲げる事項に関して、関係法令等に基づき必要な指導・教示を行う。

ア 周辺的生活環境 イ 周辺の自然環境 ウ 災害の防止措置

エ 給水計画、排水計画 オ 公共事業との調整

カ 土地売買等の予定対価(希望する場合)

一般国道115号 阿武隈東道路

