# 参　考　資　料

・国土利用計画法の概要について・・・P 1
・福島県土地利用基本計画について・・・P 3
・土地利用基本計画の活用に関する研究会について　・・・P 7
・国土利用計画法に基づく土地売買等届出受理件数　・・・P 8
・大規模開発事前協議等の受理状況・・・P 8
・大規模（１０ｈａ以上）な林地開発許可事案概要表・・・P10

平成２２年２月
福　島　県

# 国土利用計画法の概要について

## １　国土利用計画法の目的（国土利用計画法第１条）

国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、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、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としています。

## ２　基本理念（国土利用計画法第２条）

国土の利用については、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配意して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念としています。

## ３　国土利用計画法の体系

国土利用計画法の体系は図−１となっており、それぞれの計画の概要は次のとおりとなっています。

### （１）国土利用計画

国土利用計画は、国土利用の将来像を示す長期的な構想であり、国土の利用に関する行政上の指針となるものであり、下記事項について定めることとされています。

- 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及びその地域別の概要
- 上記の規模の目標及び地域別の概要を達成するための措置の概要

また、国土利用計画は、全国計画、都道府県計画及び市町村計画から構成され、都道府県計画は全国計画を、市町村計画は都道府県計画をそれぞれ基本として策定することとされており、策定状況は以下のとおりとなっています。

① 全国計画（国土利用計画法第５条）

第一次計画　昭和５１年　５月１８日　閣 議 決 定
第二次計画　昭和６０年１２月１７日　閣 議 決 定
第三次計画　平成　８年　２月２３日　閣 議 決 定
第四次計画　平成２０年　７月　４日　閣 議 決 定　（目標年次：平成２９年）

② 福島県計画（国土利用計画法第７条）

第一次計画　昭和５２年１２月１９日　議決・決定
第二次計画　昭和６１年　３月２０日　議決・決定
第三次計画　平成　５年　３月１８日　議決・決定
第四次計画　平成１３年　３月２２日　議決・決定　（目標年次：平成２２年）
※計画書は別添参考資料２に添付

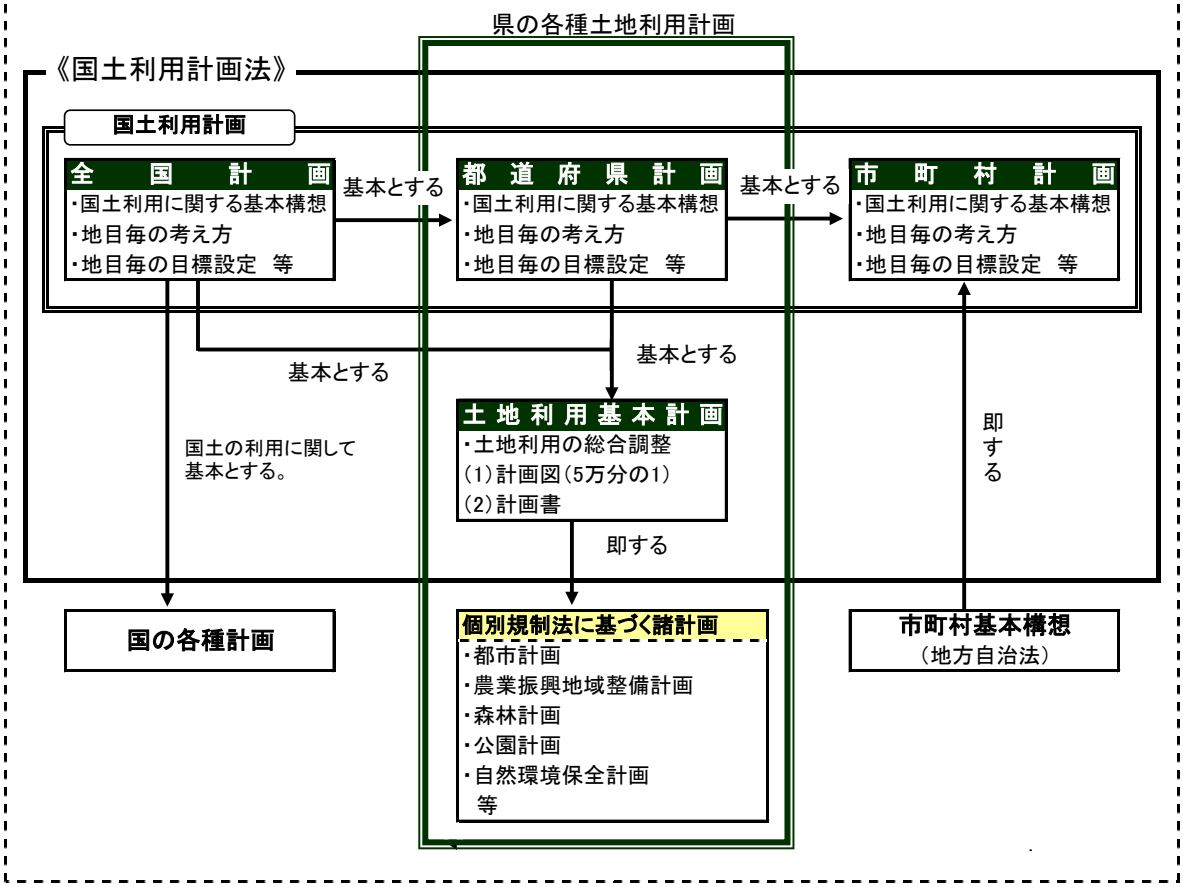
③ 市町村計画（国土利用計画法第８条）

５９市町村中４９市町村策定済

（２）土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画法第９条に基づき、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本として、総合的かつ計画的な土地利用を図るため、県の区域について、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域と土地利用の調整等について定めたものです。

図-1 国土利用計画法に基づく土地利用計画制度の体系




## ４　福島県総合計画審議会の審議対象

福島県総合計画審議会は、国土利用計画法第３８条第１項※1に規定される審議会その他の合議制の機関であるため、国土利用計画法に関する下記事項が審議対象となります。

（１）　国土利用計画（福島県計画）の策定（変更）

（２）　国土利用計画（市町村計画）に対する助言・勧告に関する事項

（３）　福島県土地利用基本計画の策定（変更）

（４）　その他土地利用に関し重要な事項

※1　（国土利用計画法第３８条第１項）
この法律の規定によりその権限に属させられた事項を調査審議するほか、都道府県知事の諮問に応じ、当該都道府県の区域における国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関し重要な事項を調査審議するため、都道府県に、これらの事項の調査審議に関する審議会その他の合議制の機関を置く。

# 福島県土地利用基本計画について

## １　概　　要

福島県土地利用基本計画は、国土利用計画法第９条に基づき、国土利用計画（全国計画及び福島県計画）を基本として、福島県の区域について総合的かつ計画的な土地利用を図るため都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域と土地利用の調整等に関する事項について定めるものです。

## ２　構　　成

土地利用基本計画は、以下の二つにより構成されています。

（１）計画図

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域を定め、これを５万分の１の図面に表示したもの。

（２）計画書（別添参考資料２に添付）

土地利用の調整等に関する以下の事項について、記述したもの。

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

## ３　土地利用基本計画の役割

土地利用基本計画の主な役割は以下のとおりとなっています。

（１）行政内部の総合調整の役割

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に基づく諸計画に対する上位計画として位置づけられていることから、これら個別規制法の枠を踏み越えて土地利用の総合的な方向付けを行う総合調整をする役割があります。

（２）土地取引規制の根拠

国土利用計画法に基づく土地取引に係る届出について、その土地の利用目的が土地利用基本計画に適合しない場合、利用目的の変更を指導・勧告できることとなっていることから、直接的な規制の基準となっています。

（３）間接的な開発行為の規制基準

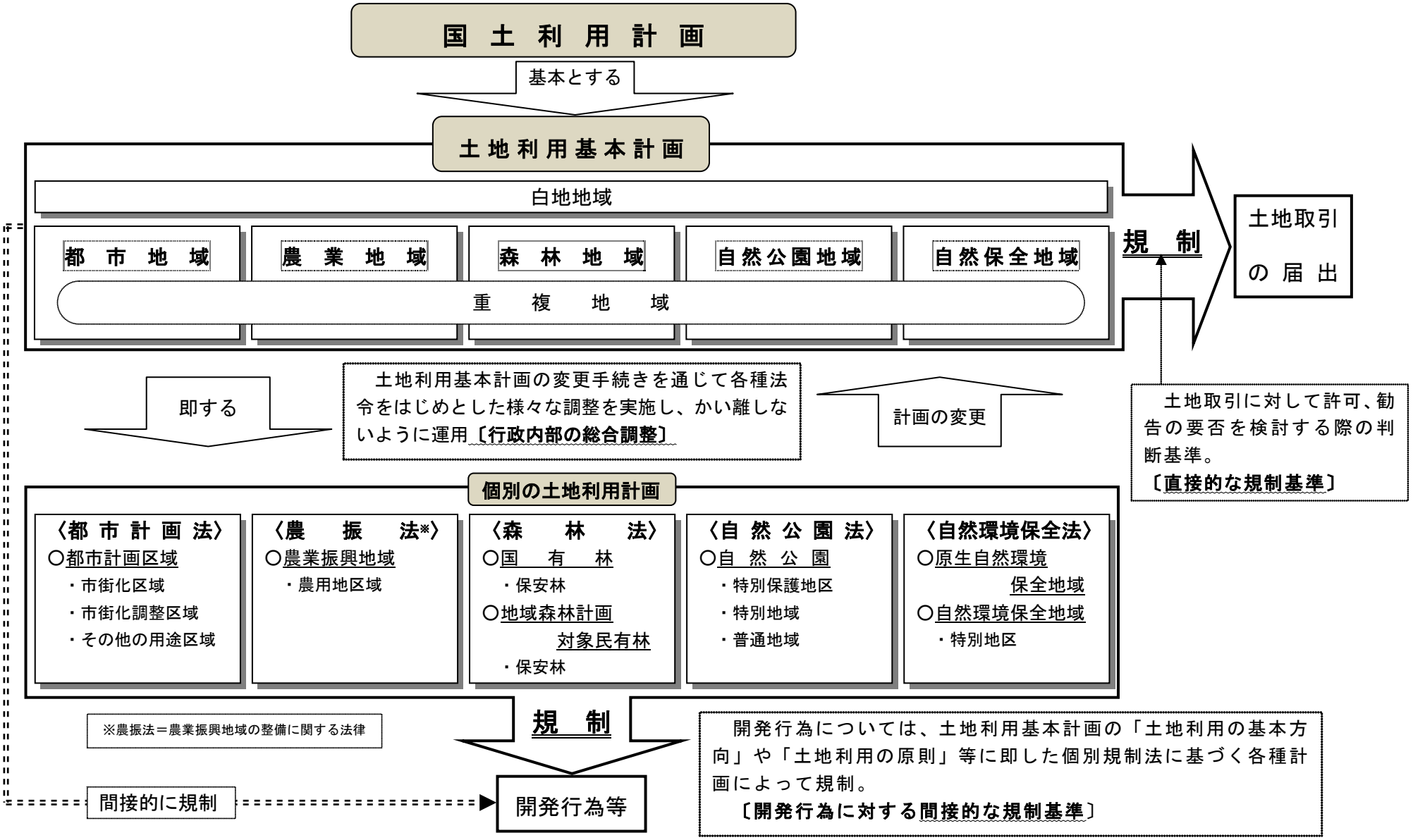
開発行為に対しては、国土利用計画法第１０条※1の規定により、土地利用基本計画に即して、各個別規制法が土地利用に関する規制等を行うこととされていることから、土地利用基本計画は、開発行為に対する間接的な規制の基準となっています。

※1　（国土利用計画法第１０条）
土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長及び関係地方公共団体は、この法律に定めるものを除くほか、別に法律で定めるところにより、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水等に配意しつつ、土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずるものとする。

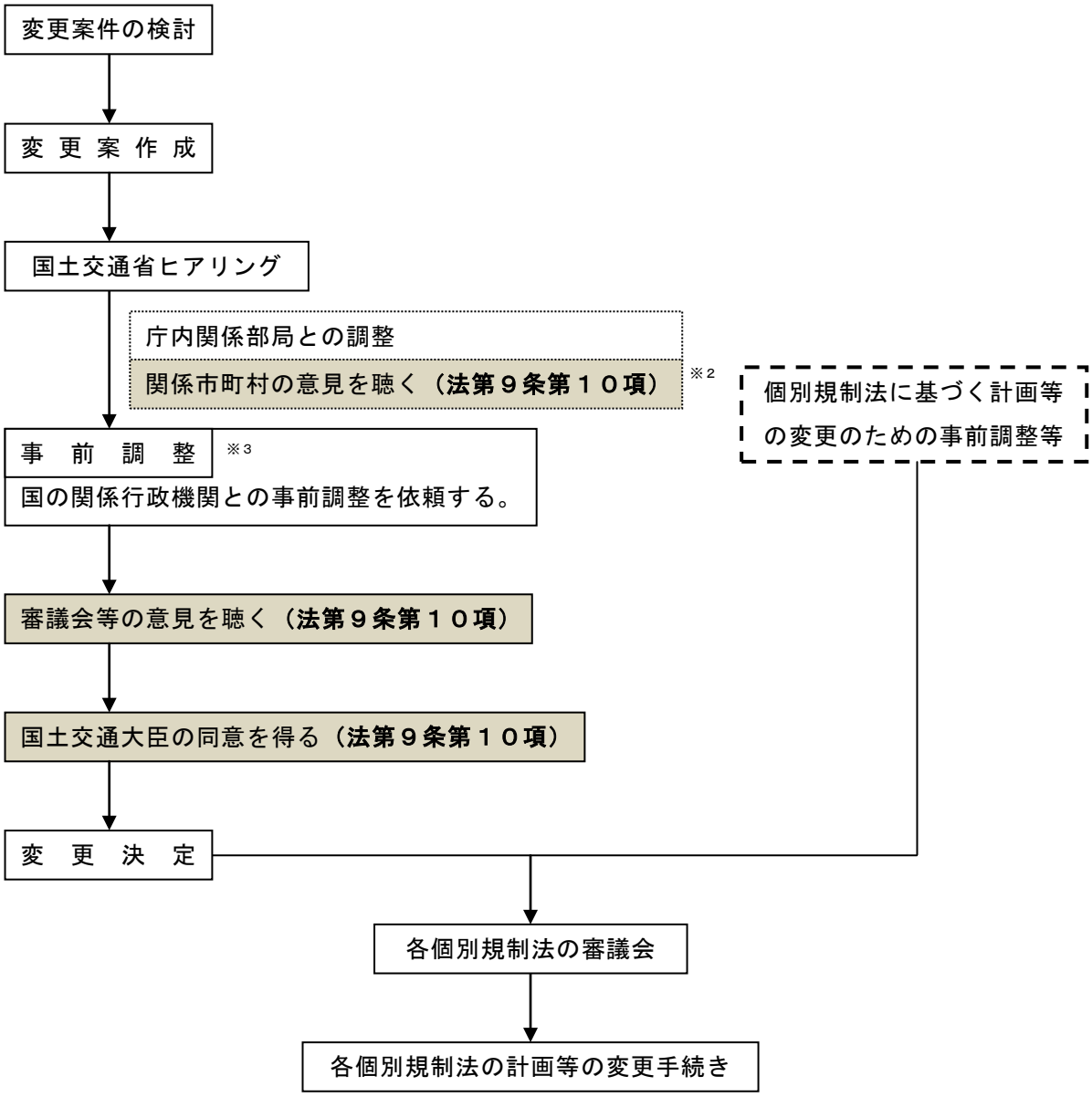
表―１五地域の定義

| 五地域区分 | 五地域の定義 | |
|---|---|---|
| | 国土利用計画法上の規定 | 運　用 |
| 都市地域 | 一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域 | 都市計画法に基づく都市計画区域として指定されることが相当な地域 |
| 農業地域 | 農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域 | 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域として指定されることが相当な地域 |
| 森林地域 | 森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域 | 森林法に基づく国有林及び地域森林計画対象民有林として指定されることが相当な地域 |
| 自然公園地域 | 優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域 | 自然公園法に基づく国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園として指定されることが相当な地域 |
| 自然保全地域 | 良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域 | 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域、自然環境保全地域及び都道府県自然環境保全地域として指定されることが相当な地域 |

# 図―１　土地利用基本計画の体系図



# 図－２　土地利用基本計画の変更手続きフロー




※2　（国土利用計画法第9条第10項）

都道府県は、土地利用基本計画を定める場合には、あらかじめ、第三十八条第一項の審議会その他の合議制の機関及び市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

※3　（事前調整）

国土利用計画法第9条第10項に基づく国土交通大臣への協議を円滑に進めることを目的として、同協議に先立って国の関係行政機関との事前協議を国土交通省に依頼するもの。

# 土地利用基本計画の活用に関する研究会について

## １　研究会設置の経緯

国土交通省では、下記のような状況を踏まえ、土地利用基本計画をより充実したものとすることができるよう、平成２０年度から「土地利用基本計画の活用に関する研究会」を設置。

○　昭和４９年に国土利用計画法が制定されてから３０年余りが経過し、経済社会情勢の変化等により、土地利用をめぐる情勢が大きく変化してきていること。

○　平成２０年７月に国土利用計画（全国計画）が改定されたことに伴い、都道府県の国土利用計画、土地利用基本計画の見直しが予定されていること。

## ２　これまでの検討状況

《平成２０年度》

土地利用基本計画の活用の視点・手法について検討し、都道府県が土地利用基本計画を活用するに当たっての参考となるよう、手引書を作成。

（主な検討事項）

○　土地利用基本計画の有する機能の確認

○　計画活用に当たっての概念について

○　土地利用基本計画活用のイメージとしてのモデル事例について

など

《平成２１年度》

市町村等の具体的事例の収集調査を行うとともに、土地利用調整の実効性向上等について検討を実施し、土地利用基本計画の活用方策をとりまとめる予定。

（主な検討事項）

○　土地利用基本計画のマスタープラン機能の向上について

○　市町村の土地利用方針・計画の位置づけと活用について

○　個別規制法間、規制権者間の調整の円滑化について

○　土地利用調整会議の活用等の推進のしくみについて

など

## 国土利用計画法に基づく土地売買等の届出書受理件数

（平成17年1月1日～平成21年12月31日）

（１）振興局別の状況　（単位：件）

| | 県　北 | 県　中 | 県　南 | 会津 | 南会津 | 相　双 | いわき | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H17 | 29 | 63 | 23 | 19 | 4 | 16 | 14 | 168 |
| H18 | 45 | 86 | 47 | 24 | 1 | 80 | 25 | 308 |
| H19 | 37 | 76 | 30 | 28 | 5 | 74 | 18 | 268 |
| H20 | 41 | 56 | 21 | 26 | 3 | 85 | 20 | 252 |
| H21 | 46 | 46 | 18 | 13 | － | 185 | 14 | 322 |

## 大規模土地利用事前指導要綱等に基づく受理状況

（平成17年1月1日～平成21年12月31日）

（１）利用目的別の状況　（単位：件、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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H17 | 件数 | － | － | － | 1 | － | 1 | － | 2 |
| | 面積 | － | － | － | 14 | － | 10 | － | 24 |
| H18 | 件数 | － | － | － | 2 | － | 3 | 1 | 6 |
| | 面積 | － | － | － | 22 | － | 39 | 74 | 135 |
| H19 | 件数 | － | － | － | － | － | － | 3 | 3 |
| | 面積 | － | － | － | － | － | － | 263 | 263 |
| H20 | 件数 | － | － | 1 | － | － | － | 3 | 4 |
| | 面積 | － | － | 14 | － | － | － | 104 | 118 |
| H21 | 件数 | － | － | － | － | － | － | － | 0 |
| | 面積 | － | － | － | － | － | － | － | 0 |
| 合計 | 件　数 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 4 | 7 | 15 |
| | 面　積 | 0 | 0 | 14 | 36 | 0 | 49 | 441 | 540 |

（２）振興局別の状況　（単位：件、ha）

| | | 県　北 | 県　中 | 県　南 | 会津 | 南会津 | 相　双 | いわき | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H17 | 件数 | － | － | － | － | － | 2 | － | 2 |
| | 面積 | － | － | － | － | － | 24 | － | 24 |
| H18 | 件数 | － | － | 2 | 1 | － | 2 | 1 | 6 |
| | 面積 | － | － | 82 | 9 | － | 22 | 22 | 135 |
| H19 | 件数 | － | － | 1 | － | － | － | 2 | 3 |
| | 面積 | － | － | 139 | － | － | － | 124 | 263 |
| H20 | 件数 | － | － | 2 | － | － | － | 2 | 4 |
| | 面積 | － | － | 88 | － | － | － | 30 | 118 |
| H21 | 件数 | － | － | － | － | － | － | － | 0 |
| | 面積 | － | － | － | － | － | － | － | 0 |
| 合計 | 件　数 | 0 | 0 | 5 | 1 | 0 | 4 | 5 | 15 |
| | 面　積 | 0 | 0 | 309 | 9 | 0 | 46 | 176 | 540 |

（参考）

## １　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、土地の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、①事後届出制、②事前届出制、③事前確認制があり、現在は、原則として事後届出制となっている。

### ①　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

### ②　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

### ③　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。

## ２　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

①　開発行為が５ha 以上である場合

②　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

①　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。

②　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　周辺の生活環境　　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

（別紙様式）

# 大規模な林地開発許可事案概要表

（平成２１年１月１日～平成２１年１２月３１日）

| 整理番号 | 土地の所在地 | 利　用　目　的 | 開発行為にかかる森林面積（ha） | 事業全体面積　（ha） | 許　可年 月 日 | 事業予定期間（年月～年月） | 事 業 者 名 | 備　　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 該当なし | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

１　開発行為にかかる森林面積が10ha以上のものを記入してください。（連絡調整事案を含む。）
２　上記許可事案の位置図の提出もお願いします。