

《 土 地 利 用 基 本 計 画 の 位 置 づ け 》

国土の利用に関する基本理念

国土利用計画全国計画(第四次)
(国土利用計画法第5条)
・全国レベルの土地利用のあり方

【持続可能な国土管理】

- 土地需要の量的調整、国土の有効利用
- 「安心・安全」「循環・共生」「美しさ」の重視
- 国土利用の総合的マネジメント

《国土の国民的経営》

国土利用計画の計画事項

- 1 国土の利用に関する基本構想
- 2 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
- 3 目標を達成するために必要な措置の概要

県土の利用に関する基本方針

国土利用計画岩手県計画(第四次)
(国土利用計画法第7条) ・ 県レベルの土地利用のあり方

自然的土地利用の減少抑制と県土利用の質的向上

【持続可能な県土管理】

- 土地需要の量的調整 → 自然と共生し、循環を基調とした県土利用
- 県土利用の質的向上 → 安全で安心できる県土利用
- 県土利用の総合的マネジメント → 快適でゆとりある県土利用

よみ良い状態で県土を次世代に継承

基本とする

『土地利用基本計画の活用に関する研究会報告』

《報告の概要(土地利用基本計画の機能)》

- I 土地利用に関するマスタープラン機能
- II 計画・規制の総合調整のためのプラットフォーム機能
- III 土地利用基本計画に即して、土地利用の規制等を調整

《3つの機能》

- ① 橋渡し(ブリッジ)機能【手法1】
- ② つなぎの機能【手法2】
- ③ 足並みを揃える機能

《個別課題に対応した活用のイメージ》

- 【事例1】 国土利用計画の趣旨や方針を実現するための土地利用調整上の対応
- 【事例3】 良好な景観の確保
- 【事例4】 文化財等に配慮した周辺環境の保全
- 【事例6】 水源地域の保全
- 【事例7】 貴重な動植物の保護
- 【事例8】 白地地域発生への対応
- 【事例9】 無秩序な開発抑制と優良農地の保全
- 【事例10】 優良農地をバイパスする幹線道路の沿道開発への対応
- 【事例11】 市街化調整区域の計画的な土地利用誘導による土地利用整序
- 【事例13】 市街化調整区域と非線引都市計画区域にわたる広域的な土地利用調整
- 【事例16】 市町村合併に伴う地域間の規制・誘導の調整

岩手県土地利用基本計画 (国土利用計画法第9条)

- 計画書
土地利用の調整等に関する事項
- 計画図 (5万分の1)

土地利用基本計画書の構成

- 1 土地利用の基本方向
 - (1) 土地利用の基本方向
 - (2) 土地利用の原則
- 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
 - (1) 土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等
 - (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
- 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

都市地域 → 都市計画区域

農業地域 → 農業振興地域

森林地域 → 国有林、地域森林計画対象民有林

自然公園地域 → 国立公園・国定公園、県立自然公園

自然保全地域 → 原生自然環境保全地域、自然環境保全地域、県自然環境保全地域

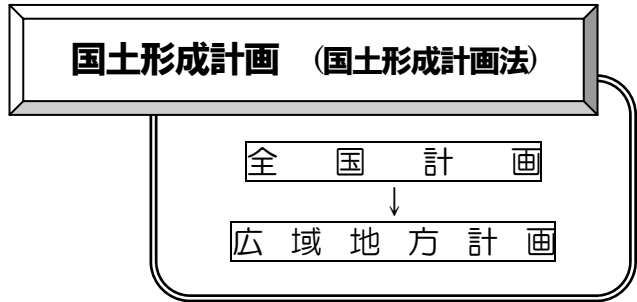
基本とする

土地利用の規制に関する措置

報告内容の盛り込み

- 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
- 農地法、景観法等

※ 土地利用の規制とは、開発行為の規制や関係法令に基づく地域・区域の決定・変更等である。



国土利用計画は、国土利用の将来像を示す構想(ビジョン)。
土地利用基本計画は、国土利用計画が上位計画としての土地利用を総合調整するための即地的な計画で、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に規制基準としての役割を果たすもの。

- ・各個別規制法による地域区分の上位計画
- ・図面に基づいた即地的な計画
- ・各個別計画の総合調整機能
- ・土地取引の規制についての基準

土地利用基本計画の概要

岩手県土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画である。

すなわち、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、自然環境保全法等に基づく諸計画に対する上位計画として、行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

この計画は、計画書及び計画図から構成されており、計画書においては、国土利用計画岩手県計画によって示された土地利用の長期構想を受けて、県土を都市、農業、森林、自然公園、及び自然保全の五地域に区分したうえで地域ごとの土地利用の原則及び地域間の調整指導方針を明らかにしている。

(7) 土地利用区分（五地域区分）の基準

① 都市地域

一体の都市として総合的に開発、整備、及び保全する必要がある地域であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定されることが相当な地域とする。

② 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であり、農業振興地域の整備に関する法律第6条により農業振興地域として指定されることが相当な地域とする。

③ 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であり、森林法第2条第3項に規定する国有林の区域又は同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域とする。

④ 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であり、自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されることが相当な地域とする。

⑤ 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であり、自然環境保全法第14条の原生自然環境保全地域、同法第22条の自然環境保全地域又は同法第45条第1項に基づく都道府県条例による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とする。

(イ) 岩手県における五地域区分の指定状況（平成24年3月末現在） …………… 計画図に表示

区 分		面 積 (ha)	割 合 (%)
五 地 域	都市地域	235,549	15.4
	農業地域	746,813	48.9
	森林地域	1,175,064	76.9
	自然公園地域	72,011	4.7
	自然保全地域	4,956	0.3
	計	2,234,393	146.2
白 地 地 域	8,475	0.6	
合 計	2,242,868	146.8	
県 土 面 積	1,527,889	100.0	

(ウ) 土地利用の原則

五地域区分	細 区 分	土 地 利 用 の 原 則 (骨 子)
都市地域	市街化区域	安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。
	市街化調整区域	特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとする。
	用途地域（市街化区域および市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内）	市街化区域における土地利用の原則に準ずるものとする。
	用途地域外の地域（市街化区域および市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内）	土地利用の動向をふまえ、環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。
農業地域	農用地区域	農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。
	農用地区域を除く農業地域内の農地等	都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は極力調整された計画等を尊重し、農業生産力の高い農地、集団的に存在している農地、又は農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は後順次に転用されるよう努めるものとし、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域および農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。
森林地域	保安林	国土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとする。
	保安林以外の森林地域	経済機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。
自然公園地域	特別保護地区	その設定の趣旨に即して景観の厳正な維持を図るものとする。
	特別地域	その風致維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。
	その他の自然公園地域	都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園として風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。
自然保全地域	特別地区	その指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。
	その他の自然保全地域	原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

(エ) 五地域相互間の調整

五地域区分		都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域	■											
	市街化調整区域	×	■										
	その他	×	×	■									
農業地域	農用地区域	×	←	←	■								
	その他	×	①	①	×	■							
森林地域	保安林	×	←	←	×	←	■						
	その他	②	③	③	④	⑤	×	■					
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○	■				
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○	×	■			
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	←	×	×	■		
	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×	×	×	■	
	普通地区	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	■

[凡 例]

- × 制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。
- ← 相互に重複している場合は、矢印の方向の土地利用を優先する。
- 相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。
- ① 土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。
- ② 原則として都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める。
- ③ 森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。
- ④ 原則として農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認める。
- ⑤ 森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める。
- ⑥ 自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的な利用を図る。