

国土利用計画法に基づく土地利用基本計画及び国土利用計画の運用指針

平成25年3月22日

目次

第1章 土地利用基本計画を取り扱う際に基本となる考え方

第1 土地利用基本計画とは	・・・ P-1
-1 法第10条の用語の意味	
-2 個別規制法等との関係	
第2 計画図及び計画書の機能	・・・ P-3
-1 計画図の機能	
-2 計画書の機能	
第3 計画図(地形図)の内容	・・・ P-5
-1 五地域の考え方	
-2 法第9条外の事項の計画図上での表示(参考表示)	
-3 計画図(及び計画書)における軽微な変更	
-4 計画図上での表示方法及び計画図の整備	
第4 計画書の内容	・・・ P-11
-1 計画書の記載事項	
-2 計画書の各記載事項の内容	
第5 調整会議、38条審議会及び市町村長からの意見聴取並びに公表	・・・ P-13
-1 計画図変更に向けた調整会議の設置	
-2 38条審議会の設置並びに組織及び運営	
-3 計画図変更に向けた38条審議会からの意見聴取の内容	
-4 市町村長からの意見聴取	
-5 公表	

第2章 関係行政機関との事前調整又は本協議を円滑に進めるための留意点

A 関係行政機関との間における手続き上の留意点

第1 国の関与の趣旨、関与に係る制度改正経緯等	・・・ P-19
-1 関与の趣旨	
-2 関与についての改正経緯及び現在の考え方	
-3 留意点の継続的な整理とその明示	
第2 事前調整又は本協議の基本的な手続き	・・・ P-20
-1 必要説明事項及び参考資料	
-2 事前調整の実施、標準期間、38条審議会及び市町村長からの意見聴取との先後	
-3 同一年度内の時期、回数、複数案件のまとめ方	
-4 事前調整又は本協議の終え方	

B 五地域ごとの留意点及びその他の留意点

第1 都市地域及び農業地域についての留意点	・・・ P-25
-1 都市計画と農林漁業との調整(事前調整又は本協議の開始時期)	
-2 都市計画区域の広がり の妥当性を説明する際の留意点	
-3 非線引き埋立地の変更時期	
第2 森林地域、自然公園地域及び自然保全地域についての留意点	・・・ P-31
-1 森林地域の変更時期	
-2 自然公園地域・自然保全地域の事前調整又は本協議の開始時期	
第3 その他の留意点	・・・ P-33
-1 五地域以外の個別規制法担当部局との情報共有	
-2 1の情報共有のために現状を説明する際の留意点	

第3章 国土利用計画

第1 国土利用計画の内容及び策定形式	・・・ P-37
第2 関与についての考え方及び策定手続き	

第1章 土地利用基本計画を取り扱う際に基本となる考え方

都道府県が土地利用基本計画を取り扱う際に基本となる制度の趣旨、法的解釈等の考え方については、以下のとおりとする¹⁾。

なお、本指針は、あくまでも土地利用基本計画の運用の基本となる考え方を示すものであり、都道府県がこれ以外の考え方をとることを排除するものではない。

第1 土地利用基本計画とは

土地利用基本計画は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号。以下「法」という。)第9条第2項第1号から第5号までに掲げる五つの地域(以下「五地域」という。)の範囲を地形図により表示したもの(以下「計画図」という。)及び法第9条第3項に規定する「土地利用の調整等に関する事項」を文章により示したもの(以下「計画書」という。)により構成される。

五地域は、法とは別の法律を前提とするものであり、法第10条を通じ、土地利用基本計画と関連する法律との関係そのものが、この仕組みの中心となっている。

1 法第10条の用語の意味²⁾

(ア)法第10条では、土地利用の規制に関する措置等について規定している。同条の次に掲げる規定の意味は、それぞれ当該各規定に掲げるところによる。

(i)即して

矛盾なく一体性を保っていること。(具体的な事項について全て一致していることまでは求めているが、基本的方向において相違していないこと(基本とする)よりは一体性を求めている)

(ii)この法律に定めるもの

法第16条第1項第3号、第24条第1項、第27条の5第1項第2号、第27条の8第1項第1号、第28条第1項第4号及び第34条に基づく土地取引の規制及び遊休土地に関する措置

(iii)別に法律

都市計画法(昭和43年法律第100号)、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)、農地法(昭和27年法律第229号)、森林法(昭和26年法律第249号)、自然公園法(昭和32年法律第161号)、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)その他の土地利用に関する法律であって国土利用計画法以外のもの(以下「個別規制法」という。)

(iv)土地利用の規制に関する措置

都市計画法第29条の開発許可、農地法第4条又は第5条の農地転用許可、森林法第10条の2の開発許可、自然公園

*1 以下、運用指針の範囲外となるが、注釈欄において、参考までに同旨の過去の通知等の紹介や本文の要点に係る解説を記述。

*2 S52年の解説本(「国土利用計画法(特別法コンメンタール)」河野正三 著、第一法規 出版。以下同じ。)と同旨。

法第20条の許可等個別規制法に基づく土地利用に関する許認可

(v) その他の措置 個別規制法に基づく地域・区域の指定、事業の実施等

(イ) なお、法第10条は、地方公共団体が独自の条例等に基づき土地利用を規制することを制約するものでなければ、強要するものでもない。

2 個別規制法等との関係

(1) 土地利用基本計画で整理される内容

土地利用基本計画は、その策定又は変更の際に法第9条第10項、第11項、第12項及び第14項に定める手続きを通じ、国、都道府県及び市町村の間での意思の合致を図ることにより、結果的に、次の内容が整理されるもの。

(i) 国土利用計画(法第4条に規定する「全国計画」及び「都道府県計画」をいう。以下同じ。)、総合計画(地方自治法の一部を改正する法律(平成23年法律第35号)による改正前の地方自治法第2条第4項の基本構想等に相当する都道府県の計画をいう。以下同じ。)及び個別規制法の運用上の基本的な考え方等をまとめた土地利用の基本方向(第4の2の(1)に掲げる内容のこと。以下(2)及び第2において同じ。)

(ii) (i)を踏まえた上でどのような個別規制法が講ぜられる地域なのか、言い換えると、どの個別規制法に委ねる地域なのか

(2) 個別規制法との関係^{*3}

(ア) 法第10条により、土地利用基本計画に「即した」土地利用が図られるための、「土地利用の規制に関する措置その他の措置」に関しては、「別に法律で定めるところにより」(個別規制法を通じて)、間接的に講ずるものとされている。他方、個別規制法には、それぞれ固有の立法目的が存在し、その目的に従って、それぞれの規制内容やその処理基準が定められている。

(イ) このため、法第10条は、土地利用基本計画に「即した」土地利用が図られるよう、同計画が個別規制法にも整合し、その上で個別規制法に基づいた措置が講ぜられることを求めている。つまり、法第10条は、個別規制法との一体的な運用を求めていると理解することができる。

(1)の繰り返しになるが、このことから、結果的に、土地利用基本計画は、土地利用の基本方向を踏まえた上でどのような個別規制法が講ぜられる地域なのか、言い換えると、どの個別規制法に委ねる地域なのか整理されるものとなっている。

(ウ) 従って、個別規制法との間で整合性が図られていれば、委ねられた個別規制法に基づく土地利用に関する許認可は、土地利用基本計画にも「即し」ていることになる。

*3 土地利用基本計画と個別法の関係

S49年の局長通知(国土利用計画法の施行について(昭和49年12月24日)。以下同じ。)では、土地利用基本計画は個別法の「上位計画」と記すだけで、これに伴う実務が不明確である一方、規制措置を個別法に委ねる仕組みとなっていた。

このため、土地利用基本計画と個別規制法は一体のものであり、土地利用基本計画は、個別規制法にも適合・整合する必要があるものと現在の運用を整理した。ただし、このことにより、「上位計画」という文言の使用を排除するものではない。

一方、個別規制法との間で整合性が図られていない土地利用基本計画については、現状として、個別規制法による措置が土地利用基本計画に「即した」措置とは異なるものとなり、法第10条の趣旨には適わないことになることから、一体性を確保すべく、早急に改善を図る必要がある。

なお、個別規制法の規制権限が、国や市町村にある場合についても、可能な限り速やかに、土地利用基本計画の変更を行うことが望ましい。

(エ)また、法第10条では、「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、治水等に配慮しつつ・・・措置を講ずるものとする」とあるが、同時に当該措置は「別に法律で定めるところにより」行うものとされている。

このため、例えば、個別規制法に基づく許認可の判断にあたって、法第10条のみを直接の根拠にすることはできず、土地利用基本計画を通じて法第10条に規定される配慮事項を実現しようとする場合であっても、個別規制法の規制内容やその処理基準との整合性を図ることが求められる。

(3) 個別規制法以外との関係

以上に加え、土地利用基本計画は、「この法律に定めるもの」として、法第16条第1項第3号等により、土地取引の規制及び遊休土地に関する措置において、直接的な役割も果たしているものとされている。

第2 計画図及び計画書の機能

1 計画図の機能^{*4}

(1) 計画図変更の際の機能

(ア)第1(「土地利用基本計画とは」)に照らすと、計画図を法第9条の規定により変更(以下「計画図変更」という。)する際には、個別規制法の具体的な事案を前提とし、具体的な措置の実施は個別規制法が行いつつも、法第38条第1項の審議会その他の合議制の機関(以下「38条審議会」という。)での審議や国との調整又は本協議の際に、制度やそれを実施する行政機関の垣根を超えた様々な意見を聴くことを通じて、例えば次に掲げる機能を果たすことが期待される。

(i)多方面からの視点を得る(=「情報共有を通じた総合調整」)

(ii)都道府県の今後の土地利用に向けた検討課題(適切な土地利用のあり方とそのために必要な措置等)について、総合的かつ大所高所の視点から議論を行う(=「問題提起」)

(イ)具体的には、例えば、38条審議会での審議の際に、次に掲げる論点での検討を行うことが考えられる。

(i)情報共有を通じた総合調整

① 五地域の前提となる個別規制法(第3の1の(1)の(ア)に掲げる法律及び当該法律に

*4 土地利用基本計画で議論すべき点(=機能)

S58年の局長通知(土地利用基本計画の五地域指定に係る検討の視点について(昭和58年6月29日)。以下同じ。)で、土地利用基本計画独自の地域指定の視点として「五地域の視点」があるが、土地利用基本計画は規制措置を個別法に委ね、かつ、個別法には独自の地域指定要件があり、実質的には土地利用基本計画独自の視点での運用は困難である。

このため、土地利用基本計画の最低限の機能は、①情報共有を通じた総合調整と②今後の土地利用に係る大所高所の視点からの問題提起を行う場であると整理した。

密接に関連する法律をいう。以下「五地域の個別規制法」という。)に基づき行うべきこととされている関係部局・機関、住民等との調整において、特段の支障、意見の対立、既存施策との不整合等はないか

- ② 五地域の個別規制法に基づき調整を行うべきこととはされていないものの、関連する土地利用に関する規制があり、同規制を担当する部局・機関等との関係上、特段の支障、意見の対立、既存施策との不整合等は考えられないか

(ii) 問題提起

- ① 土地利用の基本方向(第4の2の(1)の土地利用の基本方向をいう。以下第2において同じ。)と整合したものであることが説明できるか
- ② 各個別規制法においてゾーニングの対象とされていない地域・区域について、関連した変更を行うべき箇所はないか(五地域又はそれ以外の個別規制法上の地域・区域のいずれも指定されていない地域について、地域・区域の指定の必要はないか)
- ③ 個別規制法の許可要件、許可案件等を比較検証し、各都道府県における許可制度の運用(処理基準)上、今後見直すべき点はないか
- ④ 個別規制法以外の都道府県独自の仕組み(条例による開発規制等)を検討する必要があるか
- ⑤ 土地利用の基本方向である、計画書、国土利用計画(都道府県計画)(以下「都道府県計画」という。)又は総合計画に与えるべき新たな視点及び具体的に記述すべき内容はないか

(ウ)土地利用基本計画については、従来から、「上位計画」と表現されているが、この「上位」とは、上記(イ)のとおり、情報共有をする中で、都道府県内で対立する個別規制法担当部局間の調停・仲裁を行う、又は個別規制法上の諸々の計画の関係についての整理・調整を行うとともに、総合的かつ大所高所の視点で議論を行い、必要に応じて、都道府県内の個別規制法担当部局に対し、法の運用を含め、検討を促すという意味である。従って、第1(「土地利用基本計画とは」)にもあるとおり、「上位計画」の名の下に個別規制法に対して一方的な統制を行うという意味ではない。この点を認識した上で、機能を見出していく必要がある。

(2)(1)以外の計画図の機能

計画図変更の場面以外でも、計画図において個別規制法の地域・区域の指定状況を常時的に把握できている場合には、個別規制法に基づく許認可を行うに際し、重複している他の個別規制法の規制担当部局との情報連絡を促したり、事実認定での相互矛盾を排したりすることで、円滑な規制事務に資するといった情報提供機能を果たすことも期待される。

また、この情報提供機能は、広く国民に対して、土地利用の規制に関する施策(地域・区域)の現状を伝える上でも発揮しうるものである。

(3)計画図の機能を発揮するための個別規制法との関係

こうした機能を十分に発揮するためには、五地域の個別規制法との先後関係についての次に掲げる考え方を参考に、早すぎず、遅すぎない的確な時期^{*5}に行う事前調整又は本協議を通

*5 土地利用基本計画変更時期

S49年の局長通知で、個別規制法による地域・区域を変更する際には「あらかじめ」変更すべき旨記述していたところ。

本通知においては、変更時期について、「あらかじめ」を強要せず、個別規制法との一体性を確保しつつ、変更時期は都道府県の判断に委ねるものと、現在の運用を整理した。

じ、五地域について個別規制法との一体性が確保されることが重要である。

(i) 五地域の個別規制法により地域・区域を変更しようとする場合には、それらの決定より前に又は同時に計画図変更を行うことが望ましい。

(ii) 五地域の個別規制法による地域・区域の変更手続を終えた後に計画図変更の手続きを行う場合(いわゆる「後追案件」)や、計画図変更後、五地域の個別規制法上の措置がされる見込みがなくなった事案(いわゆる「未追随案件」)^{*6}も、速やかに同手続を行うことが望ましい。

ただし、例えば、かなりの長期にわたって同手続が行われず放置されている場合など、事案としての実質が無くなっているものについてまで、速やかな変更手続の実施を求めるものではない⁷。

(iii) これら以外でも、五地域の個別規制法の事案を適時的確に捉えるためには、五地域の個別規制法の地域・区域と、当該地域・区域に対応する計画図の地域区分とがかい離しないよう、常に検証し、違いを認識し次第、修正(法第9条第14項の「変更」⁸)に当たらない行為をいう。以下同じ。)していくことが重要である。

なお、これらの修正については、法第9条に定められている事項ではないため、当然計画図変更の手続きをとる必要はない。

2 計画書の機能

計画書については、土地利用の基本方向、並びに五地域及び細区分(第3の2の(1)に掲げる地域・地区等をいう。)についてのそれぞれ相互の複合又は背反関係を簡潔に整理し、また、地域の開発、保全又は整備に関する事業に係る計画(以下「開発保全整備計画」という。)のうち主要なものを整理することで、各土地利用規制担当部局や各事業担当部局の間での情報共有を促し、相互矛盾を排するといった機能を果たすことが可能となる。

さらには、都道府県計画や総合計画など、各都道府県の各種計画と一体的に作成することにより、計画相互の連携を高めることも可能となる。

なお、計画書をまとめることは、上述の計画図の機能、特に、今後の土地利用に向けた検討課題について総合的かつ大所高所の視点で議論を行う機能(=問題提起)に資するものでもある。

第3 計画図(地形図)の内容

*6 未追随案件の処理方法

土地利用基本計画の計画図変更後、個別規制法上の措置がされる見込みがなくなった事案については、その時点で、速やかに個別法にあわせるものとする。

*7 これらの場合については、他の変更案件があった場合に、あわせて変更の手続きを行うことで足りる。

*8 「修正」とは、法第9条第14項の「変更」と異なり、法第9条第10項から第13項までの手続きを必要としないものとする。

1 五地域の考え方^{*9}

(1) 法第9条第2項各号が規程する地域の実態

(ア) 個別規制法との一体性を確保するためには、五地域(計画図)は、次に掲げる五地域の区分に応じて、実態上当該各地域に掲げる内容に該当するものとなる。

- | | |
|--|---|
| (i) 「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」とされている都市地域 | 都市計画法第5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域 |
| (ii) 「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」とされている農業地域 | 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ている又は指定されることが予定されている地域 |
| (iii) 「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」とされている森林地域 | 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ている又は定められることが予定されている地域 |
| (iv) 「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もの」とされている自然公園地域 | 自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域 |
| (v) 「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もの」とされている自然保全地域 | 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ている又は指定されることが予定されている地域 |

(イ) 五地域としてどのような地域を定めるかは、各都道府県が計画図の性格及び機能をどのように捉え、計画図変更をどの時期に行うかを判断する基準となる。

*9 五地域の基準

S53年の局長通知(土地利用基本計画の見直しについて(昭和53年12月1日)。以下同じ。)では、土地利用基本計画独自の地域指定がありうるとの考えから、例えば、都市地域は都市計画区域として指定されることが「相当な地域」と記述していたところ。

実際の土地利用基本計画においては、個別規制法と適合・整合させ、一体のものとして運用しており、土地利用基本計画独自の地域指定は考えにくいのが現状。このため、「相当な地域」を「予定されている地域」と記すことで、現在の運用を強調した。

この点について、従来は、「・・・として指定されることが相当な地域」とされてきたが、上記(ア)では、「・・・として指定されている又は指定されることが予定されている地域」としている。これは、第1(「土地利用基本計画とは」)に照らし、特に、法第10条で「別に法律で定めるところにより」とされている点を重視し、五地域の個別規制法との一体性を確保するとの考え方を前提としたからであり、従来の「相当な地域」との表現が持つ意味の幅の中の一つの考え方である。

(ウ)上記(ア)の考え方以外にも、「相当な地域」を、五地域と五地域の個別規制法とは必ずしも一致しないもの、いわば類するものという意味で理解する場合もある。

また、「相当な地域」を、五地域については、土地利用可能性の客観的評価基準(いわゆる「土地分級」)など、五地域の個別規制法に基づく地域・区域の指定基準とは別の視点・基準から検討するべきとの意味で理解する場合もある。

(エ)このため、第1(「土地利用基本計画とは」)、第2の1(「計画図の機能」)及び上記(ア)に限ることなく、五地域としてどのような地域を定めるかは、各都道府県の自主的判断に委ねられている。

ただし、上記(ア)の個別規制法との一体性を確保するとの考え方以外の考え方に立つ場合は、その旨、国土交通省国土政策局(以下「国土政策局」という。)と情報共有を行うことが、同局と国土交通省内関係部局及び関係行政機関(総務省、財務省、農林水産省、経済産業省、環境省及び防衛省並びに沖縄県にあっては内閣府。以下「関係行政機関」という。)との間の円滑な事前調整又は本協議に資する。

(2)重複地域及び白地地域との関係

(ア)法においては、五地域の重複(以下「重複地域」という。)及び五地域のいずれにも該当しない地域(以下「白地地域」という。)が存在することが想定されている。このため、法第9条第1項では、「(五地域)を定めるもの」とされており、「(五地域)に区分するもの」とはされていない。

(イ)重複地域の可否又は適否については、個別規制法の制度上重複が排除されている場合を除き、法から一義的に定まるものではない。従って、個別規制法の運用上必要があると判断されるものであれば、重複は存在することとなる^{*10}。

(ウ)白地地域については、従来、極力その解消を図るべきとされてきた。これは、法制定当初において、白地地域とは開発規制等の対象とされていないことが多い地域を意味していたためであった。他方、現在では、平成12年の都市計画法の改正により、都市計画法の開発行為規制の対象が拡大されたことなどを含め、白地地域であっても必ずしも規制の対象外ということではなく、白地地域の増減の適否は一義的に定まるものではなくなっている^{*11}。このため、土地利用基本計画担当部局等においては、その取扱いを審議会などにおける検

*10 重複の考え方について

S52年の解説本では、「不必要な重複でない限り重複も差し支えない」旨記述しており、必要性の説明を過度に求める場合もあったところ。

本通知においては、個別法の制度上重複が排除されている場合を除き、重複の是非は一義的に定まらないものとした。

*11 白地の考え方について

S52年の解説本では、「白地は極力解消し、開発規制をすべき」旨を記述していた。

現在においては、全ての地域が都市計画法の開発規制の対象となりうることから、白地の存在の是非は一義的に定まらないものとした。

討対象とすることも一考である。

(3) 計画図(及び計画書)と国土利用計画との関係

(ア) 法第9条第9項において、土地利用基本計画は、国土利用計画(全国計画)(以下「全国計画」という。)を「基本とする」ものとされている。これは、土地利用基本計画には、全国計画の基本的方向に相違していないことを求めているが、具体的な事項について全て一致していることや、両者が矛盾なく一体性を保っている(即している)ことまでは求めている。

この点では、計画書についてであっても、基本的方向において相違している例を挙げることは困難である。むしろ、全国計画は、複数の都道府県が並行して計画書を検討する際の考え方の出発点となるという意味で捉えるべきである。また、全国計画は図面に示された即地的な計画ではないことから、計画図については、計画書を通じて全国計画と関連を持つこととなる。計画書と矛盾しない計画図変更である限り、全国計画を基本としているかどうかは問題にならない。

(イ) なお、都道府県計画に記載されている、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標(以下「規模の目標」という。)と五地域の範囲との相互関係を検討しようとする例もある。しかし、前者は、個々の土地利用の内容という、行政側が全てを制御することができない実態を指すものであり、後者は、五地域の個別規制法という行政側の人為的な措置を適用する範囲を指している。このため、両者は性格が異なるものであり、両者に明確な相関関係を持たせる必要はない¹²。

(4) 五地域の面積について

(ア) 計画図変更の際に、変更内容の説明として、都道府県域における現行の土地利用基本計画の五地域区分(「現行計画の面積」)を記載することとされているが、その面積について、各個別規制法で把握している面積と乖離がみられるケースが多い。(例えば、土地利用基本計画において把握している「森林地域」の面積と、森林部局で把握している森林法に基づく地域森林計画対象民有林及び国有林の面積とが明らかに異なっているケースがある。)

(イ) これは、土地利用基本計画の変更に際して、従来からのデータについて、拡大・縮小の計算をただけというものが多く、実際の個別規制法に基づく数値と突合していないことが原因と考えられる。

(ウ) このため、土地利用基本計画の変更には、定期的に、各個別法所管部局から数値を入手するなど、可能な限り正確な面積の数値を記載するよう努めることが望ましい。

2 法第9条外の事項の計画図上での表示(参考表示)

(1) 細区分

次に掲げる五地域の区分に応じて、それぞれの個別規制法に基づいて定められた当該各地域に掲げる地域・地区等(以下「細区分」という。)については、法第9条に定められている事項ではないため、計画図変更の手続きを行う必要はないものの、参考情報として計画図上に表示しておくことが望ましい。なお、用途地域の種類など、更なる詳細情報についても、

*12 「基本とする」や「国土利用計画の規模の目標」の理解

- ① 「基本とする」とは、計画書を検討する際の考え方の出発点となるという意味で捉えるべきものであり、必ずしも完全に一致していなければならないというものではない。
- ② 「国土利用計画の規模の目標」と五地域区分はそもそもの性格が異なるものであり、両者に明確な相関関係を持たせる必要はない旨を整理した。S53年の局長通知と同旨。

技術的に可能であれば参考情報として計画図上で表示することは排除されず、都道府県の自主的判断に委ねられる。

- (i) 都市地域
 - ・ 市街化区域(都市計画法第7条第1項の市街化区域をいう。)
 - ・ 市街化調整区域(同項の市街化調整区域をいう。)
 - ・ 都市計画区域の用途地域を定める範囲(区域)(同法第8条第1項第1号の用途地域をいう。)

- (ii) 農業地域
 - ・ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項の農用地区域をいう。)

- (iii) 森林地域
 - ・ 保安林(森林法第25条第1項の保安林をいう。)の区域
 - ・ 国有林(同法第2条第3項の国有林をいう。)及び地域森林計画対象民有林(同法第5条第1項の森林計画区に係る民有林をいう。)の区域

- (iv) 自然公園地域
 - ・ 特別地域(自然公園法第20条第1項及び第73条第1項の特別地域をいう。)
 - ・ 特別保護地区(同法第21条第1項の特別保護地区をいう。)
 - ・ 海域公園地区(同法第22条第1項の海域公園地区をいう。)

- (v) 自然保全地域
 - ・ 原生自然環境保全地域(自然環境保全法第14条第1項の原生自然環境保全地域をいう。)
 - ・ 特別地区(同法第25条第1項及び第46条第1項の特別地区をいう。)
 - ・ 海域特別地区(同法第27条第1項の海域特別地区をいう。)

(2) 海域^{*13}

法第9条第1項では「都道府県の区域について」定めるものとされている。海域部分については、自然公園地域や自然保全地域の変更、公有水面の埋立ての予定地も含めて町名、字名等で地域・区域の指定がされている場合(以下「オープン指定」という。)などがあり、公有水面の埋立てにより陸域が拡大しても、変更行為無しに当該地域・区域が拡大するときがあることから、都道府県の区域内と一体として区域が定められている地域の変更については、法第9条に定める手続きをとる必要がある。

(3) 六地域目

*13 細区分以外の運用について

S53年～の解説本(「国土利用計画法 一問一答 土地取引規制編」土地利用研究会 編著、大成出版社 発行。以下同じ。)では、法文に規定がないとの理由で、海域や五地域以外を計画図に表示することを否定していていた。一方で、市街化区域、農用地区域、保安林などの法文に規定がない細区分については、計画図上に参考表示させており矛盾していた。

本通知においては、細区分に加え、海域、五地域以外の区域等を法定手続きを必要としない参考情報として計画図に表示することを可能(望ましいもの)とする現在の運用と整合するよう整理した。

なお、手続きの参考として、Bの第1の3「非線引き埋立地の変更時期」を参照のこと。

五地域の個別規制法以外の法律に基づく地域・区域の指定、個別規制法の枠組み外での条例に基づく地域・区域の指定等(以下「六地域目」という。)については、技術的に可能であれば、参考情報として計画図上で表示することが排除されるものではなく、都道府県の自主的判断に委ねられる。当然、法第9条に定められている事項ではないことから、計画図変更の手続きをとる必要はない。

(4)小面積区域^{*14}

(ア)国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号。以下「令」という。)第2条において、計画図は、縮尺5万分の1の地形図により定めるものとされている。

このため、図上で2ミリメートル四方の正方形:4平方ミリメートル(実測上100メートル四方の正方形:1ヘクタール)を内包しきれない変更区域(以下「小面積区域」という。)は、法定の縮尺(5万分の1)での表示が不可能であることから、法第9条の手続きを行う必要はない。ただし、五地域との一体的運用を確保するために、当該小面積区域の変更(区域・面積)について、必要な記録をしておくことが望ましい。また、小面積区域について、都道府県が同条の手続きを行うことは排除されるものではなく、自主的判断に委ねられる。

(イ)なお、例えば道路などを除いた土地の一部の区域のみが小面積区域である案件については、全てを法第9条の手続きが不要と捉えると非常に規模の大きなものまで手続きを経ない場合が出てしまうことから、このような場合については、図上で表示不能な箇所を省略するなどして、計画図の変更を行うことが望ましい。

3 計画図(及び計画書)における軽易な変更

令第3条において、市町村の名称の変更、市町村の区域内の町若しくは字の名称の変更又は地番の変更等に伴う変更は、法定の手続きを経る必要がない軽易な変更であるとされているが、これは、専ら計画書を対象としている^{*14}。なお、計画図における市町村名等の名称については、法定事項ではないため、そもそも変更には該当するものではない。

4 計画図上での表示方法及び計画図の整備

(1)計画図上での表示方法

上記1及び2並びに地目現況(道路、建物等)を図上で表示する方法(縮尺、境界線の色、記号等)については、全国的な比較の容易性、利用の利便性の観点から、国土政策局がWeb上で提供する土地利用調整総合支援ネットワークシステム(以下「LUCKY」という。)に合

*14 小面積の扱いについて

図面上での表示が不可能であるため、1ha未満の変更区域に係る法的手続きは不要とする。ただし、図面は更新することが望ましいことから、図面の修正を行い、国土交通省に連絡することを願います。(S51年に、県からの照会に対し課長名で公文回答。)

*14 「軽微」の理解について

国土利用計画法施行令が定める市町村、町丁目、字等の名称や地番の変更といった「軽易な変更」は、専ら計画書を対象とするものであるという現在の運用を整理したもの。計画図の変更については、第2の1の(3)に記述してある「修正」を行うことが望ましい。(※8参照)

わせることが望ましい^{*15}。

(2) 計画図の整備

次に掲げるものについては、適時的確な計画図変更を行うための環境整備として、個別規制法の実際の規制状況や地目現況との違いを認識し次第、速やかに、かつ、効率的に対応することが望ましい。当然、これらについては法第9条の手続きを行う必要はない。

(i) 細区分等

細区分、海域又は六地域目の修正。なお、LUCKYを利用しない場合は、地目現況(道路、建物等)の修正も同様である。

(ii) 小面積区域

累積すると個別規制法で把握されている同法上の地域・区域の面積とのかい離を払げる、小面積区域の変更に対応する修正。なお、この場合、当然、法定外の縮尺(1万分の1等)で修正することになる。

(iii) 地図表記上の誤記

既決定内容を変えるものではない、地形図で表示した際に生じた事務的・技術的な誤植(以下「地図表記上の誤記」という。)の修正

(iv) 推定誤記

地図表記上の誤記と推定されるものについての、現状にあわせるための修正

例えば、数年内の記録に照らしても、38条審議会等の説明の場で容易に原因を特定できず、結局、五地域の個別規制法との間での縮尺、精度等地図化する際の技術的な問題が、結果的に違いを生じさせていると推定される例が多い。また、最初に五地域を地図化した時点から誤っていた場合も多い。こうした内容を伴わない又は直ちにその理由について説明がつかない地図表記と現状の違いは、指針たる計画としての意味が無いことから、積極的に、地図表記上の誤記と推定することが望ましい。

第4 計画書の内容

1 計画書の記載事項

(ア) 法の趣旨から、計画書においては、都道府県の自然的、経済的、社会的諸条件を考慮しつつ、次に掲げる事項が記載されることが想定されている^{*16}。ただし、これ以外の考え方が排除されるものではなく、都道府県がどのような考え方に立つかは、その自主的判断に委ねられる。

(i) 土地利用の基本方向

(ii) 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

(iii) 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

*15 LUCKYの整備について

現在運用しているLUCKYについては、誤記や未対応の箇所が多数存在しているのが実情。地図精度の向上のため、都道府県の協力が必要である点を明記した。

*16 S53年の局長通知と同旨。

(イ)記載事項をどのようにすべきかは、計画書にどのような機能を見出すかによるところが大きい。なお、第1(「土地利用基本計画とは」)及び第2の2(「計画書の機能」)とは異なる考え方に立ち、(ア)の例に収まらない事項の記載をする場合には、国土政策局と情報共有を行うことが、同局と関係行政機関との間の円滑な事前調整又は本協議に資する。

2 計画書の各記載事項の内容

(1)土地利用の基本方向

(ア)1の(ア)の(i)の「土地利用の基本方向」については、次に掲げる事項が記載されていることが想定されている^{*17}。

(a)「都道府県土地利用の基本方向」として、全国計画及び都道府県計画の「国土(又は都道府県土)の利用に関する基本構想」(令第1条第1項第1号)の概要若しくはその一部又は総合計画の概要若しくはその一部

(b)「土地利用の原則」として、五地域の個別規制法の運用上の基本的考え方

(イ)なお、上記(ア)の(b)の「土地利用の原則」において、都市計画法第6条の2第1項の整備、開発及び保全の方針、農業振興地域の整備に関する法律第4条第1項の農業振興地域整備基本方針、森林法第5条第1項の地域森林計画等の名称及び概要を明示的に記載することは、第2の2(「計画書の機能」)の実現に資する一つの考え方である。もちろん、これらを記載した場合においても、各計画等が変更された場合に、直ちに変更しなければならないというものではなく、都道府県の判断に委ねられる。

(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

(ア)1の(ア)の(ii)の「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」については、五地域及び細区分それぞれ相互の複合又は競合(重複の可否又は適否)、規制内容、届出制と許可制のどちらを導入すべきかなどの形式的な規制強弱の関係を整理した、「土地利用の優先順位及び土地利用の誘導の方向」が記載されていることが想定されている^{*18}。

(イ)また、1の(ア)の(ii)の「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」には、「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」として、次に掲げる事項も記載されている例がある。

(a)五地域の重複の組合せ

(b)特に土地利用の調整が必要と認められる地域

(c)土地利用調整上留意すべき基本的事項

(ウ)上記(イ)については、宅地と農地等各種の土地利用の無秩序な混在による弊害を防止し、土地利用の調整を適切に進めることが重要な課題となっている場合があるとの認識の下、土地利用基本計画において、次に掲げるとおり整理されている^{*19}。

(a)集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第4条に規定する集落地域整備基本方針は、法第10条の「土地利用の規制に関する措置その他の措置」の一つであること

(b)当該基本方針で定める「集落地域の位置及び区域」(集落地域整備法第4条第2項)は、計画書の「特に土地利用の調整が必要と認められる地域」として把握することができる

*17 S63年課長通知(「土地利用基本計画作成要領」の一部改正に伴う留意事項について(昭和63年10月19日)。以下同じ。)と同旨。

*18 S53年の局長通知と同旨。

*19 S49年局長通知と同旨。

こと

(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

(ア) 1の(ア)の(iii)の「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」について記載する場合には、相当規模にわたる面的広がりを持つ公的機関を主体とする開発保全整備計画につき、次に掲げる事項を記載することが望ましい^{*20}。

- (a) 事業名
- (b) 事業目的
- (c) 規模
- (d) 位置
- (e) 計画主体
- (f) 事業主体

(イ) この「土地利用上配慮される」とは、法の運用上当該計画に係る事業の実施を明らかに阻害することとなる土地取引につき、当該取引の中止勧告等の措置を講ずることを意味している。

(ウ) なお、開発保全整備計画を計画書に記載することについては、個別規制法の規制内容やその処理基準に反してでも当該計画書に即すべきことまでを意味することにはならず、また、当該開発保全整備計画に基づく事業実施上の技術的審査あるいは経費補助の採否等を拘束するものではない。

第5 調整会議、38条審議会及び市町村長からの意見聴取並びに公表

1 計画図変更に向けた調整会議の設置

計画図の変更を的確な時期に行うために、各都道府県において、五地域の個別規制法の担当部局との間で、五地域の個別規制法上の地域指定の予定の情報共有や連絡調整等を行う恒常的な枠組み(いわゆる「調整会議」)を設けている例が多い。また、調整会議の頻度としては、定期的に、複数回、会議を開催している例も多い。このような会議を契機として、都道府県内各部局間の連絡を密にし、日頃からコミュニケーションをとることは、土地利用基本計画の運用に極めて有意義なものであるため、国土交通省としても、この手続きを推奨したい。

なお、こうした枠組みの存否にかかわらず、関係行政機関との円滑な事前調整又は本協議のためには、第2章のB(五地域ごとの留意点及びその他の留意点)を念頭に、個別規制法の調整状況等の計画図変更の内容(第2章のAの第2の1の(1)の「必要説明事項」)につき、五地域の個別規制法担当部局から十分な情報提供を受けることが肝要である。

2 38条審議会の設置並びに組織及び運営

(1) 38条審議会の設置

(ア) 38条審議会は、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき、都道府県に設置される附属機関である。

(イ) 土地利用基本計画の機能等をどのように捉えるかは都道府県の自主的判断に委ねられるものであるため、附属機関であることの他は、法第38条の理解(設置並びに組織及び運営)について都道府県の自主的判断を制約するものはない。

*20 S58年局長通知と同旨。

(2) 設置の弾力的運用の例^{*21}

(ア) 38条審議会は、法制定当初、国の国土利用計画審議会(現在の国土審議会)に並ぶものとして、国土利用計画地方審議会の名称で都道府県に置くこととされていたものであるが、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(平成11年法律第87号)の制定により、類似の審議会等と統合することが可能となった。

(イ) このため、附属機関として置かれている場合がある「総合計画審議会(総合開発審議会)」と統合し、同審議会の下に設けた部会から意見聴取をすることで、機動的な運営を図っている例もある。その他、都市計画審議会、森林審議会、自然環境保全審議会、環境審議会など、他の附属機関と統合することも一つの考え方である(参考1)。

(ウ) 特に、都市地域の拡大・縮小が変更案件の大部分を占めている場合、森林地域の変更案件で林地開発許可と一体として判断した方が良い案件が変更案件の大部分を占めている場合など、個別規制法の運用との調整案件が多くを占める都道府県にあっては、上記(イ)のように、都市計画審議会や森林審議会との合同開催を行うことを検討することも一考である。

(3) 委員の定数及び任期、構成等の例

(ア) 法第38条第2項の「組織及び運営に関し必要な事項」としては、委員の定数及び任期、構成、会議の招集及び議決方法等が想定されている。

(イ) 委員の定数及び任期については、法制定当初の国の国土利用計画審議会が、委員25人以内をもって組織し、その任期を3年としていたため、引き続き、これと同様にしている例もあるが、部会形式の5人で組織する例や、任期を2年や4年とする例もある。

(ウ) 委員の構成については、38条審議会の権限に属させられた事項が、国土利用計画及び土地利用基本計画に関することであるため、「国土の利用及び土地利用に関し学識経験を有する者」のうちから任命するとする例も多いが、単に「学識経験者」のうちから任命するとしている例もある。

なお、五地域の個別規制法上の附属機関との関係を考慮し、同附属機関の委員を38条審議会の委員としてあわせて任命している例もある。

また、昭和49年の通知の中で国土政策局(旧土地局)が標準条例として示していた、臨時委員(専門委員、特別委員等)や特別委員会(部会、委員会等)を任命・設置していない例も多い。

(エ) 法第38条第2項の規定により、38条審議会の運営に関し必要な事項は、都道府県の条例で定めることとなっている。このため、会議の招集及び議決方法について、書面による審議や一定の事項については、38条審議会の意見を聴いたものとして取り扱い、事後、38条審議会に報告する(以下「専決」という。)といった運用を行う例もある(参考1)。これは、制度の仕組み上、当然に会議の開催が要請されるものではないためである。

ただし、少なくとも専決との運用を円滑に行うためには、あらかじめ38条審議会の承認を得ておくことが肝要である。

(オ) 上記(エ)に関連し、特に森林地域の縮小案件について、専決の取扱いとしている都道府県がある。これは、森林の縮小案件については、林地開発後の事後的な変更ということも

*21 審議会の運用例について

法第38条第2項において、会議の運営に必要な事項は条例で定めることとなっており、運営の規則は審議会が自ら決める場合が多いことから、審議会の事前の承認を得ることで、書面審議や専決を行うことが可能であるという、現在の弾力運用の例を整理したもの。

あり、審議会における議論の余地が少ないことなどの理由による。審議会における議論を効率的に行うという点から見ても、このような対応を行うことは一考である。

なお、審議会において、報告案件として林地開発の許可案件を報告している都道府県もある。これは、将来的に、当該開発を行った地域について森林地域を縮小する（可能性の高い）地域であることから、事前に審議会に説明しておくという点で有意義である。

(参考1)38条審議会の運用例

(例)総合計画審議会と統合する条例

第1条 ○○の総合的な発展に関する重要事項について調査審議するための審議会並びに国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第38条第1項及び土地収用法(昭和26年法律第219号)第34条の7第1項の規定による審議会その他の合議制の機関として、○○審議会を設置する。

(例)専決を規定する条例・運営要綱

条例第○条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、○○が定める。

要綱第1条 この要綱は、○○審議会条例第○条の規定に基づき、○○審議会の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

要綱第○条 ○○は、審議会運営の効率化及び迅速化を図るため、国土利用計画法の趣旨に合致すると認められる一定の類型に属するものを対象として、あらかじめ審議会の承認を得て、専決基準を定めることができる。

2 ○○は、専決基準に該当する事項については、審議会が適当と認めたものとして取り扱うことができる。ただし、当該事項に係る事務処理の後、速やかに審議会に報告しなければならない。

(4)具体的な審議会の運営における工夫について

(ア)審議会においては、委員の土地利用基本計画に対する理解の不足などを原因として、議論が進まなかったり、誤解による混乱が生じることが多々ある。

(イ)このため、審議会の委員が土地利用基本計画について理解を深め、議論の活発化や誤解による混乱を防止するため、審議会の運営や説明内容について次のような工夫をすることも一考である。

(a) 会議の最初に、国土利用計画法の体系(国土利用計画(国、都道府県)、土地利用基本計画の内容及び両計画の差異)について説明する。

(b) 現行の土地利用基本計画の内容・制定経緯等について説明する。

(c) 計画図の変更の際は、資料として、①変更地域の詳細な地図、②航空写真、③変更後の区域の表示、④細区分や重複状況、⑤現場の写真(現況把握)等を用意し、プレゼンテーションソフトウェア(パワーポイントなど)で説明する。

(d) 計画書の変更に際しては、素案の段階で審議会の意見を幅広く聞くなど審議会を複数回開催するといった余裕を持ったスケジュールを行う。また、委員からの意見等については、文書で一覧にまとめ、担当課と連携しつつ回答の作成を行い、回答を示すことで、関係者で内容を共有することができる。(欠席の委員への対応に資する。)

(e) 計画書の変更について、変更の新旧表への記載にとどまらず、個別地域の特色や位置づけ、都道府県の各種ビジョンなどを幅広く説明する。

(ウ)また、審議会の委員が改選された際などには、土地利用基本計画の計画書について、改めて説明を行うことにより、土地利用基本計画全体についての理解を深めることにもなる。

(エ)なお、土地利用基本計画の内容は広範囲かつ多岐にわたるため、効率的かつ合理的に審議会の運営を行うためには、個々の審議会委員への事前説明が不可欠であり、特に審議会の会長への説明を丁寧に行うことが肝要である。

3 計画図変更に向けた38条審議会からの意見聴取の内容

(1) 38条審議会の趣旨

38条審議会からの意見聴取は、民意の反映を図ることのみならず、民意のうち、多様かつ専門的なものについての意見を聴くことに意義があると考えられる。

(2) 計画図変更の際の大所高所に立った議論^{*22}

(ア) 例えば、38条審議会の審議を効率化する観点から、五地域の個別規制法による地域・区域の変更と合致した五地域変更の一部(例えば、森林地域の縮小)について、あらかじめ38条審議会の承認を得て特定し、専決との運用を行う例もある。

(イ) 五地域の個別規制法上も附属機関から意見聴取がされることが多いことから、意見内容、視点の重複を避けるなどの観点もある。その場合、38条審議会では、五地域の個別規制法による地域・区域の変更と合致した五地域変更の一部又は全てを専決との運用で対応しつつ、例えば、次に掲げる論点等を中心に、総合的かつ大所高所に立った、多様かつ専門的な意見を聴くこととする 것도、第1(「土地利用基本計画とは」)及び第2(「計画図及び計画書の機能」)に資する一つの考え方である。

(i) 情報共有を通じた総合調整

- ① 五地域の個別規制法に基づき行うべきこととされている関係部局・機関、住民等との調整において、特段の支障、意見の対立、既存施策との不整合等はないか
- ② 五地域の個別規制法に基づき調整を行うべきこととはされていないものの、関連する土地利用に関する規制があり、同規制を担当する部局・機関等との関係上、特段の支障、意見の対立、既存施策との不整合等は考えられないか
- ③ 土地利用の規制に関する施策(地域・区域)の現状を広く国民に情報提供できているか

(ii) 問題提起

- ① 土地利用の基本方向と整合したものであることが説明できるか
- ② 個別規制法上の他の地域・区域で、関連した変更を行うべき箇所はないか(五地域又はそれ以外の個別規制法上の地域・区域のいずれも指定されていない地域について、地域・区域の指定の必要はないか)
- ③ 個別規制法の許可要件、許可案件を比較検証し、いずれかの許可制度の運用(処理基準)上、今後見直すべき点はないか
- ④ 個別規制法以外の都道府県独自の仕組み(条例による開発規制等)を検討する必要があるか
- ⑤ 土地利用の基本方向である、計画書、国土利用計画(都道府県計画)(以下「都道府県計画」という。)、総合計画に与えるべき新たな視点や具体的に記述すべき内容はないか

(3) 計画図変更の際に個性を発揮するための報告運用例

(ア) 例えば、専決との運用をするか否かにかかわらず、次に掲げる事項を審議会に報告する例もある。いずれも、第1(「土地利用基本計画とは」)及び第2(「計画図及び計画書の機

*22 審議会の審議内容について

38条審議会を開催するに当たり、多くの委員を集めても具体的に審議する事が無くて困るといふ課題を各都道府県が有していることを踏まえ、審議会の機能として、適切な土地利用のあり方とそのために必要な措置は何かといった議論等、いわば総合的かつ大所高所の議論を行う場とすべきではないかと提案している。

能」)に資する一つの考え方である。

(i)個別規制法の許可があった事案

(ii)都道府県計画の規模の目標に関する現状の数値

(iii)国土の利用及び土地利用に関する調査研究

(iv)過去、国土政策局(旧土地局)が求めていた土地利用動向調査

(イ)なお、(ア)の(iv)の土地利用動向調査については、国土政策局からは、定型的には作成及び情報提供を求めていない。

(4)計画図変更に向けた意見聴取の考え方

(ア)以上を踏まえ、意見聴取並びにその前提たる組織及び運営を、具体的にどのように考えるかは、都道府県が計画図変更にどういった機能を見出すかによるところが大きい。

(イ)このため、38条審議会と五地域の個別規制法上の審議会との間で、いずれかを先行させて審議すべきといった先後についても一義的に定まるものではない。ただし、38条審議会では何を議論するのかについては、同審議会の委員を任命する際に、個々の委員に対して十分説明することが肝要である^{*23}。

4 市町村長からの意見聴取

(1)市町村の範囲

法第9条第10項により意見を聴くべき市町村の範囲は、当該変更等について関係のある市町村であり、少なくとも計画図変更の場合には、必ずしも都道府県下の全市町村から意見を聴取しなければならないものではない^{*24}。

(2)意向反映のための措置

同条第11項における「市町村長の意向が・・・反映される・・・(ための)必要な措置」としては、例えば次に掲げる事項が考えられる。

(i)計画書において国土利用計画(市町村計画)を参酌すること

(ii)市町村意見の要旨を38条審議会へ提出すること

(iii)市町村と意見交換を重ねること

(3)計画書の変更の際の意見聴取

計画書の変更の際にも、変更内容について、市町村の意見を聞くことが有益である。この場合についても、基本的には、当該変更内容に関係のある市町村から意見聴取を行えば良いと考えるが、計画書が都道府県全体の方向性を示しているという趣旨を鑑みると、可能な限り、変更案件を全市町村に事前に周知しておくなどの配慮を行うことが望ましい。

5 公表

(1)任意公表とLUCKYでの取り組み

(ア)法第9条第13項では、土地利用基本計画を定めたときは、その要旨を公表するよう努めることとされている。法制定当初は「公表しなければならない」と規定され、公表は義務とされていたが、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法

*23 実際の審議会の運営に際して、委員の土地利用基本計画そのものを含む国土利用計画法の理解が浅いため、議論が混乱するケースがある。

このような問題の発生を防ぐため、繰り返しになるが、事前に委員への制度の説明を丁寧に行う必要がある。

*24 S52年の解説本と同旨。

律の整備に関する法律(平成23年法律第105号)により、「公表するよう努めなければならない」と改正され、公表は努力義務へと緩和された。そのため、公表そのものは都道府県の自主的判断に委ねられている。

(イ)ただし、計画図については、国土政策局で、全国的な土地利用の規制に関する施策(地域・区域)の一覧性、比較の容易性、利用の利便性を確保するために、全ての都道府県のをLUCKYを通じWeb上で公表するよう取り組んでおり、引き続き、都道府県の協力をお願いしたい。

(2)要旨公表の方法

法第9条第13項の要旨の公表の方法は都道府県の自主的判断に委ねられている。計画図変更の場合、都道府県の公報において、土地利用基本計画を変更した旨とその年月日、変更内容の閲覧方法(事務所に備付け等)を掲載している例が多いが、それらをHPでのみ掲載している例もある^{*25}。

(3)決定時期と公表時期の関係等

(ア)土地利用基本計画を定めることとその公表は別の行為であるため、日付けを分け、法定の手続きを終えたことをもって定めたこととしている例もあるが、公表と同時としている例もある。

(イ)なお、公表後、同公表内容を国土政策局に情報提供する例が多い。必須の手続きではないものの、可能であれば御連絡をいただけるようお願いしたい。

*25 公表方法について

S52年の解説本では、「県報に掲載すべき」旨記述していたところ。

現在では、インターネットの普及等を考慮し、柔軟に対応できるよう、現在の運用を整理。

第2章 関係行政機関との事前調整又は本協議を円滑に進めるための留意点

都道府県が土地利用基本計画についての国との事前調整又は本協議を円滑に進めるための留意点については、次のA及びBのとおりである。

なお、Bについては、国土政策局と関係行政機関との間で頻繁に確認されている内容を整理したものであり、Aについては、それらの内容を踏まえた形式・手続面での要点等を整理したものとなっている。

これらを都道府県があらかじめ認識することで、土地利用基本計画の事前調整又は本協議が円滑に進むことを期待している。

なお、当然のことながら、都道府県が、意図して^{*26}、以下の留意点とは異なる事前調整又は本協議を行うことまでを排除するものではない。

A 関係行政機関との間における手続き上の留意点

第1 国の関与の趣旨、関与に係る制度改正経緯等

1 関与の趣旨

土地利用基本計画と五地域の個別規制法は一体的に運用されるものである。その際、例えば自然公園法に基づく国立公園の指定等、五地域の個別規制法の一部には、その権限自体又は権限行使についての監督権が国に留保されているものもあるため、土地利用基本計画を定める際に国と調整を図っておく必要があり、土地利用基本計画の制定・変更について国が関与することとされている^{*27}。

2 関与についての改正経緯及び現在の考え方

(ア) 国の関与について、法制定当初は、土地利用基本計画の制定・変更について国が承認することとされていたところ、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(平成11年法律第87号)により、同意付きの協議に、また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(平成23年法律第37号)により、単なる協議へとそれぞれ改正されてきたところである。

(イ) 他方、従来、国の関与については、観点や程度において統一性がない場合があること、趣旨の分からない場合があることなど、関与の強弱を問う以前に、関与の内容も決して適当とは言いがたかった面もある。

(ウ) 以上を踏まえ、ここでは、国による関与を必要最小限とし、都道府県が主体的に土地利用基本計画を運用できるようにするために、事前調整又は本協議の際に都道府県が留意すべき点を可能な限りあらかじめ明示するとの趣旨に立っている。

3 留意点の継続的な整理とその明示

(ア) 国土政策局は、上記2及び3に記される考え方・留意点を踏まえ、都道府県及び関係行政

*26 都道府県が本通知に示した留意点とは異なる事前調整又は本協議を行うことを希望する場合については、円滑な調整又は協議を行う観点から、事前に国土交通省国土政策局に相談するようお願いする。

*27 S52年の解説本と同旨。

機関との連絡調整に努め、円滑な調整又は本協議を促す^{*28}。

これに加えて、国土政策局は、明らかに全国計画と基本的方向が相反していないかとの点を計画書を通じて確認する。なお、計画書と矛盾しない計画図変更については、全国計画を基本としているかどうかの点は問題にならない。

(イ) 他方、事前調整又は本協議の際に行われる関係行政機関からの指摘の中には、五地域の個別規制法の仕組みを十分認識していないことからされるもの、自ら所管している仕組みの運用状況を聞いてくるもの、求める内容が不明で対応できないもの等趣旨を掴みかねるものも見受けられる。

例えば次に掲げる指摘が見受けられている。

(i) 森林地域内で森林の伐採が許されることへの疑問

(ii) 都市計画区域内の土地は全て都市的に開発されるとの誤解

(iii) 特定の法律の許可制度があるから他の法律の許可制度を重複させる必要はないとの見解

(iv) 単に法定の開発許可要件を確認するだけの質問

(v) 白地地域は必ず縮小させなければいけないとの見解

(vi) 何等かの配慮・対応を求めるものの、その内容(どの制度の担当が、どの場面で、どの基準に則り対応すべきか)が不明な指摘

(vii) 本来、所管法に基づき、関係行政機関から都道府県担当部局へ直接確認・指示を行うべき事項について、事前調整又は本協議を通じて、調査等を行わせるという対応

(ウ) 国土政策局は、今後とも円滑な事前調整又は本協議を続けられるよう、関係行政機関から受けたどのような問い合わせに対しても、簡単に対応できる範囲での情報提供に努めつつ、土地利用基本計画と個別規制法の関係(第1章の第1の2)及び五地域の個別規制法の措置の内容とその限界について説明することを通じて論点を浮き彫りにし、留意点として本通知に明文で整理する。

第2 事前調整又は本協議の基本的な手続き

1 必要説明事項及び参考資料^{*29}

(1) 必要説明事項

(ア) 計画図変更の事前調整又は本協議を円滑に進めるため、当該計画図変更の内容として、次に掲げる事項(必要説明事項)が説明されていることが望ましい。

(i) 変更地域の面積

(ii) 変更地域の重複状況(重複している他の地域及び同地域内の細区分の面積)

(iii) 地目現況

(iv) 変更を必要とする理由

*28 国土政策局の関与の観点について

国土利用計画と計画図は、計画書を通じて関連を持つことになるので、計画書と矛盾しない計画図の変更の際に、国土利用計画を「基本」としているかどうかという観点から関与することは無い。

国土交通省国土政策局における最低限の関与の観点は、調整の円滑化及びそのための論点の整理(調整に窮する指摘例の洗い出し等)であるものと整理している。

*29 S58年の課長通知及び H20年課長通知(国土利用計画法第9条第14項において準用する同法第10項の規定に基づく協議等について(平成20年9月30日)。以下同じ。)と同旨。

(v) 関連する個別規制法の措置予定

(vi) 個別規制法の調整状況

(イ) 計画図変更に際しては、変更図の拡大・縮小の地域の表示について、当該地域の重複状況が確認できるよう、塗りつぶしではなく、線で囲うように記述することが望ましい。なお、拡大・縮小の線の色については、特段問題としない。

(ウ) 添付の変更位置図、変更区域図から変更箇所の特定を容易にするため、変更地域別概要に住居表示、大字、字、地番、緯度経度などを記入するとともに、図面においては周辺の公共施設(駅、役場、IC等)などの複数のマーキングポストを記入することが望ましい。

(エ) 計画書を法第9条の規定により変更する(以下「計画書変更」という。)ための事前調整又は本協議を円滑に進めるため、当該変更の内容として、変更箇所が新旧対照表等で特定されていることが望ましい。

(2) 計画図変更の際の地目現況の内容

(1)の(ア)の(iii)地目現況については、それを通じて、関係行政機関が、農地法の転用許可との関係及び都市的利用への土地利用転換の状況を確認していることを踏まえ、五地域の個別規制法担当部局からの情報、固定資産税概要調書、航空写真等を基に、次に掲げる項目に概括的に区分して説明されていることが望ましい。なお、本地目現況は、都道府県計画の規模の目標に関する数値と一致するものではない。

(a) 農地 農地法第2条第1項の農地に相当するもの

(b) 森林 森林法第2条第1項の森林に相当するもの

(c) 原野等 採草放牧地、牧場、原野等(a)又は(b)以外の土地のうち都市的利用目的がないもの

(d) 水面 湖沼、ため池、河川、水路、公有水面その他の水面

(e) 建物 宅地(住宅用地、工業用地、商業用地)、学校、病院等公共施設用地その他の主として建物の用に供される土地

(f) 道路 道路法(昭和27年法律第180号)第2条第1項の道路、道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項の自動車道及び農道、林道その他の道路

(g) その他 主として(a)から(f)までに当てはまらない用途に供される土地(雑種地、ゴルフ場、運動・レジャー施設、駐車場、都市公園、墓園、採石場等)

(3) 参考資料

(1)に加えて、次に掲げる事項に対応されていることが望ましい。

(i) 計画図変更の場合は、全国的な法施行状況を把握するため、次に掲げる面積が説明されていること

① 五地域それぞれの面積(五地域相互の重複面積を計画図から測定して求めている場合であっても、五地域ごとの総面積は五地域の個別規制法で把握されている面積と整合がとれていることが望ましい)^{*30}

② 都道府県土面積(国土地理院が公表する面積に、同公表後に埋立等で変動した面積を加えたもの)

③ 白地地域

*30 五地域面積と個別法の関係について

従来、重複面積を把握するために、計画図面から直接測定していた。

具体的な面積については、個別規制法との一体性を重視し、個別規制法の手続き上把握している数値と整合がとれていることが望ましい旨明示。

- (ii) 計画図変更の場合は、計画図(法定の5万分の1の縮尺の図面)に、変更箇所の都道府県内における大まかな位置が分かる縮尺(20万分の1、50万分の1、都道府県全域図等)の図面が添付されていること
- (iii) 計画図変更又は計画書変更いずれの場合も、法定手続きの進捗状況として、法第38条審議会及び市町村長からの意見聴取を終えたか否かが説明されていること
- (iv) 森林地域を縮小する場合について、変更に係る具体的な場所(住所、地番、緯度・経度など)について可能な限り把握した上で、林地開発許可の状況(許可の年月日など)について、変更概要に記載すること。

(4) 様式例等

- (ア) 以上を整理した資料としては、別紙(土地利用基本計画の事前調整又は本協議の様式例)を参照されたい。
- (イ) なお、過去、国土政策局(旧土地・水資源局)が求めていた、同様式例に記される内容以外の資料(スケジュール、変更案件、個別規制法上の調整状況、図面等についての詳細情報)については求めていない。(必要に応じて、別途個別に依頼する場合はある。)

2 事前調整の実施、標準期間、38条審議会及び市町村長からの意見聴取との先後

(1) 事前調整の実施

- (ア) 計画図変更又は計画書変更の法定協議(以下「本協議」という。)を円滑に進めるためには、同協議に先立つ事前調整(以下「事前調整」という。)を行うことが望ましい。ただし、この実施の要否については、もとより、都道府県の自主的判断に委ねられている。
- (イ) なお、過去、国土政策局(旧土地局)が求め、事前調整とは別に行われていた国の関係地方支分部局との意見交換については、行うこととしていない。^{*31}

(2) 資料の体裁確認の手続き

- (ア) 事前調整が行われる場合、国土政策局は、事前調整のための準備として、あらかじめ都道府県から事前調整の資料の提供を受けて、即日又は数日以内にその体裁を確認することとする(参考2)。このため、各都道府県においては、事前調整用資料が大方調った段階で、国土交通省国土政策局に連絡するようお願いする。
- (イ) なお、過去、国土政策局(旧土地・水資源局)が求めていた同局との意見交換は、必須の手続きではない。

(3) 事前調整の標準期間^{*32}

都道府県から事前調整の依頼を受けた国土政策局は、関係行政機関から変更案についての意見を聴き、都道府県からの見解が必要なものを仕分ける等必要な調整を行いつつ意見を取りまとめ、都道府県との調整を行うものとする。事前調整の期間は、国土政策局が関係行政機関へ意見を聴き始めてから4週間を目途とする(参考2)。当該期間を1週間以上超過する場合は、国土政策局は、都道府県にお知らせする。

(4) 本協議の標準期間

事前調整が行われた案件について本協議が行われる場合、国土政策局は、関係行政機関との法定協議を行いつつ、同事前調整の結果を踏まえ、都道府県に対する回答を行うものとする。

*31 H20年課長通知と同旨。

*32 標準処理期間について

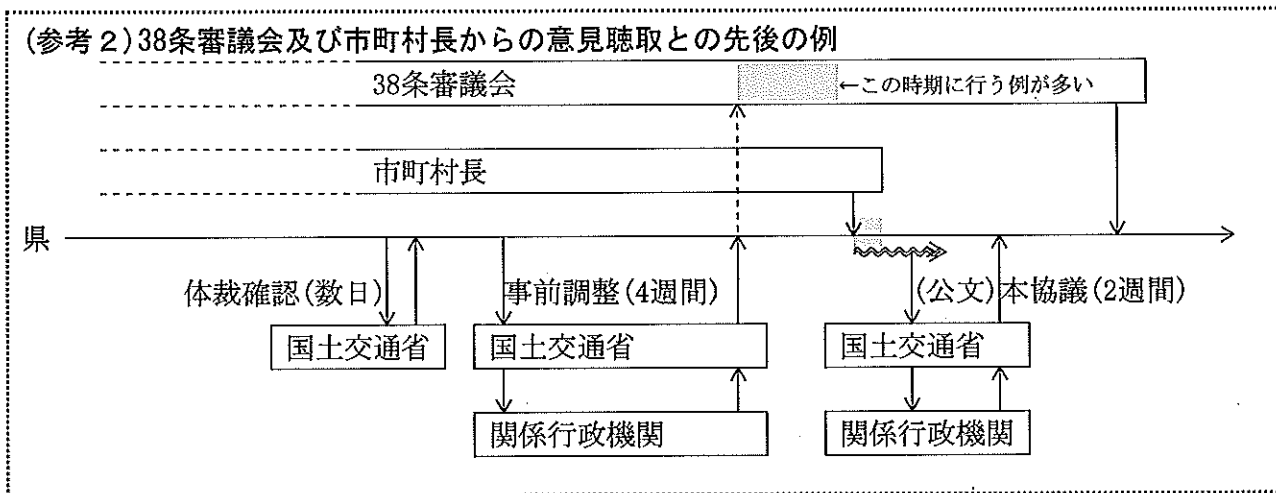
国土政策局との意見交換を基本的には必要としていない点など、現在の運用を整理。また、変更協議を効率的かつ計画的に行うため、標準処理期間を整理、設定。

る。この場合の本協議の期間は、国土政策局が関係行政機関へ協議を始めてから2週間を目途とする(参考2)。当該期間を1週間以上超過する場合は、国土政策局は、都道府県にお知らせする。

なお、関係行政機関での手続きを効率的に行うため、事前調整、本協議ともに、開始の時期を個別に相談することが多いので、あらかじめ御承知おきいただきたい。

(5) 38条審議会及び市町村長からの意見聴取との先後

38条審議会からの意見聴取については、制度上は変更決定までに行えばよい。事前調整又は本協議の前に終える必要はないが、実態上、事前調整と本協議との間で行う例が多い。他方、市町村からの意見聴取については、本協議を始めるまでに終えていることが望ましい(参考2)。



3 同一年度内の時期、回数、複数案件のまとめ方

(1) 時期、回数等の考え方

事前調整及び本協議の時期、回数、複数案件のまとめ方については、五地域の個別規制法との関係や38条審議会との関係等を踏まえた都道府県の自主的判断に委ねられている。このため、年度末以外であっても随時行っている。^{*33}

(2) 時期、回数、複数案件のまとめ方の例

(ア) 事前調整又は本協議は、年度末に1回開催する38条審議会に向けて1回で行う例が多い。他方、年度末以外であっても随時行っているため、38条審議会、事前調整及び本協議をそれぞれ年度内複数回に渡って行う例、複数回の事前調整、複数回の本協議を行いつつ、その間に38条審議会を1回のみ開催する例も多い。

(イ) また、複数の案件がある場合、事前調整、38条審議会、本協議及び決定・公表を一つのまとまりで行う必要はない。事前調整及び38条審議会には複数の案件をまとめて諮りつつ、案件ごとに本協議及び決定・公表の時期を分けるといった例もある。

4 事前調整又は本協議の終え方

(1) 回答の位置づけ

*33 年度内回数等について

最近まで年度末1回を強要していたが、現在では随時かつ複数回対応している点を改めて整理。

(ア)第1章の第2の1(計画図の機能)のとおり、計画図変更の場面で機能を発揮するためには、早すぎず、遅すぎない的確な時期の調整又は本協議を通じ、事前調整又は本協議は調べ、五地域の個別規制法との一体性が確保されることが重要である。

(イ)国土政策局は、都道府県から事前調整又は本協議の依頼を受けた場合、必ず、当該都道府県に対して、事前調整にあつては公印を押印していない文書(いわゆる「事務連絡」)で、本協議にあつては公印を押印した文書(いわゆる「公文」)で、事前調整又は本協議を了するか否か、つまり、調ったか否かの旨の回答をする。

(ウ)基本的には事前調整又は本協議は、調うことが望ましいが、同回答を受けていない又は同回答において調べていない案件があることをもって、事前調整又は本協議を行っていないということにはならない。言い換えると、事前調整又は本協議それぞれの標準期間(2の(3)又は(4))を経れば、事前調整未了でも事前調整又は本協議を行ったと捉えて構わない³⁴。実際、国土政策局からの回答よりも前に計画図変更を決定している例もある。

(エ)これは、先ず、事前調整はその時点での関係行政機関の見解を整理するものであり、もとより必ず調う性質のものではないが、本協議そのものについても、国と都道府県との関係が、法制定当初の承認から、同意付き協議を経て、単なる協議へと改正されたことを踏まえると、国が承認又は同意と同様の関与を行うことが不適當であるためである。

(2) 終え方の考え方

第1章の第2の1(計画図の機能)及び(1)(回答の位置づけ)を踏まえ、都道府県がどのような考え方に立って本協議を終えるかは、その自主的判断に委ねられている。

*34 協議及び調整の終え方について

「同意付き協議」から「協議」に改正した結果、協議に係る調整は、必ず調わなければならないものではなく、標準期間を経れば調整を行った(=調ったわけではない)と捉えて構わないとする現在の運用を整理。

B 五地域ごとの留意点及びその他の留意点

第1 都市地域及び農業地域についての留意点

都市計画制度と農林漁業との調整全般については、「都市計画と農林漁業との調整措置について(平成14年11月1日農振第1452号)」に定めるとおりであるが、本稿においては、制度趣旨や法的解釈において特に照会の多い、都市計画と農業の調整方法に重点を置いて、基本的考えを示すこととする^{*35}。

1 都市計画と農林漁業との調整 (事前調整又は本協議の開始時期)

(1) 留意が必要な場合及び事前調整又は本協議の開始時期の考え方

(ア) 都市計画と農林漁業との調整が伴う次に掲げる場合に、計画図変更の事前調整又は本協議を円滑に進めるためには、当該調整又は本協議の開始時期に一定の目安(以下の(2)及び(3))がある。

(i) 都市地域の拡大・縮小、又は、農業地域の拡大・縮小いずれの場合であっても、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を変更するとき(以下「線引き案件」という。)

(ii) 地区計画又は非線引き地域内用途地域の指定に伴い農業地域を縮小する場合で、かつ、4ヘクタールを超える農地が含まれているとき(以下「地区計画・非線引き用途地域内農地案件」という。)

(イ) これは、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる時期(以下の(2)の(ア)及び(3)の(ア))よりも前に、関連する計画図変更の事前調整又は本協議を行うと、農林水産省が意見を表明できないことがあるためである。

このため、例えば、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる時期よりも前に計画図変更の事前調整を行うと、農林水産省から意見が保留されることがある。なお、意見が保留されることがあったとしても、事前調整の実施は否定されないことを、個別規制法担当部局との間でも認識しておく必要がある。

(2) 線引き案件の事前調整又は本協議の開始時期

(ア) 線引き案件に係る都市計画法第18条の都道府県から国への協議は、①事前調整、②(公文)事前協議、③(公文)本協議と3段階で行われている場合が多い(参考3の①～③)。

この場合、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる時期については、次に掲げる案件に応じて、当該各案件に掲げるとき、との運用がなされている。この際、都道府県が地方農政局等(北海道にあっては農林水産省農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局をいう。以下同じ。)に行った事前調整が終わったとき(参考3の①)と認識されている場合が多いため、そうではないことについて、関係者間で共有認識を持つ必要がある。

(i) 線引き案件((ii)のものを除く) 地方整備局等(北海道にあっては北海道開発局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局をいう。以下同じ。)が地方農政局等に行った事前協議(参考3の②)について地方農政局等が公文での回答をしたとき(参考3のa)

*35 府省調整について

H10年までの課名通知(土地利用基本計画ニュース)では、「担当部局と連絡を密にするべき」旨のみ記述していたため、具体的に必要な対応方法等が不明確であった。

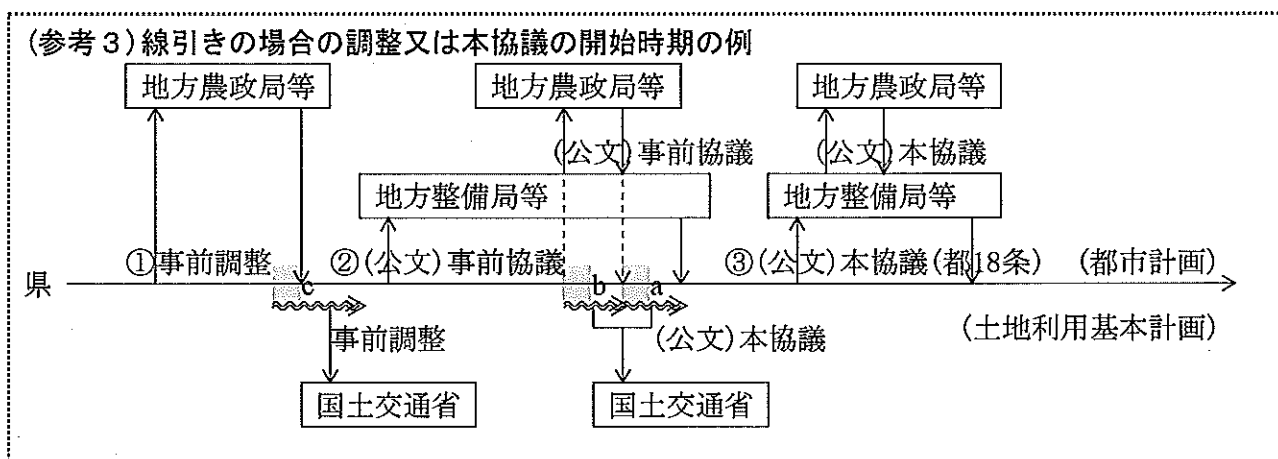
このため、都市計画に係る農林水産省との調整と土地利用基本計画の協議・調整の開始時期等のタイミングに係る留意点等について、現在の運用を整理したもの。

(ii)線引き案件であって、都市 地方整備局等が地方農政局等に行う事前協議(参考3の ②)の開始のとき(参考3のb) 漁業との関係が薄いと思われるもの

(イ)なお、事前調整又は本協議を円滑に進めるためには、次に掲げる(ア)の運用の趣旨・背景に留意の上、個別規制法の調整状況を的確に把握することが重要である。

(i)線引き案件に係る都市計画の案は、都道府県の個別規制法担当部局において、国の農林水産担当部局との調整(参考3の①)の後にも、国の都市計画担当部局との調整及び都市計画法第16条の公聴会を経て作成されていくことが多い。このため、地方整備局等が地方農政局等に事前協議を行う(参考3の②)までは、内容が大きく変わる場合があること

(ii)区域区分においては、いわゆる「人口フレーム方式(目標年次までの人口増加、人口密度変化の予測等を根拠に市街化区域の拡大面積を算定する方法)」が一つの視点として用いられている。このため、都市的利用のための埋立て等農林漁業との関係が薄いと思われる案件と、農林漁業と関係が深い案件とを個々に分離できない場合もあること



(ウ)(ア)を踏まえた、線引き案件に係る計画図変更の本協議の開始時期は、地方整備局等が地方農政局等に行った事前協議(参考3の②)について地方農政局等が公文での回答をしたとき(参考3のa)以降であることが望ましい。また、これと異なる場合には、あらかじめ国土政策局に知らせることが望ましい。

(エ)線引き案件に係る計画図変更の事前調整の開始時期は、(ウ)から逆算して最も早い時期に行うとの考え方に立った場合でも、次に掲げるときであることが望ましい。なお、繰り返すことになるが、(1)の(イ)のとおり、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる((2)の(ア)の(i)又は(ii))までの間は、関連する計画図変更の事前調整について農林水産省から意見が保留されることがある。

・都道府県が地方農政局等に行う事前調整(参考3の①)が終わりそうなき(参考3のc)以降

(3)地区計画・非線引き用途地域内農地案件の調整又は本協議の開始時期

(ア)地区計画・非線引き用途地域内農地案件に係る農地法施行規則(昭和27年農林省令第79号)第44条第3号等の調整の際には、地方農政局等が都道府県に対し、①一定の連絡調整の後に、②都市計画法第19条の市町村から都道府県への協議を前提とした公文での連絡調整を求めている場合がある(参考4の①・③)。

この場合、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる時期については、都道府県が地方農政局等に行った公文での連絡調整(参考4の③)について地方農政局等が公文での回答

をしたとき(参考4のa)、との運用がなされているが、その前の段階で、都道府県の要請に基づいて、地方農政局等が公文での回答をしたときが、これに該当する(参考4のb)。この際、都道府県が地方農政局等に行った連絡調整が終わったとき(参考4の①)と認識されている場合が多いため、そうではないことについて、関係者間で共有認識を持つ必要がある。

(イ)なお、調整又は本協議を円滑に進めるためには、次に掲げる(ア)の運用の趣旨・背景に留意の上、個別規制法の調整状況を的確に把握することが重要である。

(i) 地区計画・非線引き用途地域内農地案件に係る都市計画の案は、市町村の個別規制法担当部局において、都道府県の個別規制法担当部局が地方農政局等に行う連絡調整(参考4の①)の後にも、都市計画法第16条の公聴会を経て作成されていくことが多い。このため、都市計画法第19条の市町村から都道府県への協議が行われる(参考4の③)までは、内容が大きく変わる場合があること

(ii) 地区計画・非線引き用途地域内農地案件の場合、都市計画法では線引き案件のような都道府県と地方農政局等との間の協議が規定されていない。しかし、土地利用の転換を前提とする案件が多いため、都市計画法第19条の市町村から都道府県への協議の過程において、次に掲げる農地転用制度上の観点から、都道府県の個別規制法担当部局と地方農政局等との間で調整(参考4の①・③)が必要であること

① 都市計画と農林漁業との調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内にある農地(いわゆる「第3種農地」)として、農地転用許可基準上、農地転用の許可を受けやすくなる扱いとなること

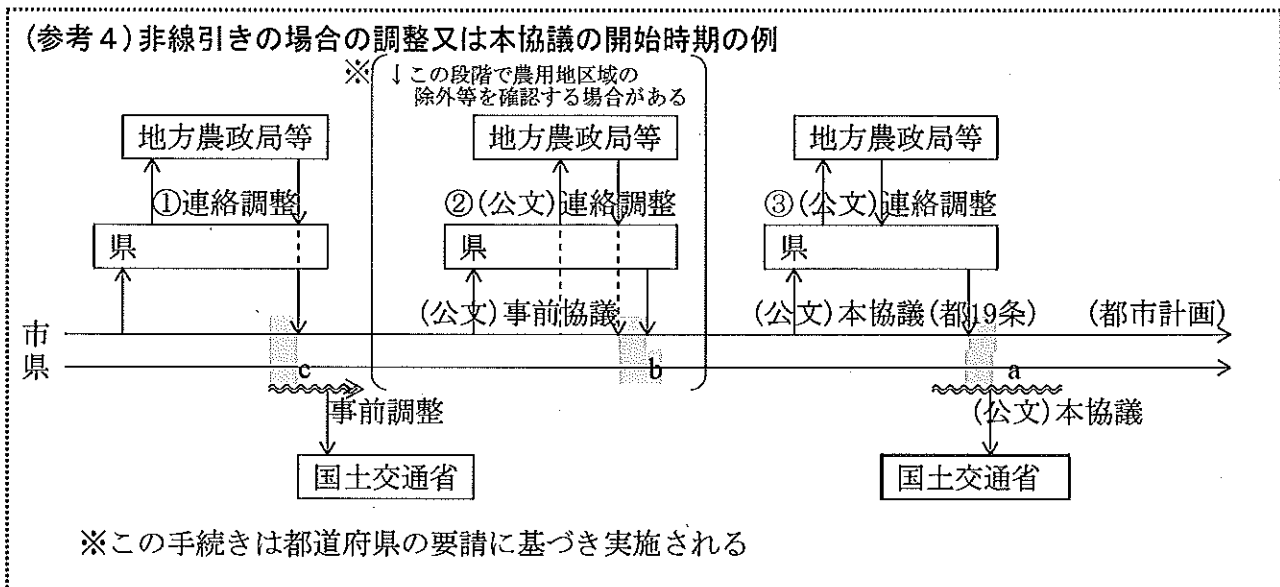
② 地区計画・非線引き用途地域内農地案件は、4ヘクタールを超える農地が含まれているため、農地転用の許可の許可権者が地方農政局長等となる場合が多いこと

(iii) (ii)の農地転用制度上の観点に加え、都市計画法でも、用途地域には原則として農用地区域等を含まないものとしてされている(同法施行令第8条第2項)。このため、都道府県が地方農政局等に行う公文での連絡調整(参考4の③)の際に、地方農政局等が農用地区域から除外済みであること等を確認している場合があること

ただし、この手続きは関係者間で十分認識されていない場合が多い。このため、都道府県においては、地区計画・非線引き用途地域内農地案件に係る地方農政局等との調整の開始時点(参考4の①)から、地方農政局等に対して、地区計画又は非線引き地域内用途地域の指定、農用地区域の除外及び計画図変更、それぞれの先後を明らかにしたスケジュールを示し、この手続きの進め方を地方農政局等も含めた関係者間で共有しておくこ

とが肝要であること。

(ウ) (ア)を踏まえた、地区計画・非線引き用途地域内農地案件に係る計画図変更の本協議の



開始時期は、次に掲げるときであることが望ましい。また、これと異なる場合には、あらかじめ国土政策局に知らせることが望ましい。

- ・都道府県が地方農政局等に行った公文での連絡調整(参考4の③(公文)本協議(都19条))について地方農政局等が公文での回答をしたとき(参考4のa)以降
- ・(a)にかかわらず、都道府県が市町村から(公文)事前協議を受けた場合(参考4の②)で、地方農政局等に行った(公文)での連絡調整について、地方農政局等が公文での回答をしたとき(参考4のb)以降

(エ)地区計画・非線引き用途地域内農地案件に係る計画図変更の事前調整の開始時期は、(ウ)から逆算して最も早い時期に行うとの考え方に立った場合でも、次に掲げるときであることが望ましい。なお、繰り返しになるが、(1)の(イ)のとおり、都市計画と農林漁業との実質的な調整が終わる((3)の(イ)の(i)又は(ii))までの間は、関連する計画図変更の事前調整について農林水産省から意見が保留されることがある。

- ・都道府県が地方農政局等に行う連絡調整(参考4の①)が終わりそうな時(参考4のc)以降

(4) 都市計画と農林漁業との調整状況を説明する際の留意点

上記(1)から(3)までを踏まえ、都市計画と農林漁業との調整が伴う計画図変更については、その調整又は協議の開始時期の考え方が確認できるよう、「関連する個別規制法の措置(予定)」及び「個別規制法の調整状況」で、次に掲げる事項が分かるように説明されていることが望ましい(参考5)。

(i) 市街化区域、市街化調整区域、用途地域等の指定予定の有無

(ii) (i)に関連する調整状況のどの段階で土地利用基本計画の事前調整又は本協議を行おうとしているのか

(参考5) 関連する個別規制法の措置及び調整状況の説明例

	関連する個別規制法の措置(予定)	個別規制法の調整状況
農業地域の縮小 (線引き)	<ul style="list-style-type: none"> ●●都市計画(区域区分)の変更並びに ▲▲農業振興地域及び■農業振興地域整備計画(農用地区域)の変更(平成○年度予定) 	平成○年○月地方農政局と事前調整終了 (平成○年○月から地方整備局と事前協議を開始、平成○年○月○日付け○○第○○号にて地方整備局から事前協議終了の通知等)
// (非線引き)	<ul style="list-style-type: none"> ●●都市計画(用途地域)の変更並びに ▲▲農業振興地域及び■農業振興地域整備計画(農用地区域)の変更(平成○年度予定) 	平成○年○月地方農政局と調整終了 (平成○年○月○日付け○○第○○号にて地方農政局から調整終了の通知等)
都市地域の拡大 (埋立て)	●●都市計画の変更(区域区分、用途地域の指定・変更なし)(平成○年度予定)	平成○年○月地方整備局と調整終了 (平成○年○月○日付け○○第○○号にて地方整備局から協議終了の通知等)

2 都市計画区域の広がり の 妥当性を説明する際の留意点

(ア) 都市地域(都市計画区域)を拡大する場合には、「変更理由」で、広がり の 妥当性が分かるように説明されていることが望ましい。

(イ) 具体的には、既存の工業団地、埋立地の竣工等の区域を対象とする場合は変更範囲が明らかであるものの(参考6)、市町村合併や都市計画区域の見直しなどを契機とする場合は変更範囲について様々な考え方があり得る。こうした場合は、主要道路や鉄道駅といった主要な都市施設との関係や既存の市街地との関係等から市街化が進んでいる又は進む見込みがあることを、拡大する地域のまとまりごとに説明されていることが望ましい(参考7は良くない例)。

(ウ) この趣旨は、国有林(森林管理局)、その他森林(林野庁)、自然公園(環境省)、防衛施設(防衛省)等、関係行政機関の中には、土地の都市的利用動向により影響を受ける仕組み等を有している場合があり、整理のために、調整又は本協議の際に確認してくることがあるとの点にある。

(参考6) 変更を必要とする理由の例～変更範囲が明らかなもの

都市地域の拡大	公有水面埋立てにより生じた土地であり、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。
	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われ既に市街化された地域であり、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。

(参考7) 変更を必要とする理由の例～都市の範囲の考え方が直ちに分からない場合

	変更を必要とする理由
都市地域の拡大 (都市施設沿線)	平成〇年の市町村合併及び国道●号の沿線沿い(▲▲鉄道駅、■■自動車道 I C等)の整備(予定)状況等を踏まえ、国道●号沿線上の旧△△町の一部及び■■自動車道 I C周辺の旧□□村の一部について、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。
" " (市街地隣接)	平成〇年の市町村合併及び既存市街地に隣接し(挟まれ等)、旧△△町の市街地を含む区域である(市街化が進みつつある、宅地開発が進みつつある、企業立地が増加しつつある、隣接市街地からの開発圧力に晒される恐れがある等)こと等を踏まえ、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。

3 非線引き埋立地の変更時期

(ア) 非線引き都市計画区域に係る埋立てにより都市地域を拡大する場合には、制度上何らか望ましい時期がある訳ではないため、計画図変更の時期をいつにするのかを一考する必要がある。

(イ) この場合、埋立免許、竣功認可、境界変更の告示等幾つかの目安がある(参考8)。

例えば、埋立面積は、埋立免許後でも変わり得るため、計画図と地目現況とが乖離しないようにするためには、(a) 早くとも、都道府県の区域(行政面積)として参入される面積を見通すことができる竣功認可以降となる(参考8のa)。

(ただし、「竣功認可見込み」の際であっても、竣功認可に至るまでに変更される可能性が少ないものについては、その限りではない。)

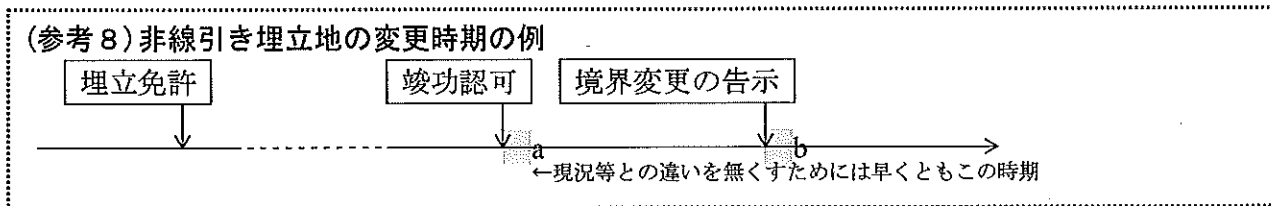
また、計画図と正式な都道府県の区域(行政面積)とが乖離しないようにするためには、(b) 新たに生じた土地(境界変更)についての地方自治法(昭和22年法律第67号)に基づく告示以降となる(参考8のb)。

なお、公有水面の埋立予定地を参考情報として計画図に表示し、当該予定地に包含される陸域部分が計画図であると解することで、都市計画と計画図の一致を図っている例もある。

(ウ) このこと背景としては、都市計画では、海域に向かってオープン指定することで、公有水面の埋立てにより陸域が拡大しても、変更行為無しに都市計画上の地域・区域が拡大する場合があるのに対して、法上、都道府県の区域ではない海域部分は計画図そのものではないとの理由から、都市計画と計画図とで措置する時期が一致していない例があるとの点がある。

(エ) なお、非線引き公有水面の埋立に係る都市地域の拡大の変更協議については、農林調整は

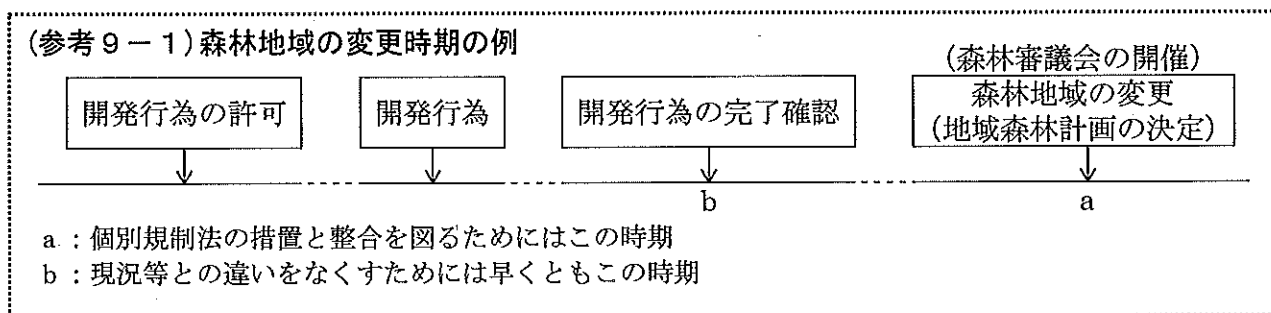
不要である。



第2 森林地域、自然公園地域及び自然保全地域についての留意点

1 森林地域の変更時期

- (ア) 開発に伴い森林地域を縮小する場合には、地域森林計画の変更が行われた段階で行うことが望ましい(参考9-1のa)。また、森林地域を拡大する場合も同様の取扱いとなる。
- (イ) なお、開発に伴い森林地域を縮小する場合において、計画図と現況とが乖離しないようにするため、開発行為の完了確認を受ける見込みが明らかになった段階で計画図を変更することも可能である(参考9-1のb)。
- (ウ) また、林野庁における事前調整又は本協議の円滑な実施のため、林地開発許可の状況(許可の年月日など)について、「個別規制法の調整状況」欄に記載するようお願いする。(参考9-2)。



(参考9-2) 林地開発許可の記載例

個別規制法の調整状況	
森林地域の縮小	平成〇〇年〇月 林地開発許可 工事完了済み (又は工事实施中) (〇〇施設)

2 自然公園地域・自然保全地域の調整又は本協議の開始時期

(1) 開始時期の考え方

- (ア) 自然公園地域・自然保全地域の拡大・縮小の調整又は本協議を円滑に進めるためには、当該調整又は本協議の開始時期に一定の目安(以下の(イ)及び(ウ))がある。
- (イ) これは、自然公園地域・自然保全地域の前提となる個別規制法上の実質的な調整が終わる時期(以下の(イ)及び(ウ))よりも前に、関連する計画図変更の事前調整又は本協議を行うと、関係行政機関が意見を表明できないことがあるためである。
このため、例えば、個別規制法上の実質的な調整が終わる時期よりも前に計画図変更の

事前調整を行うと、関係行政機関から意見が保留されることがある。なお、意見が保留されることがあったとしても、事前調整の実施は否定されないことを、個別規制法担当部局との間でも認識しておく必要がある。

(2) 国立・国定公園等の調整又は本協議の開始時期

(ア) 自然公園地域・自然保全地域の前提となる個別規制法上の協議(自然公園法第67条の協議等)は、環境省において、都道府県の個別規制法担当部局との間で調整を行いつつ、①国の地方行政機関との調整、②同機関との(公文)協議、③本府省との事前協議及び④同本府省との(公文)協議と段階的に行われる場

合が多い(参考10の①～④)(例えば、国立公園)。

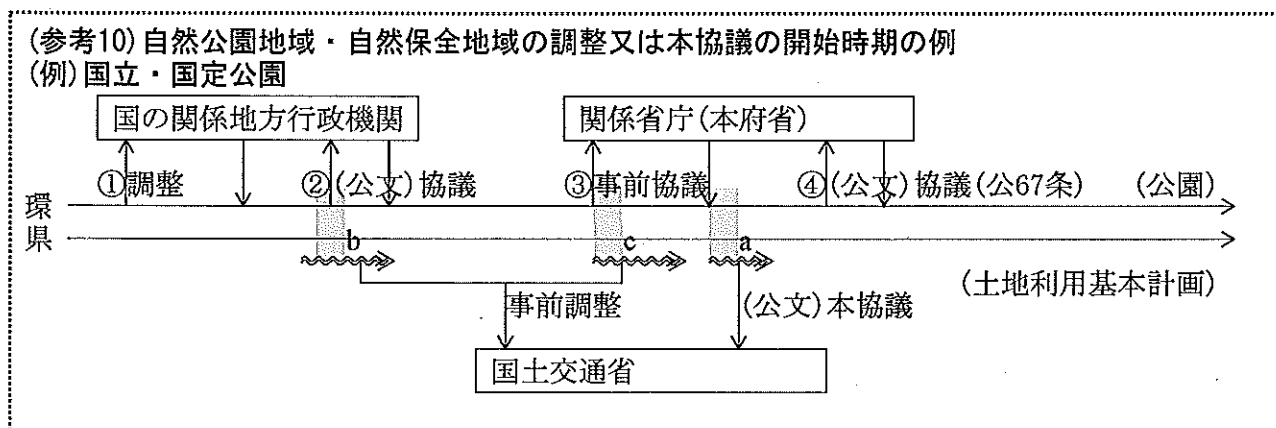
この場合、個別規制法上の実質的な調整が終わる時期とは、環境省が本府省に行った事前協議(参考10の③)が終わったとき(参考10のa)となる。従って、計画図変更の本協議の開始時期も、次に掲げるときであることが望ましい。

・環境省が本府省に行った事前協議(参考10の③)が終わったとき(参考10のa)以降

(イ) また、この場合の計画図変更の事前調整の開始時期は、(ア)から逆算して最も早い時期に行うとの考え方に立った場合でも、次に掲げるいずれかのときであることが望ましい。

・早くとも、環境省が地方行政機関に行う公文での協議(参考10の②)の開始と同じとき(参考10のb)以降

・可能な限り、環境省が本府省に行う事前協議(参考10の③)の開始のとき(参考10のc)以降



(ウ) なお、環境省が本府省に行う事前協議(参考10の③)は国土交通省に対しても行われる。

この際、過去、国土政策局(旧土地局)は、当該事前協議よりも前に、計画図変更の事前調整を終えるべき、としていたことがあるが、現在ではそのような立場をとっていない。計画図変更にどのような機能を見出し、よって、どのような時期に調整又は本協議を行うかは、都道府県の自主的な判断に委ねられている。

(3) 県立自然公園等の調整又は本協議の開始時期

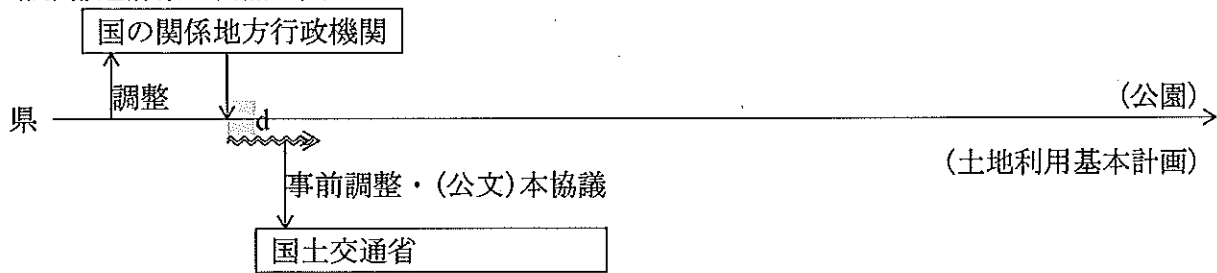
(ア) 自然公園地域・自然保全地域の拡大・縮小では、国の関係行政機関との個別規制法上の法定協議が無い場合であって、都道府県の個別規制法担当部局が環境省等との間で調整を行いつつ、国の地方行政機関との調整を行うときもある(例えば、都道府県立自然公園)。

(イ) この場合には、計画図変更の事前調整及び本協議のいずれの開始時期も、次に掲げるときであることが望ましい。

・国の地方行政機関との一定の調整を終え、同調整内容を環境省等とも調整したとき以降(参考11のd)

(参考11)自然公園地域・自然保全地域の調整又は本協議の開始時期の例

(例)都道府県立自然公園



第3 その他の留意点

1 五地域以外の個別規制法担当部局との情報共有

(ア)五地域の拡大・縮小に際して、五地域の個別規制法上要される調整以外でも、幾つかの定型的な観点、あらかじめ認識しておくことが円滑な手続きに資する。

(イ)土地利用基本計画が様々な意見を聴くことに意義を持つものであることから、あらかじめ、意見を限ることは適当でないが、過去の計画図変更を鑑みると、次に掲げる法律での措置との関係に留意し、環境省、防衛省等の関係行政機関又は都道府県内担当部局との間で、それぞれが所管する規制内容等を確認・理解し合えるよう情報の共有に努めることが望ましい。

- (i)自然環境関連
- ・鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)
 - ・絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律(平成4年法律第75号)

- (ii)特別な施設関連
- ・航空法(昭和27年法律第231号)
 - ・公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律(昭和42年法律第110号)
 - ・防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律(昭和49年法律第101号)
 - ・特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和53年法律第26号)

(ウ)少なくとも、空港周辺には、航空機の騒音により生ずる障害を防止するための措置がとられる区域や建造物の設置に高さ制限が課されている区域があり、住宅造成等や一定の高さの建築物が望ましくない場合がある。また、希少動植物保護のために行為規制が課されている区域があり、周辺での都市的土地利用の動向も注視されている場合がある。

(エ)また、文化財保護法による史跡・名勝・天然記念物の指定地や埋蔵文化財包蔵地、ハザードマップ等災害危険性に関する諸情報など、土地利用に関連する各種トピックについて、都道府県の実情を踏まえ照らし合わせることも、今後の対応として考えられる。

2 1の情報共有のために現状を説明する際の留意点

(ア)変更理由においては、地目現況と整合した現状説明に留意が必要である。少なくとも次に掲げる事項が分かるよう、説明されていることが望ましい。

- (i)地目現況に応じたものであればその旨(参考12・13)、
- (ii)既に変更地域に関連の深い特定の開発行為を終えていればその旨(参考14)、
- (iii)変更地域に関連の深い特定の開発行為を終えていないのであれば、例えば次に掲げる内

容を踏まえた手続面での進捗状況(参考15)

(a)単に見込まれる(予想される)だけなのか、

(b)都市計画法第29条の開発許可、農地法第4条又は第5条の農地転用許可等を経て現実性が高まっているのか

(イ)また、1(イ)に掲げる法律の措置との関係について、都道府県内担当部局との間での調整状況が説明されていることが望ましい。

(ウ)これは、環境省、防衛省等関係行政機関の中には、土地の都市的利用動向により影響を受ける仕組み等を有している場合があり、開発手続きの段階や現況によって関係行政機関からの情報提供の内容が変わってくるためである。

特に、自然環境への配慮、当該地域に生息する動物や植物への配慮などについては、環境省において確認される場合が多いため、事前に自然環境部局(森林の開発状況については森林部局)との連絡調整を密に行うことが望ましい。

(参考12)変更を必要とする理由の例～地目現況に応じる場合

	変更を必要とする理由
農業地域の拡大	現況が農地であり、周辺の農業振興地域と一体として総合的な農業の振興を図る必要があるため。
〃 縮小	既に市街化している地域であり、現況に合わせて用途地域(市街化区域)を指定することから、総合的な農業の振興を図る必要がないため。
森林地域の拡大	現況が森林であり、森林としての利用又は保全を図る必要があるため。
自然公園地域・自然保全地域の拡大	〇〇天然林等の優れた自然があり、また、▲▲等の希少な動植物の生息地等となっており、優良かつ貴重な自然環境が維持されていることから、自然公園地域(自然保全地域)として保護・利用(保全)する必要があるため。
〃 縮小	現に〇〇として利用されており、自然公園地域(自然保全地域)として保護・利用(保全)する必要がないため。

(参考13) 変更を必要とする理由の例～市街化の動向という現況に応じる場合

	変更を必要とする理由
都市地域の拡大 (再掲)	平成〇年の市町村合併及び国道●号の沿線沿い(▲▲鉄道駅、■ ■自動車道 I C等)の整備(予定)状況等を踏まえ、国道●号沿線上の旧△△町の一部及び■ ■自動車道 I C周辺の旧□□村の一部について、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。
〃	平成〇年の市町村合併及び既存市街地に隣接し(挟まれ等)、旧△△町の市街地を含む区域である(市街化が進みつつある、宅地開発が進みつつある、企業立地が増加しつつある、隣接市街地からの開発圧力に晒される恐れがある等)こと等を踏まえ、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。

(参考14) 変更を必要とする理由の例～変更地域に関連の深い特定の開発行為を終えている場合

	変更を必要とする理由
都市地域の拡大	公有水面埋立てにより生じた土地であり、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。
〃	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われ既に市街化された地域であり、現行の都市計画区域と一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため。
農業地域の縮小	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われ既に市街化された地域であり、現況に合わせて用途地域(市街化区域)を指定することから、総合的な農業の振興を図る必要がないため。
森林地域の縮小	他用途転用(ゴルフ場(採石場、工業用地、住宅用地、学校等))により、既に現況森林でなくなり、森林としての利用又は保全を図る必要がないため。

(参考15) 変更を必要とする理由の例～変更地域に関連の深い特定の開発行為を終えていない場合

変更を必要とする理由	
農業地域の拡大	土地改良事業(農業用施設の整備等)が行われる見通しが明らかになったことから、総合的な農業の振興を図るため。
〃 縮小 (既開発許可)	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われる見通しが確実に なり、これに合わせて用途地域(市街化区域)も指定することから、総合 的な農業の振興を図る必要がないため。
〃 (未開発許可)	土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、 また、市街化区域に指定することから、総合的な農業の振興を図る必要 がないため。
〃	住宅(工業団地、商業用地、学校用地等)造成(商業・工業的土地利用)の 見通しが明らかになり、また、市街化区域に指定することから、総合的 な農業の振興を図る必要がないため。
〃	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われる見通しが明らか になり、また、用途地域に指定することから、総合的な農業の振興を図 る必要がないため。
〃	宅地(工業団地、商業用地、学校用地等)造成が行われる見通しが明らか になり、また、地区計画を策定することから、総合的な農業の振興を図 る必要がないため。

第3章 国土利用計画

1 国土利用計画の内容及び策定形式

(1) 国土利用計画の内容

国土利用計画は、令第1条第1項各号に掲げられている事項について策定するものであり、同項各号の次に掲げる規定が指している概ねの内容は、それぞれ当該各規定に掲げるところによる。その具体的内容は閣議決定された全国計画に示されている^{*36}。

- (i) 国土の利用に関する基本構想 法第2条の基本理念に照らした土地利用上の問題点(国土の利用条件)及び今後の土地利用のあり方等について明らかにするもの
(全国計画では、総括的な「国土利用の基本方針」と、「地域類型別の国土利用の基本方向」、利用区分別((ii)の利用区分のこと)の「国土利用の基本方向」とに分けて記述されている)
- (ii) 国土の利用目的に応じた区分 農地、森林、宅地等の地目及び市街地等の国土の主要な用途の区分(以下「利用区分」という。)
(全国計画における利用区分の定義については別途定めるが、これ以外の都道府県又は市町村独自の区分が排除されるものではない)
- (iii) 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 利用区分別の目標面積
(全国計画では策定年の概ね10年後の目標面積が記述されている)
- (iv) その地域別の概要 自然的、社会的、経済的及び文化的条件を勘案して定める地域ごとの(iii)についての概要
(全国計画では、三大都市圏と地方圏に区分しているが、都道府県内を一つの区域とする考え方も排除されない。)
- (v) 前号に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 (iii)の目標を達成するために土地利用上必要とされる保全及び転換等に関する措置についての概要

(2) 全国計画、都道府県計画及び市町村計画の関係

令第1条第1項各号に掲げられている事項それぞれについて、都道府県計画にあつては全国計画を、市町村計画にあつては都道府県計画を「基本とする」ものとされている。これは、都道府県計画は、全国計画の基本的方向に相違していないことを求めているが、具体的な事項について全て一致していることや、両者が矛盾なく一体性を保っている(即している)こと

*36 S49年局長通知、S61年課長通知(国土利用計画(市町村計画)の策定指導について(昭和61年4月25日))と同旨

まで求めていない。

この点では、基本的方向において相違している例を挙げることは困難である。むしろ、都道府県計画に対する全国計画、市町村計画に対する都道府県計画は、複数の都道府県や市町村が並行して都道府県計画や市町村計画を検討する際の、考え方の出発点となるという意味で捉えるべきである。

(3) 国土利用計画の策定形式

(ア) 都道府県又は市町村が、令第1条第1項各号に掲げられている事項以外の事項をあわせて定めることは排除されるものではない。国土利用計画の策定形式については、都道府県又は市町村の自主的判断に委ねられている。

総合計画の一部として定めている例もある。土地利用基本計画の計画書をあわせて定めることも一つの考え方である。

(イ) なお、令第1条第1項各号に掲げられている事項のすべてについて、都道府県議会や市町村議会の議決等法に定められた手続きに従って定められたものが国土利用計画である。

令第1条第1項各号に掲げられている事項は、法第2条(基本理念)を表現したものであり、また、議会の議決を要しているのは、国土利用計画が長期かつ基本的な内容であり、地方公共団体の意思として決定すべき内容と法制上認めているためである。国土利用計画は明確な法的効果を有していないため、むしろ、こうした内容や手続きが国土利用計画とは何かを説明していると理解できる。

従って、令第1条第1項各号の一部のみを他の計画の一部として定めること、あるいは、議会の議決を経ないことなどについては、それ自体が排除されるものではないものの、法上の国土利用計画には当たらない。

2 関与についての考え方及び策定手続き

(1) 関与についての考え方

(ア) 都道府県計画及び市町村計画は定めることができるものであり、策定は自主的判断に委ねられている。他方、都道府県計画又は市町村計画の自主性をできる限り尊重しつつ、全国計画、都道府県計画及び市町村計画の一体性を確保する趣旨から、国と都道府県、都道府県と市町村の間の事後報告、及び、助言又は勧告の関与の仕組みが規定されている。

この際、助言又は勧告は特に慎重に行うべきものであることから、国から都道府県に対する助言又は勧告は国土審議会の意見を聴くこととされ、都道府県から市町村に対する助言又は勧告は38条審議会の意見を聴くこととされている。

(イ) こうした趣旨を踏まえると、国から都道府県に対する関与、都道府県から市町村に対する関与に当たっては、承認、同意、協議等と同様の関与を行うことは不適當である。

(2) 意見交換等の実施

(ア) 他方、都道府県計画や市町村計画が策定される前、さらには、都道府県議会や市町村議会の議決を経る前に、関係機関への情報提供や同機関との意見交換を行うことで、全国計画、都道府県計画及び市町村計画の一体性を高め、さらに、関係機関の諸施策との整合性を高めることが可能となる。

(イ) 従って、都道府県が必要と判断した場合には、都道府県計画が策定される前に、国土政策局を通じて関係行政機関(本省)と意見交換を行うことができる。この場合、国土政策局との間の意見交換と国土政策局を通じた関係行政機関との間の意見交換を合わせて約4週間の期間を目途とする。

(ウ) このような意見交換を行う場合には、国土政策局は、(1)を踏まえ、次に掲げる意見交換となるよう対応することとする。

- (i) 法律、閣議決定等で用いている語句の用法と異なる記述があるとの情報、全国計画等を踏まえた追加的な記述の提案など、国から都道府県計画に対して伝えたい内容がある場合であっても、都道府県に強要することなく、あくまで情報提供にとどまるものとなるよう、国土政策局と都道府県とのやりとりは、最小限にとどめるものであること
 - (ii) 明らかに全国計画と基本的方向が相反している記述その他関係行政機関に協議するとともに国土審議会の意見を聴いて助言又は勧告をする必要がある記述がある場合でも、都道府県に修正を強要することなく、あくまで客観的に説明できる論点としてお互いの趣旨を整理するためのやりとりであること
- (エ) ただし、この実施の要否については、もとより、都道府県や市町村の自主的判断に委ねられている。

従来、国土政策局(旧国土計画局)が求めていた、関係行政機関との意見交換の前の国土政策局への事前配布、及び、国の関係地方支分部局との意見交換は、自主的な判断に委ねられるものであるが、円滑な調整又は協議を行うという観点から、情報共有を心がけることも一考である。また、策定に際してのパブリックコメント、タウンミーティング等の実施、他の計画との連携等についても、自主的な判断に委ねられるものである。

- (オ) 市町村計画が策定される前に都道府県と意見交換を行う場合についても、(イ)、(ウ)、(エ)の考え方と同様である。

別紙 土地利用基本計画の事前調整又は本協議の様式例
変更内容説明書

1 五地域区分の変更概要
(1) 総括表

五地域区分	現行計画の面積		変更する面積			変更後の計画面積	
	面積 (ha) (①)	割合 (%) (①/県土面積)	拡大面積 (ha) (②)	縮小面積 (ha) (③)	差引面積 (ha) (④:②-③)	面積 (ha) (⑤:①+④)	割合 (%) (⑥:⑤/県土面積)
都市地域 (a)							
農業地域 (b)							
森林地域 (c)							
自然公園地域 (d)							
自然保全地域 (e)							
五地域計 (f:a+b+c+d+e)							
白地地域							
県土面積		100.0%					100.0%

注1：県土面積は、平成〇年〇月〇日現在の国土地理院公表の県土面積(ただし、その後の埋立による増分(〇ha)を加えている)である。

注2：五地域区分の面積は、 $\left\{ \begin{array}{l} \text{〇〇区域の面積(ただし、〇〇地域については土地利用基本計画(計画図)上で計測したもの)である。} \\ \text{土地利用基本計画(計画図)上で計測した面積(ただし、〇〇地域については〇〇区域のもの)である。} \end{array} \right.$

【記載上の注意事項】

- 1) 「現行計画の面積」、「変更する面積」、「変更後の計画面積」欄の「面積(ha)」には、整数値を記載する。
- 2) 「現行計画の面積」、「変更する面積」、「変更後の計画面積」欄の「割合(%)」の数値は、小数点第1位まで記載する。
- 3) 「現行計画の面積」と「変更後の計画面積」に記載する県土面積は一致させる。
- 4) 「変更する面積」欄には、変更する面積のみを記載する(変更がない場合は、空欄とする)。
- 5) 「差引面積(ha)」がマイナスになる場合、数字の前に「△」を付する(「縮小面積」欄の数字の前には「△」を付さない)。

(2) 変更地域別概要

整理番号	変更地域名 (図面番号)	関係 市町村名	変更する面積		変更部分の重複状況 (ha)			変更部分の 地目現況 (ha)	変更を必要とする理由	関連する個別規制法の措置(予定)	個別規制法の調整状況
			拡大面積 (ha)	縮小面積 (ha)	他地域との重複	細区分の指定状況	白地地域の増減				
	合計										

【記載上の注意事項】

- 1) 「整理番号」欄は、変更地域ごとに付し、必要に応じて枝番を使用する。
 - 2) 「変更地域名」欄には、変更部分の通称(市町村名)の五地域区名(例：〇〇都市地域)を記載する。また、対応する土地利用基本計画図の図面番号を括弧書きで併せて記載する。
 - 3) 「変更する面積」、「変更部分の重複状況」、「変更部分の地目現況」欄の面積には、整数値を記載することとし、小数点以下を四捨五入する。なお、「変更する面積」＝「他地域との重複計」＋「白地地域の増減」＝「変更部分の地目現況計」の関係となる。また、「細区分の指定状況」の各項目の面積は、対応する「他地域との重複」の項目の面積と同じか、それ以下となる。
 - 4) 「変更部分の重複状況」の「他地域との重複」欄には、拡大の場合は新たに重複することとなる他地域の名称と面積、縮小の場合は変更前において重複していた他地域の名称と面積を記載する。なお、名称を記載する際、都市地域は「都」と、農業地域は「農」と、森林地域は「森」と、自然公園地域は「公」と、自然保全地域は「保」という略称を用いる。地域が重複している場合は、例えば「都農」等と略称を組み合わせる。
 - 5) 「変更部分の重複状況」の「細区分の指定状況」欄には、上記4)と同様の考え方で個別規制法の各地域・区域の種類と面積を記載する。その際、市街化区域は「市街」と、市街化調整区域は「調整」と、その他都市計画区域における用途地域は「用途」と、農用地区域は「農用」と、国有林は「国林」と、地域森林計画対象民有林は「民林」と、保安林は「保安」と、特別地域は「公特」と、特別保護地区は「保護」と、原生自然環境保全地域は「原生」と、特別地区は「保持」と記載する。
 - 6) 「白地地域の増減」欄には、変更によって減少又は増加することとなる白地地域の面積を記載すること。なお、白地地域が減少する場合は、数字の前に△を付すこと。
 - 7) 「変更部分の地目現況」欄は、地目の現況について、固定資産税概要調査、航空写真等を基に、該当する現況を「農地」、「森林」、「原野等」、「水面」、「建物」、「道路」、「その他」に分類して記載する。
 - 8) 「変更を必要とする理由」欄には、人口、産業、交通、自然条件等により地域の特質、土地利用の現況及び動向を明らかにしつつ、その必要性について記載する。また、細区分の設定の有無、関連する事業計画等も記載する。
 - 9) 「関連する個別規制法の措置(予定)」欄には、個別規制法に基づき地域・区域(細区分を含む)の指定(変更及び廃止を含む)の予定を記載する。
 - 10) 「個別規制法の調整状況」とは、法令や通知で国の関係地方支分部局との間で調整を行うこととされている場合における、都道府県(個別規制法担当部局)と当該地方支分部局(個別規制法担当部局)との調整を指す。なお、本欄には、①どの地方支分部局(個別規制法担当部局)と、②いつどのような方法で接触をし、③いつどのような反応を得られたかを記載すること。(例：〇〇農政局〇〇課に〇月〇日文書にて照会。〇月〇日時点未回答。〇月〇日口頭で了解の旨連絡受け。)
- なお、森林地域の縮小に係る林地開発許可の年月日等についても記載すること。

2 計画図(変更区域・変更位置図)
(別紙として添付し、凡例を付ける。)

3 計画書

変更前の記述	変更後の記述	変更を必要とする理由

4 市町村・国土審議会への意見聴取等の結果

(1) 市町村(国土利用計画法第9条第11項関連)

市町村名	調整状況

(2) 国土利用計画法第38条の規定に基づく合議制の機関(国土利用計画法第9条第10項関連)

機関名	調整状況

【記載上の注意事項】

1) 「市町村名」欄の記載は、1(2)の「関係市町村名」欄の記載と整合性を図ること。全市町村に意見聴取を実施した(又は実施する予定)の場合には、「全市町村」と記載する。

2) 「調整状況」の欄には、調整が終了した場合は「済み」と、それ以外の場合は「予定」と記載する。

【記載上の注意事項】

1) 「機関名」の欄には、機関名(例：〇〇県国土審議会)を記載する。

2) 「調整状況」の欄には、調整が終了した場合は「済み」と、それ以外の場合は「予定」と記載する。