

諸外国における土地利用制度の概要

未定稿

	英国(イングランド)	フランス	ドイツ
国(連邦)	国家計画政策方針(National Planning Policy Framework) ・基礎自治体向けの開発計画の審査業務に関する簡潔なガイダンス	<国土整備体系> 総合サービス計画(SSC) ・教育、輸送、自然農村等の分野別方針 【配慮】	<都市計画体系> 地域整備指針(DTADD) ・都市計画、住宅、農地等の目標及び方針 【配慮】
州	【整合】	州整備開発計画(SRADDT) ・SSCに基づく州の中期的基本方針 【整合】	州発展計画(LEP) ・州全域を対象に策定する包括的上位計画 ・農村地域等の土地利用区分、中心地指定等 【配慮】
自治体連合		地域総合計画(SCOT) ・複数のコミューン等が策定するマスタープラン ・整備見通しや農村地域等の土地利用区分等 【整合】	地域計画(RROP) ・州やゲマインデ連合が策定 ・特定の地域について州発展計画を具体化 ・州による認可が必要 【配慮】
基礎自治体等	開発計画(Development Plan) (地域開発計画、近隣地区開発計画) ・区域全域を対象としたマスタープラン ・グリーンベルトの指定、農地転用方針等を規定 ・計画許可に対する厳密な拘束性なし ・ゾーニング規制なし 【配慮】	地域都市計画(PLU) ・区域全域を対象とした詳細計画 ・用途地域指定、建築基準決定、農地指定等 ・私人に対して法的拘束力を有する ・近年、広域連合体策定(PLUI)へ移行義務付け 市町村図(コミューン図) ・PLUの簡易版、開発可能な範囲を指定 ・私人に対して法的拘束力を有する 【整合】	土地利用計画(Fプラン) ・区域全域を対象としたマスタープラン ・農地等の土地利用区分、都市施設の配置等 ・地域計画策定主体による認可が必要 【配慮】
	開発許可(計画許可制) ・許可主体はディストリクト等の議会であり、大きな裁量権を有する ・申請者は審査結果に対し、国に不服申立ができ、国は介入(Call in)することができる	開発許可 ・許可主体は、コミューン等(ただし、PLU又はコミューン図の策定自治体のみ) ・非策定自治体では、国(地方長官)が許可主体 ・原則としてPLU等指定地、既存市街地のみ許可	地区詳細計画(Bプラン) ・Fプランに基づく地区レベルの詳細計画 ・建築許容限度(建ぺい率、容積率)等を規定 ・私人に対して法的拘束力を有する 【整合】
		開発許可 ・許可主体は州下級機関 ・原則としてBプラン策定地、既存市街地のみ許可	

<参考> 諸外国の地方自治体

	英国(イングランド)	フランス	ドイツ
州	リージョン(9)	レジオン(22)	ラント(16)
広域自治体	カウンティ(27)	デパルトマン(96)	クライス等(412)
基礎自治体	ディストリクト(201) ユニタリー(56)	コミューン(36,700) 広域連合体(コミューン共同体等)(2,576)	ゲマインデ等(11,993)

※ 英国(イングランド)及びフランスについては、地方分権改革有識者会議海外調査(概要)等を基に、内閣府作成
 ドイツについては、財団法人国土技術研究センター「海外制度の運用実態調査」等を基に、内閣府作成

土地利用制度の概要（1）

	英国	フランス
自治体	カウンティ(27)、ディストリクト(201) (カウンティとディストリクトの統合したユニタリー(56))	州(22)、県(96)、コミューン(36,700) 広域連合体(コミューン共同体など(2,576))
根拠法	都市農村計画法(1947) ※都市、農村部の一元的な空間計画の枠組み	都市計画法典(都市計画法体系化1943) ※農地を含む土地利用計画、開発規制等
土地利用に関する指針・計画	<p>【国】</p> <p>○国家計画政策方針 (National Planning Policy Framework)</p> <p>【地方自治体】</p> <p>○地域開発計画(Local Plan)</p> <p>○近隣地区開発計画 (Neighbourhood development plan)</p> <p>⇒都市、農村部を含む空間計画 ⇒開発許可の判断基準の役割</p> <p>※近隣地区計画は、2011年地域主義法により導入、策定は任意、法定の義務づけはない。 (同法ではより広域なエリアであるリージョン単位の開発方針を廃止)</p>	<p>【国】</p> <p>○総合サービス計画(SSC)</p> <p>【州】</p> <p>○州整備開発計画(SRADT)</p> <p>【地方自治体】</p> <p>○地域総合計画(SCOT) ※複数のコミューン等により策定</p> <p>○地域都市計画プラン(PLU) ※コミューンにより策定</p> <p>⇒PLUにより開発可能な地域を指定可能</p>

土地利用制度の概要（2）

	英国	フランス
開発規制の考え方	<p>○開発計画(地域開発計画、近隣地区開発計画)が開発規制の基準</p> <p>○農地:6段階の格付けシステム ⇒原則、良質な農地は保護。ただし、代替地がない場合等に開発が認められるケースあり。</p> <p>○グリーンベルトは原則として開発行為不可。</p> <p>○大部分の開発で許可申請が必要</p>	<p>○原則、既成市街地以外での開発は認められないが、地域都市計画プラン(PLU)で範囲を指定することで開発可能。</p> <p>※PLUよりも簡易な『コミューン図』で開発可能な範囲を指定する方法も可</p> <p>○ほとんどの開発で許可申請が必要</p>
開発許可の権限	<p>地方自治体(ディストリクト等)</p> <p>※地方自治体が不許可とした場合、不服申立てが可能。(この場合は国が関与)この他、地方自治体の判断に国が介入する仕組み(Call-in制度)あり。年数件~10数件程度。</p>	<p>地方自治体(コミューン等)</p> <p>※ただし、PLUあるいはコミューン図がない地方自治体では国(地方長官)が権限を保持。</p> <p>※PLU策定段階で国への協議が必要。国の意見には従う義務あり。</p>