

土地利用調整のための条例等について

未定稿

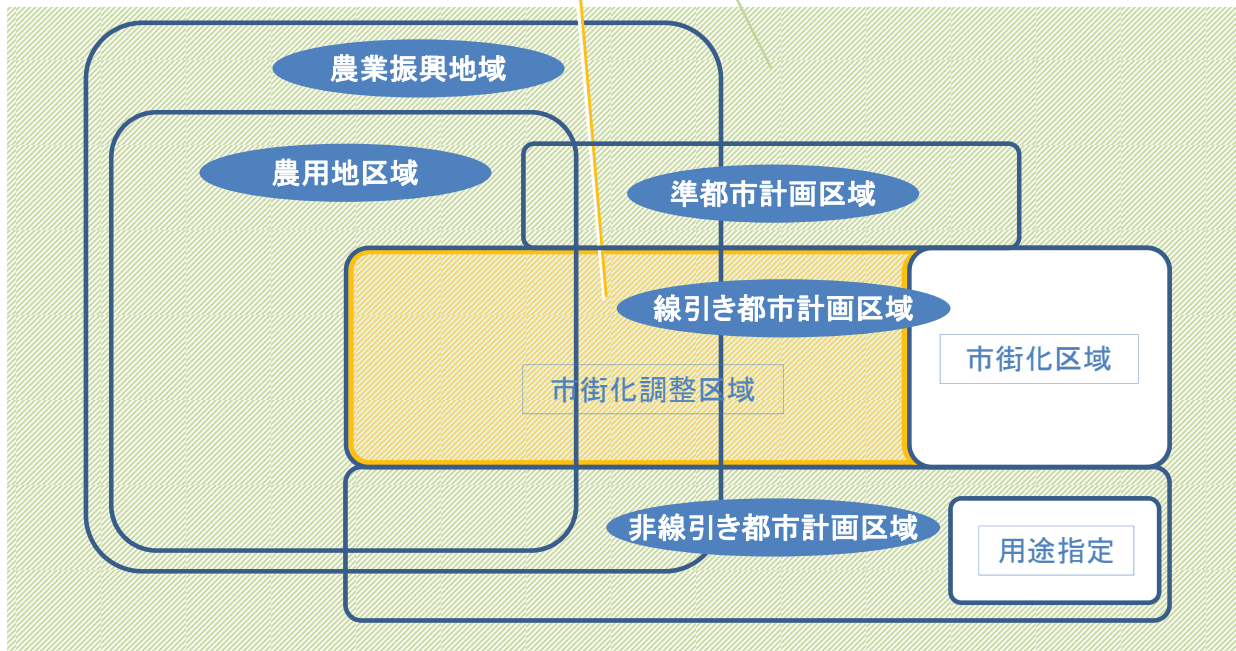
- 土地利用調整のための条例には、法定された開発許可の対象を条例で拡大するものや、個別法に基づく開発許可の事前段階で市町村や住民意見等も踏まえた審査や協議を行うもの、開発の立地誘導を行っている例などがある。
- また、要綱に基づき、個別規制法の所管部署が集まり事前審査を行うことにより、土地利用の調整等を図る例もある。

【例1】条例による独自のゾーニング

「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」(神戸市)

【例2】開発許可の事前審査及び対象範囲の拡大

「土地利用調整条例」(神奈川県)



【例3】要綱に基づく土地利用調整

※以下資料は、内閣府において調査・作成

【例1】神戸市「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」(概要)

未定稿

- 市街化調整区域において「農村用途区域」を設け、それぞれに土地利用基準を例示することで、できる限り開発立地を誘導
- 集落のコミュニティ単位で策定する「里づくり計画」への位置付け等を施設立地の条件とする

(1) 条例の特徴

(平成8年5月条例施行)

- 市街化調整区域において「農村用途区域」を指定し、それぞれの土地利用基準を例示

→区域内で新たに土地利用を行おうとする場合は、市長への届出が必要

- ①環境保全区域：里山の自然環境を形成する区域（レクリエーション機能等の導入も可能）
- ②農業保全区域：農地や農業用施設、農家住宅を誘導する区域
- ③集落居住区域：農家住宅を中心に生活関連施設を誘導する区域
- ④特定用途区域：沿道サービス施設や他の用途区域にはふさわしくない資材・廃車置場等、集落の環境悪化を招く土地利用を例外的に認める区域

※当初の指定においては主に①②の指定を行い、③④については「里づくり計画」を尊重して追加指定（農業用途区域の変更）

- 集落のコミュニティ単位で里づくり協議会を設立し、里づくり計画を策定

→里づくり計画においては、計画地区における整備目標・方針、農業振興、環境整備、土地利用等を定める

- 基準に適合しないと認められる場合、工事の中止等の勧告・命令、違反行為者の公表を行う場合がある

(2) 条例の適用事例、効果等

- 環境保全地区、農業保全地区を中心に年間70件程度の届出（ピークは平成10年代前半で100件超）

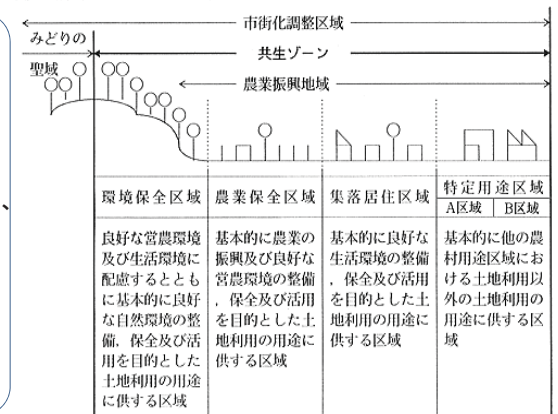
〔適用事例：自己住宅、農業用施設、ソーラーパネル等の生活・事業関連施設〕

- 農村用途区域を設定するに当たって、里づくり計画を尊重することにより地域の実情や意向を反映（里づくり協議会を持つ集落：159集落（全体の95%）、里づくり計画を策定した集落：92集落（全体の55%）※H25.12現在）

- あらかじめそれぞれの区域の位置付けを明示することにより、開発立地を誘導（例えば、資材置場は特定用途区域(B区域)に計画的に誘導されるなど）

- 市が行ったアンケート（H20.3）によると、開発に当たって地元で協議をした結果、例えば里づくり協議会で位置付けている区域に合致しないことから開発を断るなど、住民意見が反映されるといった肯定的な意見が多かった

■ 農村用途区域の区分(農村用途区域概念図)



【例2】神奈川県土地利用調整条例（概要）

未定稿

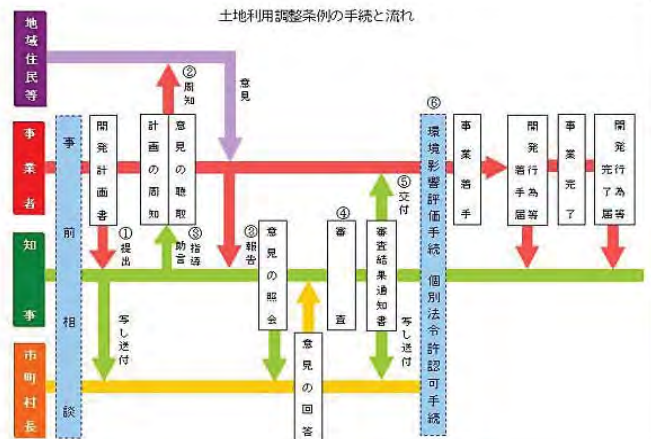
- 市街化を抑制すべき区域について、土地利用の総合的な調整を行い、県土の計画的な土地利用を図る
- 都市計画法等の開発許可審査に先立ち、条例による審査を実施（審査の対象について、法の基準の一部を拡大）
- 条例に基づく審査に当たっては、関係市町村や地域住民等の意見を聴くプロセスを設けている

（1）条例の特徴（平成8年10月条例施行）

- 市街化調整区域：原則として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により市街化を抑制
→1ha以上の開発行為（土地の区画形質の変更（※））について、条例による独自の審査を実施
※都市計画法の許可対象となる開発行為は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- 非線引き白地地域（注）及び都市計画区域外（＝「特定地域」）：市街化調整区域における土地利用に準じて市街化を抑制
→主として建築物の建設を目的で行う開発行為について、当分の間、3,000㎡以上（※）を対象として条例による審査を実施
※都市計画区域外について、都市計画法の許可対象の規模は1ha（10,000㎡）以上
原則、市町村の定める「特定地域土地利用計画」における「利用検討ゾーン」であり、かつその機能に適合する目的・用途である必要
注「区域区分が定められていない都市計画区域」の内部において用途地域が定められていない部分
- 事前審査に当たり、①事業者は地域住民等に周知し、意見を求めるよう努め、②知事は、関係市町村長の意見を求める
- 条例の手続きや基準に従わない場合は、工事の停止命令や氏名公表、また罰則が科せられる場合がある

（2）条例の適用事例、効果等

- 市街化調整区域を中心に年間平均10件程度の審査結果通知（条例制定時より同程度の件数推移）
〔適用事例：圏央道沿線の物流施設、残土置き場、メガソーラー等〕
- 条例を設けることで、市街化区域への開発誘導等の効果あり
（立地や事業内容に係る条例基準に合致せず、市街化区域における開発へ転じた例、事業内容の変更がなされた例あり）
- また、条例の審査基準に、市町村の定める「利用検討ゾーン」への適合を定めているため、市町村の土地利用計画と整合した開発誘導がなされている
- 一概に比較できないものの、近隣県と比べて、大規模開発に占める市街化区域への立地割合が高い傾向



【例3】要綱に基づく土地利用の調整（概要）

未定稿

- 大規模な開発事業について、県要綱に基づき、個別規制法の所管部署が一同に会した協議会等が事前審査を実施することにより、土地利用の調整を図るとともに、個別法に基づく許可審査を円滑に処理。

（1）茨城県における事前協議制度

- 「県土地利用の調整に関する基本要綱」に基づき事前審査を実施
- 事前協議が必要な行為
 - ・都市計画法に規定する開発許可を要する5ha以上の土地開発事業（農地を含むものは4ha以上）
 - ・「茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱」に規定する設計承認を要する5ha以上の土地開発事業（同上）
- 承認基準
 - ・市町村土地利用構想等土地利用の計画に適合するものであること
 - ・周辺の自然又は生活環境との調和が図られるものであること
 - ・地域振興との調和が図られるものであること
 - ・公共施設整備計画等に適合するものであること
 - ・関係法令等に適合する見通しがあるものであること

* 上記の承認基準に適合しているかどうかについて、土地利用合理化協議会において審査し、立地上の判断
- 土地利用合理化協議会の概要
大規模な開発案件（5ha以上の開発計画又は4ha以上の農地転用）について、関係課（水土計画課（国土利用計画法）、農業政策課（農地法、農振法）、建築指導課（都市計画法（開発許可））、都市計画課（都市計画法（市街化区域編入等））、その他開発に係る関係課等）が一同に集まり、個別規制法の許可見込み等について判断・すり合わせを実施

（2）静岡県における事前協議制度

- 「土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき事前審査を実施
- 事前協議が必要な行為
 - ・都市計画法に規定する開発許可を要する10ha以上の土地開発事業
 - ・5ha以上の土地開発事業（市街化区域内又は用途地域内で行われる場合は10ha以上）
- 承認基準
 - ・事業者は、当該土地利用事業を行うために必要な資力、信用があること
 - ・事業内容が明確で、かつ、実現が確実なこと
 - ・立地場所の適正（市街化調整区域では、原則として土地利用事業の施行が認められていない。ただし、開発許可権者が開発審査会に付議し承認の議決がされた場合には、この限りではない）
 - ・地元市町との調整が十分行われていること（市町の土地利用承認）
 - ・事業計画が、県土地利用指導要綱に規定する技術基準に適合していること
- 土地利用対策委員会の概要
大規模な開発案件について、関係部局（企画広報部、くらし・環境部、経済産業部、交通基盤部、その他関係部局（関係各課（20課）が幹事会として技術審査））が一同に集まり、個別規制法の許可見込等について判断・すり合わせを実施