

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】	広域計画の基本理念 広域計画の原則 ・下位機関が遵守すべき一般的な規範 【配慮】 ↓ ↑ 【整合】
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】	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】 ↓ ↑ 【整合】
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	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】 ↓ ↑ 【整合】
	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	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】	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、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	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	【国】 ○国家計画政策方針 (National Planning Policy Framework) 【地方自治体】 ○地域開発計画(Local Plan) ○近隣地区開発計画 (Neighbourhood development plan) ⇒都市、農村部を含む空間計画 ⇒開発許可の判断基準の役割 ※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)	【国】 ○総合サービス計画(SSC) 【州】 ○州整備開発計画(SRADT) 【地方自治体】 ○地域総合計画(SCOT) ※複数のコミューン等により策定 ○地域都市計画プラン(PLU) ※コミューンにより策定 ⇒PLUにより開発可能な地域を指定可能

土地利用制度の概要（2）

	英国	フランス
開発規制の考え方	○ 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 ○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。 ○グリーンベルトは原則として開発行為不可。 ○大部分の開発で 許可申請が必要	○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。 ※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 ○ほとんどの開発で 許可申請が必要
開発許可の権限	地方自治体(ディストリクト等) ※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。	地方自治体(コミューン等) ※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。 ※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。