

第 14 章 土 地 利 用

第 1 節 国土利用計画

1 基本理念

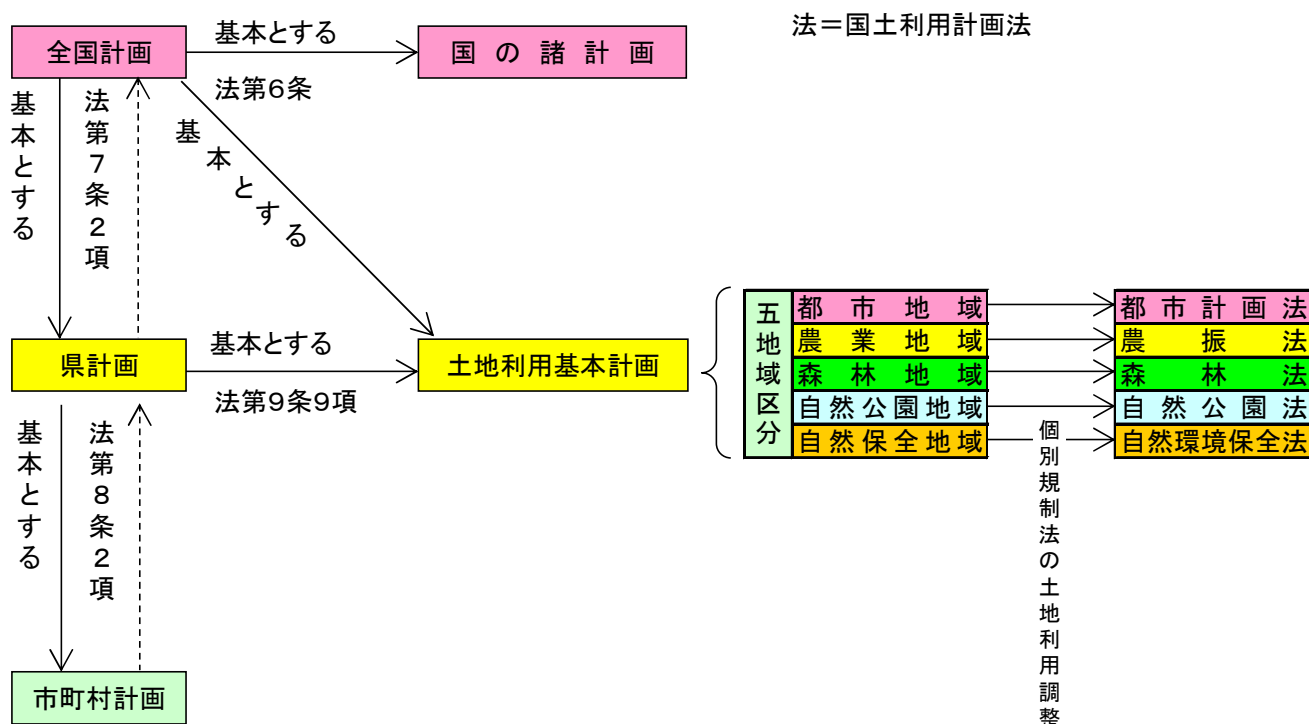
国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念としています。(国土利用計画法第2条)

2 国土利用計画の役割

国土利用計画は、国、県、市町村の各段階相互において、十分意見の調整を図りつつ、その区域について長期にわたり安定した均衡ある国土の利用を確保するため、前述の基本理念に即して総合かつ計画的な国土の利用を確保するための長期計画(基本構想)であり、国土の利用に関する行政上の諸計画の基本となるとともに、民間の諸活動についても指針を与えるものとなります。

国、県、市町村の各段階の計画は、相互にフィードバックを繰り返しながら調整が図られ、基本方向において矛盾のない体系が確保されます。

3 国土利用計画の体系



4 国土利用計画の内容

国土利用計画は、国土(県土)の利用に関する基本構想、国土(県土)の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標とその地域別の概要、それらを達成するために必要な措置の概要を示すもので、直接に開発事業の実施を図るものでも、直接に土地利用を規制するものでもありません。従って、開発事業の決定や土地利用の規制は、国土利用計画の基本方向に沿って個別に行うことになります。

秋田県国土利用計画(第五次)における県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標は、次の表のとおりです。

表 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	年次	平成27年 (基準年次)	令和9年 (計画目標)	構成比		伸び R9年／H27年
				平成27年	令和9年	
		百ha	百ha	%	%	%
農地		1,495	1,463	12.8	12.6	97.9
森林		8,393	8,401	72.1	72.2	100.1
原野等		153	153	1.3	1.3	100.0
水面・河川・水路		435	442	3.7	3.8	101.6
道路		345	354	3.0	3.0	102.6
宅地		298	298	2.6	2.6	100.0
住宅地		182	182	1.6	1.6	100.0
工業用地		14	14	0.1	0.1	100.0
その他の宅地		102	102	0.9	0.9	100.0
その他		519	527	4.5	4.5	101.5
合計		11,638	11,638	100.0	100.0	100.0
(参考) 人口集中地区(市街地)		87	83	—	—	95.4

第2節 土地利用基本計画

1 土地利用基本計画の位置づけ

土地利用基本計画は、土地利用(開発行為)の規制、土地取引の規制、遊休土地に関する措置等を実施するにあたっての基本となる計画で、国土利用計画(全国計画及び県計画)を基本とし、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、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、自然環境保全法等の個別の土地利用規制法と相まって、適切かつ合理的な土地利用を図るための上位計画として位置づけられています。

2 土地利用基本計画の役割

土地利用の混乱を防止し、適正かつ合理的な土地利用を図るため、土地利用基本計画で都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域の土地利用区分を定め、個別規制法による諸計画に対する上位先行の調整計画として位置づけ、総合的かつ広域的な見地にたって取引段階から利用区分に応じた規制と誘導を行おうとするものです。

従って、土地利用基本計画は、第1に個別規制法に対する上位先行計画として行政内部における総合調整機能を果たすものであり、第2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基準としての役割を果たすという二面性を有しています。

3 土地利用基本計画の内容

○計画図

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域の範囲を、5万分の1の地図に表示したもの

○計画書

土地利用の基本方向、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等を記載したもの

土地利用基本計画図地域区分別面積
(令和4年3月31日現在)

区 分		面積(ha)	割合(%)
五 地 域	都市地域	193,518	16.6
	農業地域	381,046	32.7
	森林地域	839,433	72.1
	自然公園地域	123,801	10.6
	自然保全地域	5,160	0.4
計		1,542,958	—
白 地 地 域		12,528	1.1
県 土 面 積		1,163,752	—

※重複している地域があるため、五地域合計が県土面積より大きくなっている。

第 3 節 土地取引の届出制

国土利用計画法第23条の規定による一定規模(市街化区域 2,000㎡、市街化区域を除く都市計画区域 5,000㎡、都市計画区域以外の区域 10,000㎡)以上のまとまりのある一団の土地について土地売買等をした場合、土地の権利取得者は土地売買等の契約をした日から起算して2週間以内に利用目的等を知事に届け出ることになっています。

届出に係る土地の利用目的が国土利用計画法の基準に適合しないものについては、知事は土地利用審査会の意見を聴いて、利用目的変更の勧告をすることができ(法第24条)、この勧告に従わないときは、その内容を公表することができます。(法第26条)

国土利用計画法第23条に基づく届出実績(各年度処理ベース)

年度	件 数	処 理 状 況				面積 (ha)
		不勧告	助言	勧告	取下	
平成27年度	165	160	5	—	—	879
平成28年度	106	106	—	—	—	531
平成29年度	178	178	—	—	—	387
平成30年度	158	156	2	—	—	372
令和元年度	132	131	1	—	—	494
令和2年度	168	167	1	—	—	738
令和3年度	208	199	9	—	—	1,225

第4節 地価調査

地価調査制度は、昭和49年に施行された国土利用計画法施行令に基づく制度で、県知事が毎年7月1日における基準地の1㎡当たり（林地にあっては10a当たり）の正常な価格を判定し、公表するもので、国土利用計画法に基づく土地取引の届出等の審査に当たり、適正な取引価格を算定する基準とするとともに、一般の土地取引価格に対し指標を与える等、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

令和3年地価調査結果の概要

地目	地点数	平均価格	変動率
住宅地	215	13,200円/㎡	△ 1.6%
宅地見込地	3	4,830円/㎡	△ 0.7%
商業地	92	24,300円/㎡	△ 1.8%
工業地	7	5,520円/㎡	△ 0.5%
林地	7	19,200円/10a	△ 4.3%
計	324		

第5節 公有地の拡大の推進に関する法律

公有地の拡大の推進に関する法律は、公有地の拡大の計画的な推進を図り、都市の健全な発展と公共の福祉の増進に資することを目的として制定されました。同法により、都市計画法に定める都市計画施設に係る土地その他の都市計画区域内の一定規模以上の土地を有償で譲渡する場合、知事又は市長に届け出ることになっています。

また、都市計画区域内の一定規模以上の土地の所有者で、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望する場合は、その旨を申し出ることができます。

届出又は申出があったときは、知事又は市長は、3週間以内に当該土地の買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取り協議を行う地方公共団体等を定め、買取り協議を行う旨を土地所有者等に通知します。土地所有者は買取りに応ずる義務はありませんが、協議を行うことを拒むことはできません。

また、買取り協議が不成立であった場合、買取り協議の通知があった日から3週間が経過するまでは、当該土地を譲渡することはできないとされています。

なお、届出又は申出については、おおむね次の表のとおりです。

公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出の要否及び申出の可否

法第4条第1項及び第5条第1項に規定する土地(抜すい)	届出の要否	申出の可否
都市計画施設の区域内の土地(200㎡以上)	要	可
道路、都市公園、河川等の予定地(200㎡以上)	要	可
都市計画区域内(市街化調整区域除く。)で、市街化区域5,000㎡、その他の区域10,000㎡以上の土地	要	可
上記以外の都市計画区域内に所在する200㎡以上の土地	否	可

注) 都市計画施設については、その一部が都市計画区域内に含まれる場合、届出対象となります。