

福岡県土地利用基本計画説明書

令和〇年〇月
福岡県

目 次

1. 土地利用基本計画の役割	1
2. 土地利用基本計画の構成と内容	3
(1) 計画図	3
(2) 計画書	4
3. 土地利用基本計画の策定・変更の手続	5
(1) 法定手続	5
(2) 事前調整手続	6
4. 土地利用基本計画の管理	7
(参考資料)	
土地利用基本計画図に表示された地域・	
区域等の指定の主旨、開発行為の規制等	10

1. 土地利用基本計画の役割

昭和 49 年に公布、施行された国土利用計画法は、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、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としており、その目的を実現するため、国土利用計画（全国計画、都道府県計画及び市町村計画）と都道府県土地利用基本計画の二つの計画を定めることとしている。

国土利用計画（全国計画、都道府県計画及び市町村計画）は、国土の利用に関する基本構想、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要、目標を達成するために必要な措置の概要から構成され、国土利用の基本的方向と量的目標を定めた長期構想である。

これに対して、国土利用計画（全国計画及び県計画）を基本として策定される土地利用基本計画は、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域を表示した計画図と土地利用の調整等に関する事項を定めた計画書から構成され、地域区分とその地域区分に応じた土地利用の方向付けを定めた県土の即地的な利用計画である。

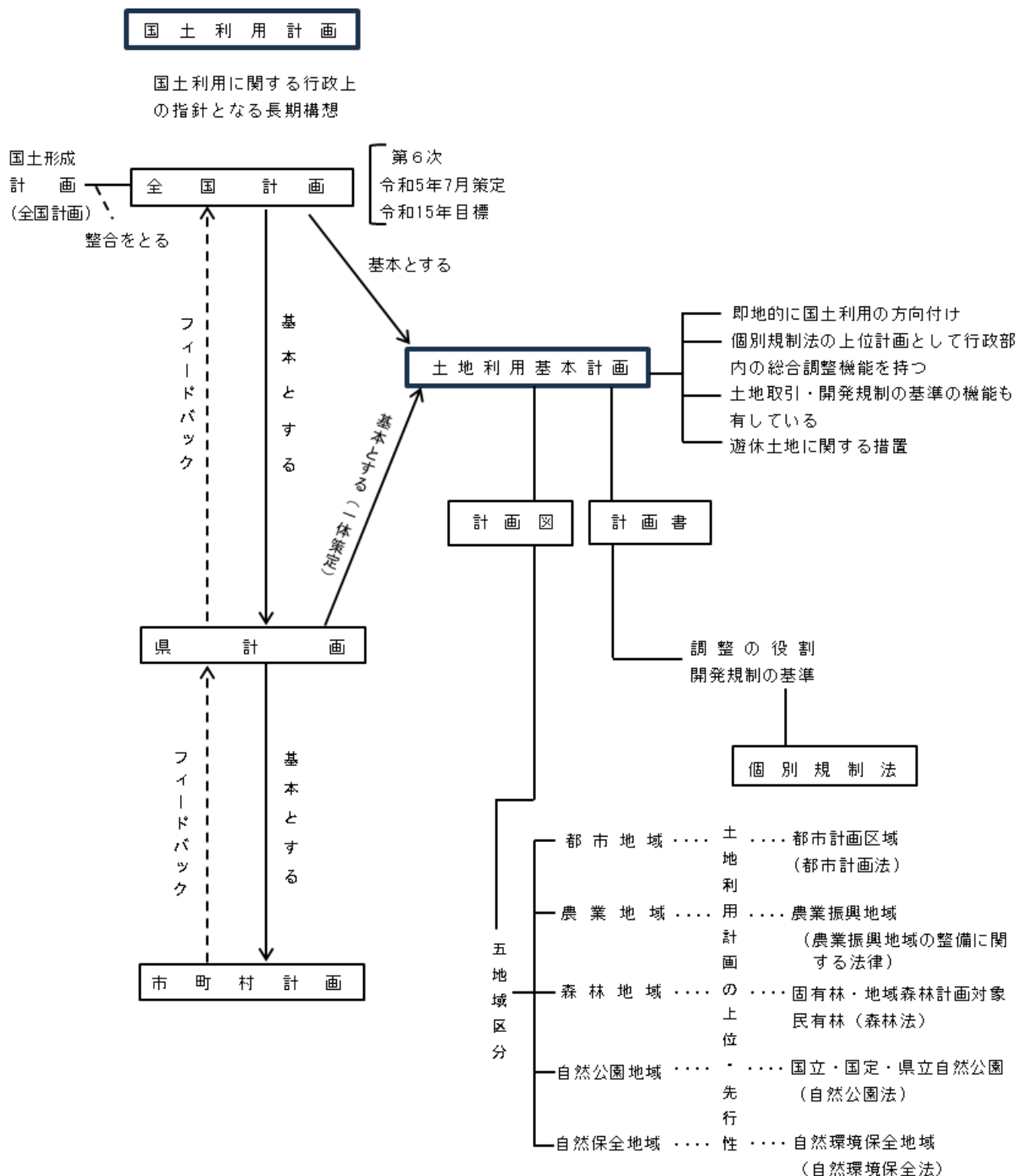
土地利用基本計画の具体的な役割は次のとおりである（図 1）。

- 土地利用基本計画は、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いわゆる個別規制法に基づいて策定される都市計画、農業振興地域整備計画、地域森林計画、公園計画、保全計画等の土地利用に関する諸計画の上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすものである（国土利用計画法第 10 条）

すなわち、土地利用基本計画に定められた五地域の区分に従って五地域のそれぞれに対応する都市計画区域、農業振興地域、国有林・地域森林計画対象民有林、国立・国定・県立自然公園、自然環境保全地域等の個別規制法の大区分の地域・区域は指定されなければならない（土地利用基本計画の上位性）。また、これらの地域・区域を変更しようとするときは、原則として土地利用基本計画に定められた五地域の区域をあらかじめ変更しなければならない（土地利用基本計画の先行性）。

このように、土地利用に関する諸計画の上位計画として策定、変更される土地利用基本計画は、将来における即地的な県土の利用についての総合的な行政の意思を表すとともに、土地利用に関する諸計画に先行して策定、変更される過程において市町村、県、国の関係行政機関の意見を総合調整し、また諸計画を相互に十分調整のとれたものとしていく役割を担っているものである。

- また、土地利用基本計画は、土地取引及び遊休土地に関する措置については国土利用計画法に基づく土地取引規制等により直接的に、開発行為については個別規制法に基づく地域・区域の指定、変更及び開発規制等を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。



(図1) 国土利用計画及び土地利用基本計画の体系

2. 土地利用基本計画の構成と内容

(1) 計画図

計画図は、5万分の1の地形図に五地域区分を表示するとともに、五地域のそれぞれの地域における土地利用規制に直接関連する個別規制法の細区分の地域・地区等を参考として表示している（表 1）。

計画図については、電子化により、国土交通省ホームページ掲載の土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY：Land Use Control back-up sYstem）にて閲覧可能。

（表1） 土地利用基本計画図に表示される地域・地区

五 地 域		参考表示の個別 規制法の細区分 の地域・地区等
地 域 名	地 域 の 主 旨	
都市地域	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であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定されることが相当な地域である。	市街化区域、市街化調整区域、その他都市計画区域における用途地域
農業地域	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であり、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ることが相当な地域である。	農 用 地 区 域
森林地域	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であり、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ることが相当な地域である。	国 有 林 地 域 森 林 計 画 対 象 民 有 林 保 安 林
自然公園地域	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地域であり、自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されることが相当な地域である。	特 別 地 域 特 別 保 護 地 区
自然保全地域	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地域であり、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ることが相当な地域である。	原 生 自 然 環 境 保 全 地 域 特 別 地 区

（注）本県には原生自然環境保全地域の指定又はその予定がないので、計画図には掲げていない。

(2) 計画書

計画書は、土地利用の調整等に関する事項を定めており、「福岡県国土利用計画（第五次）・土地利用基本計画」の第4章がその機能を果たしている。①五地域及び個別規制法の細区分の地域・地区等ごとの土地利用の原則、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（表2）、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から構成される。

（表2） 五地域区分の重複する地域の調整指導方針

五 地 域 区 分		都市地域			農 業 域		森 林 域		自 公 地 然 園 域		自然保全地域		
五 地 域 区 分	細 区 分 細 区 分	市街化区域・用途地域	市街化調整区域	そ の 他	農 用 地 区 域	そ の 他	保 安 林	そ の 他	特 別 地 域	普 通 地 域	原生自然環境保全地域	特 別 地 区	普 通 地 区
都市地域	市街化区域・用途地域				×	×	×	②	×	⑥	×	×	×
	市 街 化 調 整 区 域				↑	①	↑	③	↑	⑦	×	↑	↑
	そ の 他				↑	①	↑	③	↑	⑦	×	↑	↑
農業地域	農 用 地 区 域	×	←	←			×	④	↑	⑦	×	↑	↑
	そ の 他	×	①	①			↑	⑤	↑	⑦	×	↑	↑
森林地域	保 安 林	×	←	←	×	←			⑦	⑦	×	↑	↑
	そ の 他	②	③	③	④	⑤			⑦	⑦	↑	↑	↑
自然公園地	特 別 地 域	×	←	←	←	←	⑦	⑦			×	×	×
	普 通 地 域	⑥	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦	⑦			×	×	×
自然保全地	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	←	×	×			
	特 別 地 区	×	←	←	←	←	←	←	×	×			
	普 通 地 区	×	←	←	←	←	←	←	×	×			

〔凡例〕

- ×：制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。
- ：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。
- ①：土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認める。
- ②：原則として、都市的な利用を優先するが、公益的機能を有する森林としての保全に努める。
- ③：原則として、森林としての利用を優先するものとし、森林としての利用と都市的な利用との調整を図る。
- ④：原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認める。
- ⑤：森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認める。
- ⑥：自然公園としての機能を維持しつつ、これとの調整を図りながら、都市的な利用を図っていく。
- ⑦：自然公園としての機能を重視しつつ、両地域の調整を図る。

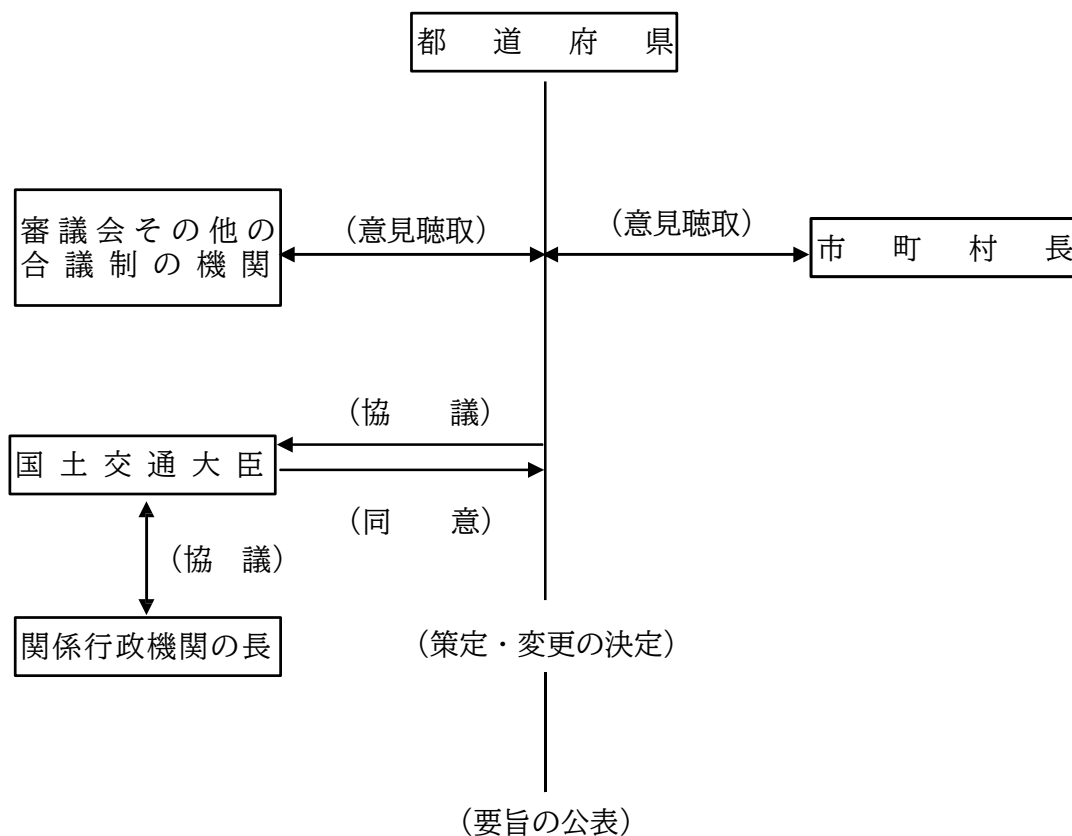
3. 土地利用基本計画の策定・変更の手続

(1) 法定手続

都道府県は、当該都道府県の区域について、土地利用基本計画を定める（国土利用計画法第9条）。

土地利用基本計画の策定又は変更の手続は次のとおりである（図2）。

- ① 都道府県は、あらかじめ審議会その他の合議制の機関及び市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣の同意を得なければならない。
- ② 都道府県は、市町村長の意見を聴くほか、市町村長の意向が十分反映されるよう必要な措置を講じる。
- ③ 国土交通大臣は、同意をしようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
- ④ 都道府県は、策定又は変更を行ったときは、遅滞なく、その要旨を公表しなければならない。

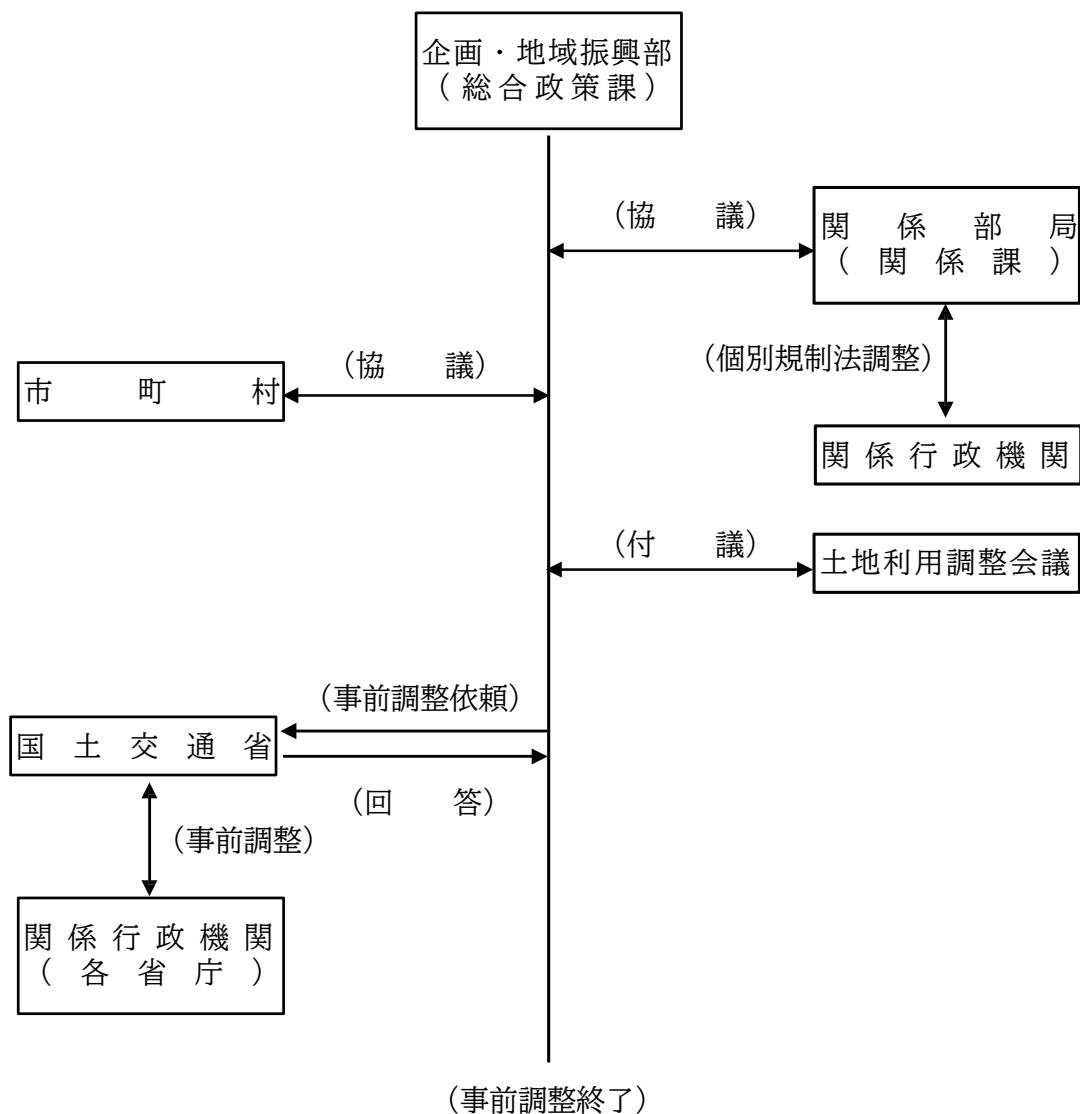


(図2) 土地利用基本計画の策定・変更の法定手続

(2) 事前調整手順

(1) の法定手続に先立って案の作成のため、関係機関との間で行われる事前調整の手順は次のとおりである(図3)。

- ① 国土利用計画法を所管する企画・地域振興部(総合政策課)と個別規制法を所管する関係部局(関係課)とが協議し、作業原案を作成する。
- ② 原案について関係市町村と協議を行うとともに、県土地利用調整会議(県行政組織規則に基づく部内協議機関で、副知事を議長とし、部長等を委員とする。)に諮る。
- ③ 個別規制法において関係行政機関との調整を行った上で、国土交通省に対し関係行政機関(各省庁)との事前調整依頼を行う。
- ④ 国土交通省は、関係行政機関との事前調整を行い、県に回答する。



(図3) 土地利用基本計画の策定・変更の事前調整手順

4. 土地利用基本計画の管理

土地利用基本計画の土地利用に関する諸計画の上位計画としての総合調整機能及び土地取引、開発行為等の規制の基準としての機能の充実を図り、土地利用基本計画に即した適正かつ合理的な土地利用を推進するためには、土地利用基本計画を適切に管理していく必要がある。そのため、次のような手順で土地利用基本計画の管理を行うこととしている（図 4）。

（1）土地利用動向の総合的把握

人口、産業、土地取引、開発、地価の動向及び交通施設整備、基幹的整備開発の状況に関する資料を経常的かつ総合的に把握するための土地利用動向調査を昭和55年度から行っている。

土地利用動向調査の結果は、毎年、土地利用転換動向等調書と主要施設整備開発等調書にとりまとめ公表している。

（2）個別規制法の運用状況の把握

個別規制法の大区分の地域・区域及び細区分の地域・地区等の指定又は予定状況並びに土地利用基本計画の五地域への個別規制法の追従状況等を経常的に把握する。

（3）土地利用基本計画と土地利用動向等の整合性の検討

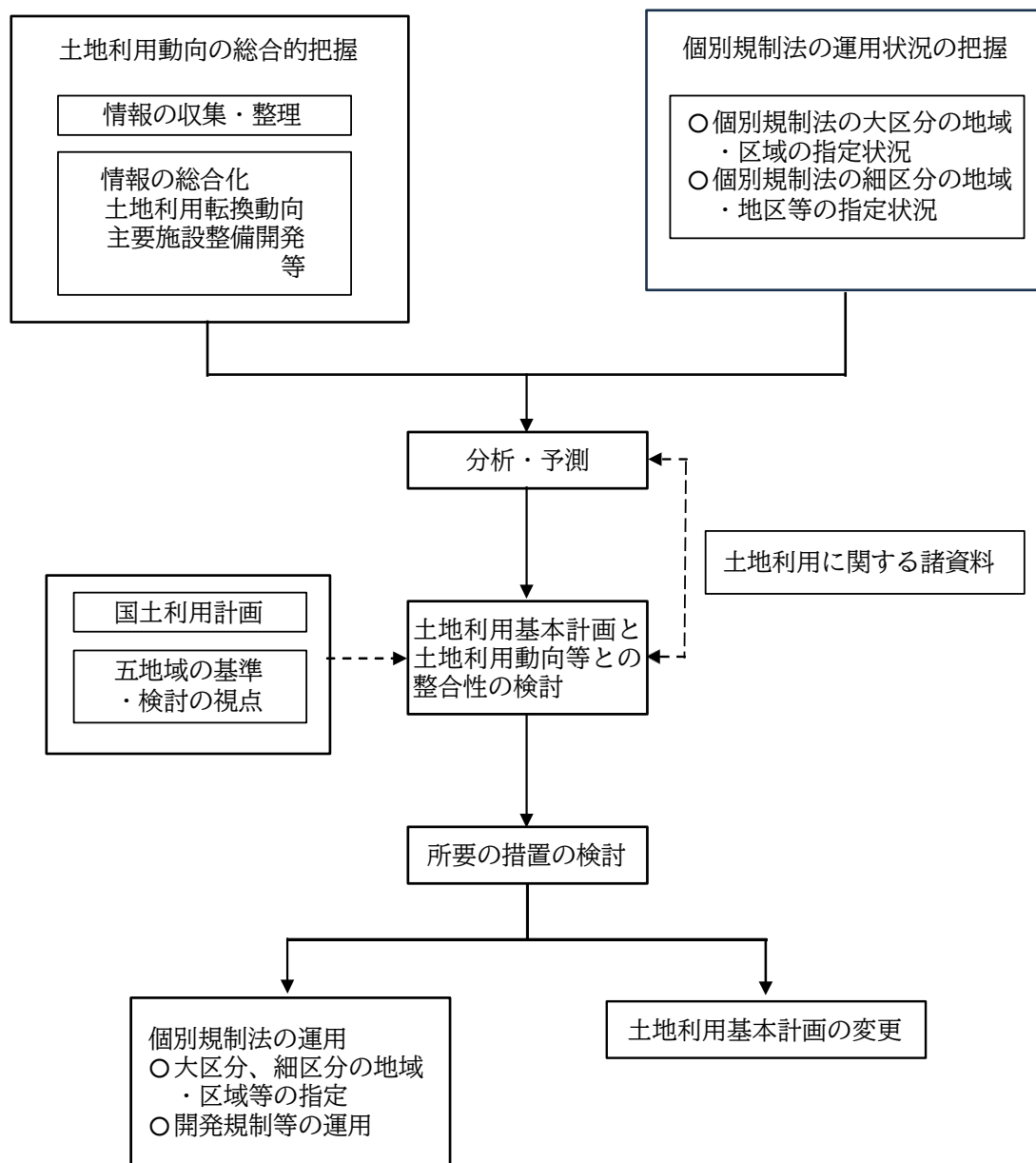
土地利用動向や個別規制法の運用状況と土地利用基本計画との整合性について、土地利用に関する諸資料を用いて分析、予測し、国土利用計画及び土地利用基本計画の五地域の基準・検討の視点等により検討する。

（4）所要の措置の検討

土地利用基本計画と土地利用動向等が整合性を失ったと判断される場合には

- ① 個別規制法の運用（大区分の地域・区域及び細区分の地域・地区等の指定、変更若しくは開発規制等の適切な運用）によって整合を図る。
- ② 土地利用基本計画の変更を行うことによって整合を図る。のいずれかの措置を検討する。

なお、計画の熟度との関係で将来課題として残された五地域区分の見直しについても、この管理の過程で検討する。



(図4) 土地利用基本計画の管理手順

○土地利用基本計画図に表示された地域・区域等の指定の主旨、開発行為の規制等

土地利用基本計画図に表示された地域・区域等の指定の主旨及びその地域・区域等における開発行為の規制等の概要を、国土利用計画法及び個別規制法の規定から一覧表にまとめれば、次の表のとおりである。

なお、土地利用基本計画の五地域は、それに対応して指定される個別規制法の大区 分の地域・区域（次表中（ ）書きの地域・区域）に先行して指定（変更）されるのが原則であるが、開発行為や建築行為の規制は個別規制法によりなされるものであり、土地利用基本計画の五地域が指定（変更）されても、それに個別規制法の大区分の地域・区域が追隨して指定・変更されるまでの間は、従前の個別規制法の地域・区域に従って開発行為の規制がなされるものであることに留意されたい。

五地域（大区分の地域・区域）	細区分の地域・地区等	地域・区域等の指定の主旨、開発行為の規制等	根 拠 法
都 市 地 域		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であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定されることが相当な地域である。	国土利用計画法 土地利用基本計 画作成要領
(都市計画区域)		一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で、都市計画施設等が整備されるとともに、開発行為についての許可、建築確認等の規制がある。	都市計画法 建築基準法
	市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、原則として1,000㎡以上の開発行為については許可を要する。また、用途地域があわせて定められており、建築物の用途、建ぺい率等の規制がある。	同 上
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、開発行為及び建築行為は許可を要し、特定のものの以外は制限される。	同 上
	その他都市計画区域における用途地域	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定めていない都市計画区域における用途地域で、市街化区域に準じて計画的な市街化を図るため、原則として3,000㎡を以上の開発行為については許可を要するとともに、建築物の用途、建ぺい率等の規制がある。	同 上
	その他都市計画区域（無指定地域）	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定めていない都市計画区域における用途地域以外の地域（無指定地域）で、原則として3,000㎡以上の開発行為については、許可を要する。	同 上

五地域（大区分の地域・区域）		地域・区域等の指定の主旨、開発行為の規制等	根 拠 法
細区分の地域・地区等			
農 業 地 域		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であり、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ることが相当な地域である。	国土利用計画法 土地利用基本計画作成要領
(農業振興地域)		一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域で、農業公共投資がなされるとともに、開発行為についての許可、勧告の規制がある。	農業振興地域の整備に関する法律
農用地区域		農用地等として利用すべき土地の区域で、現況農用地については、農用地等以外の用途に供される転用は農地法の許可を受けられず、現況農用地以外の土地についての開発行為は許可を要し、特定のもの以外は制限される。また、農用地等として利用すべき旨の土地利用の勧告規制がある。	同 上
その他の農業振興地域		農用地区域以外の農業振興地域で、農用地区域にある農用地等に災害を発生させ、又はそれに係る農業用排水施設に著しい支障を及ぼす開発行為に対して勧告規制がある。	同 上
森 林 地 域		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であり、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ることが相当な地域である。	国土利用計画法 土地利用基本計画作成要領
国 有 林		国が森林所有者である森林（林野庁所有の森林、官行造林、林野庁以外の省庁所有の森林）及び国有林野の管理経営に関する法律第10条第1号に規定する分収林である森林で、それぞれの目的に従って整備、利用される。	森 林 法
地域森林計画対象民有林		森林として利用することが相当と認められる民有林（国有林以外の森林）で、伐採の届出、1haを超える開発行為についての許可、施業の勧告等の規制がある。	同 上
保 安 林		国土保全、水源かん養、生活環境の保全などの機能の積極的な維持増進を図るため、適正な管理を行う森林で、伐採は制限される。	同 上

五地域（大区分の地域・区域）	地域・区域等の指定の主旨、開発行為の規制等		根 拠 法
	細区分の地域・地区等		
自然公園地域	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地域であり、自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されることが相当な地域である。		国土利用計画法 土地利用基本計画 作成要領
(自 然 公 園)	我が国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地である国立公園、国立公園に準ずる優れた自然の風景地である国定公園及び優れた自然の風景地である県立自然公園で、公園事業が行われるとともに、工作物の新增改築、土地の形状変更等の行為について許可、届出の規制がある。		自然公園法 福岡県立自然公園条例
	特別保護地区	国立、国定公園の景観を維持するため、特に必要がある地域で、工作物の新增改築、木竹の伐採、土石の採取、動植物の採取等の行為については許可を要し、特定のものの以外は制限される。	自然公園法
	そ の 他 の 特 別 地 域	特別保護地区以外の特別地域であり、自然公園の風致を維持する必要がある地域で、工作物の新增改築、木竹の伐採、土石の採取、土地の形状変更等の行為については許可を要し、第1種から第3種までの特別地域の地種区分に応じて、特定のものの以外は制限される。	自然公園法 福岡県立自然公園条例
	普 通 地 域	特別地域（特別保護地区を含む。）以外の自然公園の区域で、一定規模の工作物の新增改築、土石の採取等の行為については届出を要する。	同 上
自然保全地域	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地域であり、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ることが相当な地域である。		国土利用計画法 土地利用基本計画 作成要領
(原生自然環境保全地域)	(本県には指定及びその予定がないので省略する。)		自然環境保全法
(自然環境保全地域・県自然環境保全地域)	高山性又は亜高山性植生の森林又は草原、すぐれた天然林、特異な地形、地質又は自然現象等が存する一定面積以上の区域で、その区域における自然環境を保全することが特に必要なもの（自然公園の区域を除く。）で、保全事業が行われるとともに、建築物その他の工作物の新增改築、宅地造成その他土地の形質の変更等の行為について許可、届出の規制がある。		自然環境保全法 福岡県環境保全に関する条例
	特 別 地 区	当該地域における自然環境の特質に即して、特に保全を図るべき土地の区域で、建築物その他の工作物の新增改築、宅地造成その他土地の形質の変更、木竹の伐採等については許可を要し、特定のものの以外は制限される。	同 上
	普 通 地 区	特別地区以外の自然環境保全地域で、一定規模以上の建築物その他の工作物の新增改築、宅地造成その他土地の形質の変更等の行為については、届出を要する。	同 上