

第4章 土地利用の適正化

第1節 適正な土地利用の推進

「母なる大地」といわれるように、土地は人間にとって、基盤的な“営みの場”である。土地は農産物、林産物の生産に決定的な影響をもたらすばかりでなく、その利用のあり方は人間をはじめとする自然生態系に影響をもたらす。土地もまた水や大気と同様生活の共通の基盤として、私たちの生活環境を構成する重要な要素であるといえることができる。

ところで、土地は水や大気とは異なり、大部分が誰かの所有物となっている。しかし、それは便宜上区画されて個々に所有されているのであって、まったく独立して存在しているのではない。それぞれの区画は本来連続しており、個々の所有者の土地利用のあり方は近隣の土地やそこに生活する人々の生活に直接的、間接的に影響を与え、新たな環境を形成してしまうという性格を有している。こうした相互性、相隣性という土地の性質から、土地利用対策が必要なのであり、健康で文化的な生活環境を確保するためには、地域の自然、社会、経済、文化を配慮した総合的かつ計画的な土地利用に努めることが重要である。

第2節 土地利用の現況と推移

平成5年の県土地利用の現況をみると、減少傾向をみせているとはいうものの農用地10.9%、森林74.9%と農林業的土地利用が県土の約86%を占めている。(表3-4-1)

この利用形態を全国、三大都市圏および地方圏と比較すると、森林の構成比はかなり高く、農用地については低くなっている。(表3-4-2)

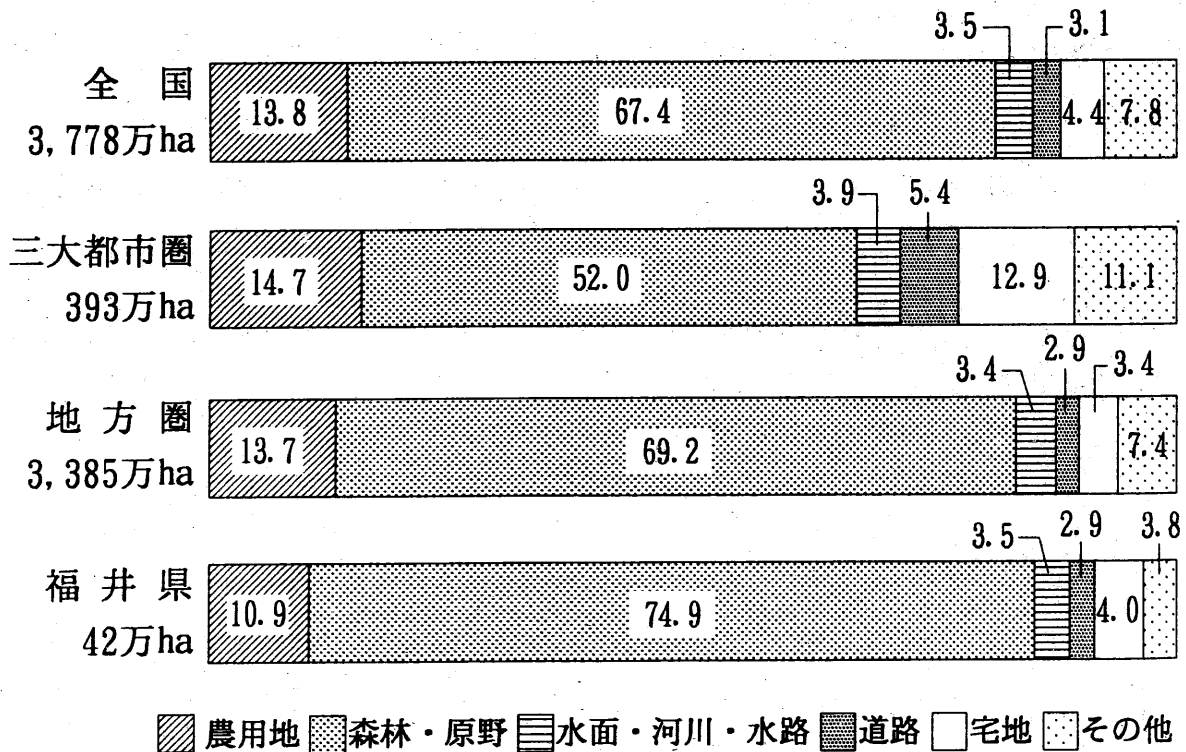
表3-4-1 県土の土地利用の現況と推移

(単位：ha, %)

区 分	平成元年	平成3年	平成5年
農用地	46,869(11.2)	46,200(11.0)	45,644(10.9)
森林	314,970(75.2)	314,193(75.0)	313,832(74.9)
原野	136(0.0)	136(0.0)	10(0.0)
河川・水路	14,692(3.5)	14,558(3.5)	14,590(3.5)
道路	11,573(2.8)	11,728(2.8)	12,245(2.9)
宅地	15,309(3.7)	16,159(3.9)	16,733(4.0)
その他	15,209(3.6)	15,822(3.8)	15,784(3.8)
計	418,758(100.0)	418,796(100.0)	418,838(100.0)

(資料：地域振興課)

表3-4-2 土地利用構成の比較 (平成5年、単位：%)



(注)三大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、三重、京都、大阪、兵庫の1都2府6県

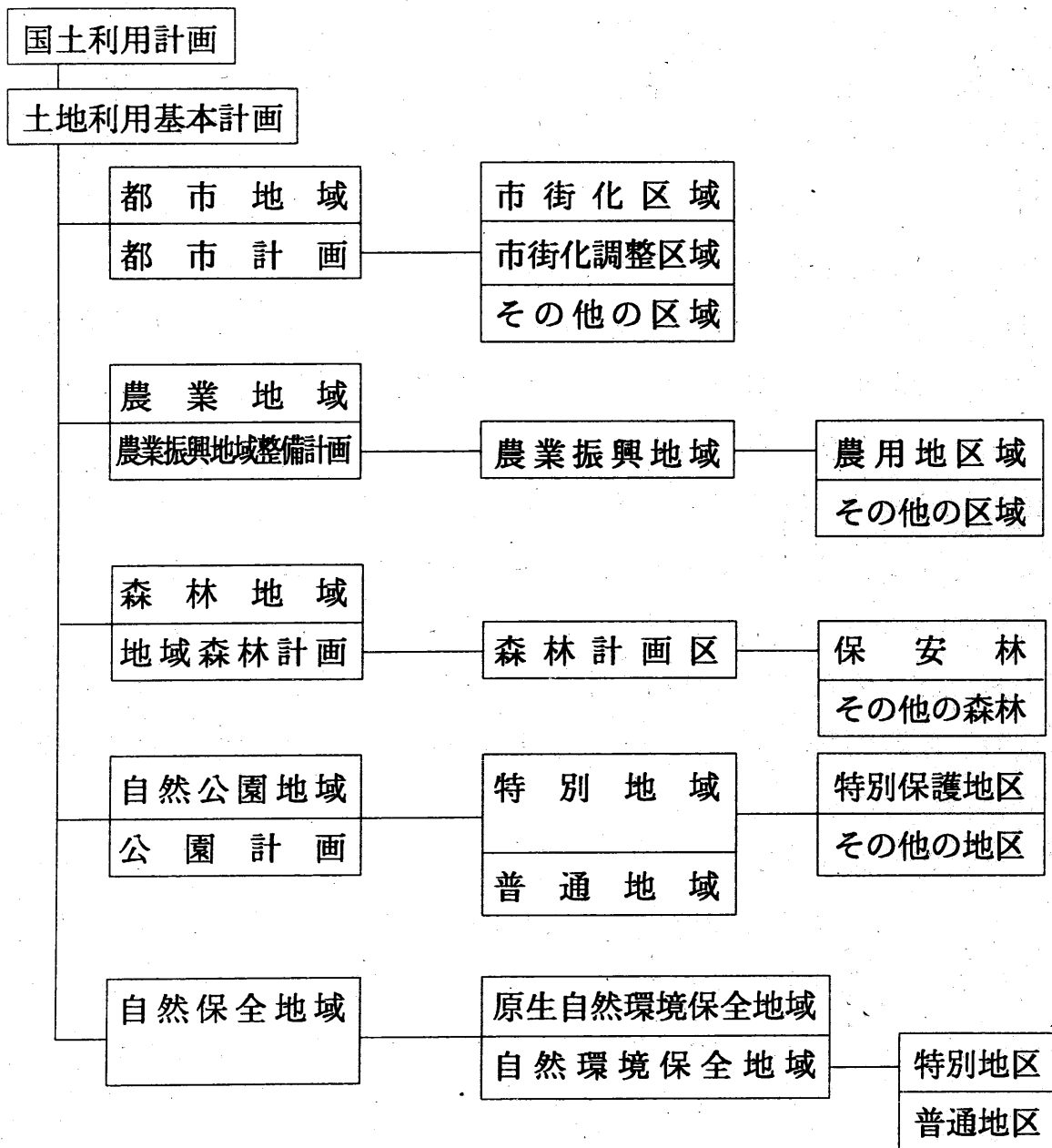
地方圏：三大都市圏を除く地域

資料：国土庁、「土地利用現況調査」(平成5年10月1日現在)

第3節 土地対策の概要

土地対策については都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法および自然環境保全法等に基づき、それぞれの立場から各種の開発計画や土地利用計画を策定するとともに、区域の指定等を通じ、各種の土地利用の規制を実施している。(表3-4-3)

表3-4-3 土地対策の概要図



また、国土利用計画法では、これらの各個別法による計画や規制に対して、総合的観点から国土の利用に関する基本的方向を示す上位計画として国土利用計画および土地利用基本計画を定めるとともに、地価の安定と適正かつ合理的な土地利用を図るため、土地取引の規制、遊休土地の利用促進を行っている。国土利用計画法に基づいて行われている諸施策の概要は次のとおりである。

(1) 国土利用計画

国土利用計画は、国土の総合的かつ計画的な利用を確保するため、国、県および市町村が長期的な観点に立って、国土資源の有限性を前提に、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全、歴史的文化的諸条件に配慮して、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安定した均衡ある国土利用を確保することを目的としている。

福井県国土利用計画は、昭和52年6月に昭和60年を目標年次として第1次計画が、昭和61年7月に平成7年を目標年次として第2次計画が策定されたが、目標年次が到来したことから、福井県国土利用計画(第3次)の策定に向けて現在準備中である。

市町村計画は、県計画を基本とし、地方自治法に基づく市町村の基本構想に則しつつ、住民の意向を十分に反映させたいうで、議会の議決を経て策定されるものである。県では、市町村計画が地域に密着した計画として、国土利用計画体系の中で極めて重要な位置付けにあるとの認識のもとで、広域的、全県的な観点から整合性を確保するため、必要な指導や調整を行っている。

(2) 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画(全国計画および県計画)を基本とし、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域および自然保全地域の5地域ならびに土地利用の調整等に関する事項を内容として定めるものであり、土地取引、開発行為の規制、遊休土地の利用促進、その他適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる計画である。

本県では、昭和50年5月に当初の福井県土地利用基本計画(原計画)を策

定した。その後、昭和56年4月に改訂し、さらに昭和61年7月に国土利用計画（第2次計画）が策定されたのに伴い昭和62年3月に改定、その後も5地域の見直しに伴い、毎年、土地利用基本計画を内閣総理大臣の承認を得て変更している。（表3-4-4）

表3-4-4 土地利用基本計画図5地域区分面積(平成7年3月末現在)

区	分	面積 (ha)	割合 (%)
五 地 域	都 市 地 域	93,381	22.3
	農 業 地 域	90,520	21.6
	森 林 地 域	315,745	75.4
	自 然 公 園 地 域	61,585	14.7
	自 然 保 全 地 域	253	0.1
計		563,556	134.6
白 地 地 域		2,072	0.5
合 計		563,556	134.6
県 土 面 積		418,838	100.0

(資料：地域振興課)

第4節 生活空間の適正な土地利用

人口や産業の都市への集中が進む中で、都市およびその周辺地域では、無秩序な開発などにより不良な市街地が形成され、あるいは職住の混在による環境の悪化、公共投資の効率の低下など、計画性を欠いた都市化が進行すると様々な問題が発生してくる。県民の約85%が居住する都市計画区域においては、このような問題を未然に防止し、都市の成長、発展を適正に誘導していくために、総合的な土地利用計画を策定し、これに基づく規制を行うとともに、都市計画事業の実施により人々が安全で快適な都市生

活を営めるように、計画的な都市形成を図っている。

現在福井県においては、10の都市計画区域が指定されており、7市13町1村が含まれている。

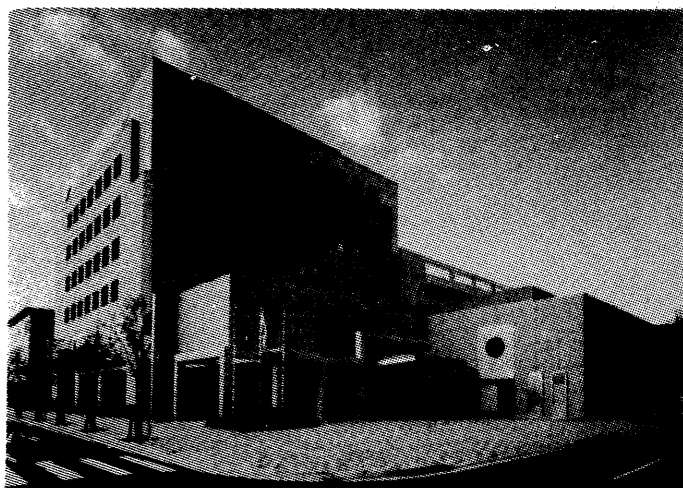
都市計画による土地利用計画においては、まず都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、計画的に都市化を促進する区域と市街化を抑制し自然環境の保護や農林業等の振興を図る区域に区域区分する線引き制度がある。福井県では福井都市計画区域について線引きを行っている。

次に都市計画区域のうち、市街化区域またはそれに相当する区域において、住宅と工場の近接による騒音等の公害の防止など、異種用途建築物の混在による様々な環境悪化を防止するため、第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、商業地域、工業地域などの用途地域が定められ、都市機能を適正に配置することにより、良好な都市環境の形成を図っている。本県ではすべての都市計画区域で用途地域が定められている。

さらに、用途地域制度を補完するため、必要に応じて防火地域や特別用途地区、風致地区などを指定している。

また、最近では地域の特色に合ったルールづくりをめざした地区計画制度を活用して、きめ細かく適正な土地利用を誘導することにより、個性のある良好な都市環境の形成を図っている地域もある。

例えば、福井市の木田地区では、都心機能の一端を担う公共施設（福井商工会議所、福井保健所等）の整備と併せて土地の望ましい高度利用と都市機能の更新を図るため、地区施設の配置や敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高および最低限度、外壁の色調などを定めている。



福井商工会議所（福井市西木田）

第5節 土地利用転換の適正化

県土の無秩序な土地利用転換を抑制するため、次のような施策により、規制誘導を行い、適正な県土利用を推進している。

(1) 国土利用計画法に基づく土地取引の規制

土地の投機的取引および地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定規模(市街化区域 2,000㎡、その他の都市計画区域 5,000㎡、都市計画区域外 10,000㎡)以上の土地取引について、取引価格等を知事に届出るものである。

また、大規模な土地取得(2ha以上の宅地開発等または10ha以上のゴルフ場、スキー場、遊園地等のレクリエーション施設等の土地取得)を行う場合は、福井県土地利用指導要綱に基づき届出の前に知事に事前協議することとしており、開発行為の適正な誘導を通じて、県土の無秩序な開発の防止と安全で良好な生活環境の確保に努めている。

(2) 農業振興地域の整備に関する法律および農地法に基づく規制

農業振興地域の整備に関する法律に基づく各市町村の農業振興地域整備計画において、農業用地の確保、農業基盤整備の計画的な実施およびその効果の維持保全を図るために定められた農用地区域においては、農業以外の土地利用に供することができないこととされている。したがって、農地法に基づき農地を農地以外のものにする場合、知事または農林水産大臣の農地転用許可を受ける必要があるが、農用地区域内の農地については農地転用許可はできないものである。

(3) 都市計画法に基づく開発許可制度

都市計画区域内での無秩序な市街化を抑制し、新しい開発地が適正な市街地としての水準を確保するように、開発行為について規制または誘導を行っている。未線引き都市計画区域や市街化区域については、開発面積や予定建築物に応じて、技術基準に適合した道路、公園、排水施設等を整備することにより良好な市街地環境の形成を図っている。また、市街化調整区域での開発行為については、原則として許可されない。