

1 土地利用の原則 (特徴・見直し内容)

土地利用の原則は、五地域の設定の趣旨に基づき土地利用上の基本的事項について定めており、各個別規制法計画の指針となるものである。

都市地域 (市街化区域、市街化調整区域 等)

・「**拡散型都市構造**」から「**コンパクトな市街地(集約型都市構造)**」への転換について具体的に明記
(市街地の質的な改善や充実、防災性の向上、市街地の再整備 など)

森林地域

・**森林に期待される「多面的機能」**について具体的に明記
(生物の多様性や景観を保全する機能、二酸化炭素を吸収・固定する機能 など)
・**森林の有する機能を発揮させるための具体的な施策**を明記
(保安林制度の適切な運用、開発行為の適正な運用、地域の多様な主体による保全 など)

農業地域

・**農地の有する維持・保全すべき機能**について、具体的に明記
(水源のかん養、自然環境の保全、景観の形成、文化の伝承 など)
・**耕作放棄地対策**について、**その発生の抑制や復旧の推進などを具体的に明記**
(農業経営体の大規模化、農業生産基盤の整備 など)

自然公園地域

・**景観や自然公園の機能を損なわないよう、自然公園地域のみならず、周辺の土地利用にも配慮すべきとした**

自然保全地域

・**自然環境や景観を損なわないよう、自然保全地域のみならず、周辺の土地利用にも配慮すべきとした**

2 五地域区分の重複する地域の土地利用調整方針(土地利用の優先順位を可能な限り明確化)

【調整方針を定めるにあたっての基本的な考え方】

考え方	補足
<p>(1) 特別な政策目的が設定された地域の利用に配慮</p> <p>特別地域 > 普通地域</p> <p>特別地域: 特別な政策目的が設定された地域(農振農用地、保安林、市街化区域等) 普通地域: 特別地域以外の地域(一般の農地・森林、市街化調整区域等)</p>	<p>千葉県国土利用計画(第4次)の県土利用の考え方の趣旨(森林・農地・自然環境の保全に配慮した土地利用)や、国の考え方に合致する。</p>
<p>(2) 土地利用転換をすると容易に元に戻せないことに配慮</p> <p>自然公園地域 > 自然保全地域 > 森林地域 > 農業地域 > 都市地域</p>	

【調整方針の具体的な内容(A地域とB地域の優先度合)】

具体的な内容	例示
<p>【優先度合を明確に示すもの(A > B)】</p> <p>・ Aとしての利用を図る(優先する)。</p>	A: 森林地域(特別-保安林-) B: 都市地域(普通-都市白地-)
<p>【優先度合を示した上で、他方の利用を認めるもの(A B)】</p> <p>・ Aとしての利用を優先するが、Aの利用との調整を図りながら、Bとしての利用を認める。</p>	A: 森林地域(普通-一般森林-) B: 都市地域(普通-都市白地-)
<p>【土地利用にあたっての考え方を示し、利用調整を図るもの(A B)】</p> <p>・ Aとしての利用に配慮し、A・Bの調整を図っていく。</p>	A: 自然公園地域 B: 森林地域

3 土地利用基本計画の実効性の確保

個別規制法間の調整機能

【ねらい】

- ・一定規模以上の開発における土地利用の調整・協議
- ・土地利用の課題の解消に向けた土地利用基本計画の柔軟な見直し



調整事項

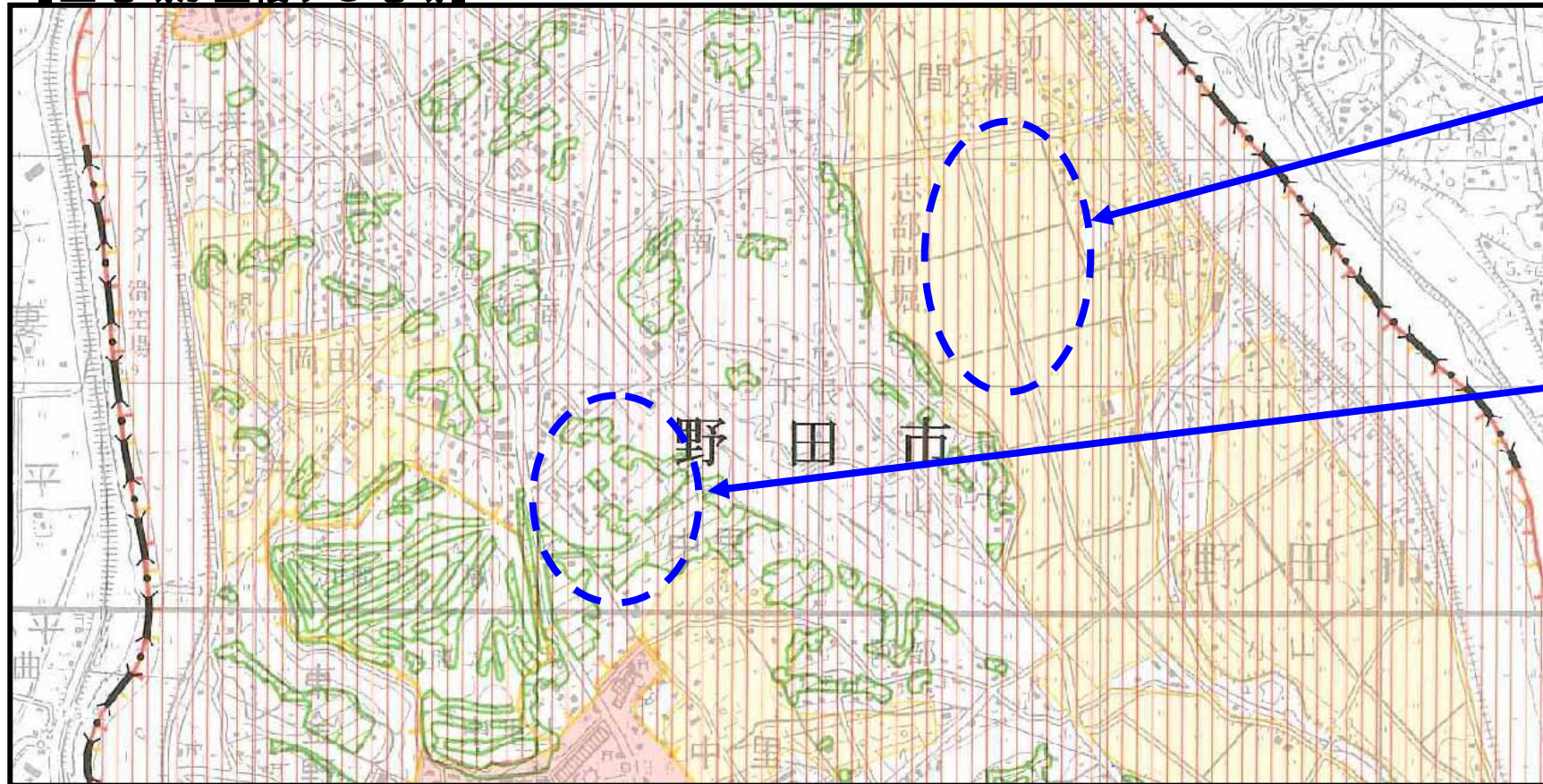
- (1) 情報共有の徹底
 - ・規制区域図の情報(地図情報の一元化)
 - ・一定規模以上の開発協議・許可に係る情報(事前協議時の照会制度等の確立)
- (2) 個別計画策定における連携(土地利用方針の統一)
- (3) 規制区域が指定されていない区域(白地地域)の土地利用の対応 等

4 今後のスケジュール

11月	千葉県国土利用計画地方審議会	素案審議	・パブリックコメント	・素案に対する市町村意見聴取(回答期限:平成21年11月13日)
22年 2月	千葉県国土利用計画地方審議会	最終審議		
3月	国土交通大臣同意	土地利用基本計画 決定		

五地域区分が重複する地域及び白地地域の例（土地利用基本計画図）

【五地域が重複する地域】



都市地域（市街化調整区域）と農業地域（農振農用地）が重複する地域

【調整方針（案）】
農用地としての利用を優先する。

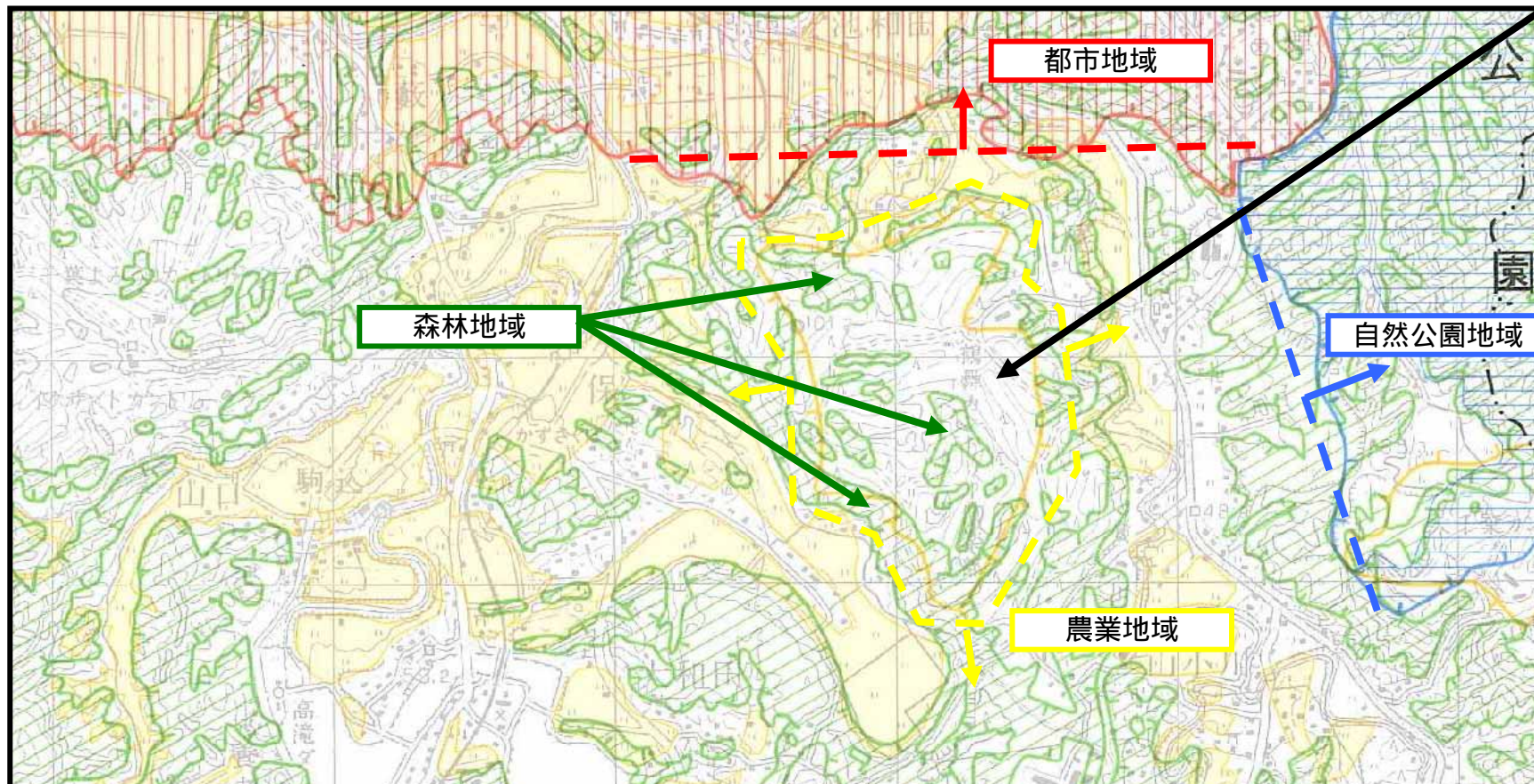
都市地域（市街化調整区域）と森林地域（一般森林）が重複する地域

【調整方針（案）】
原則として、森林としての利用を優先するが、森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。

白地地域（五地域のいずれにも属さない地域）

【土地利用の原則（案）】
個別規制法（都市計画法、農振法、森林法等）と適切に連携・調整し、当該地域の特性及び周辺地域との関連性を考慮して、適正な土地利用を図る。

【白地地域】



【凡例】

5 地域	参考表示	記号
都市地域 (都市白地)	市街化調整区域	
	市街化区域	
	その他都市計画区域における用途地域	
農業地域 (一般の農地)	農振農用地	
森林地域 (一般の森林)	国有林	
	地域森林計画対象民有林	
	保安林	
自然公園地域	特別地域	
	特別保護地区	
自然保全地域	特別地区	

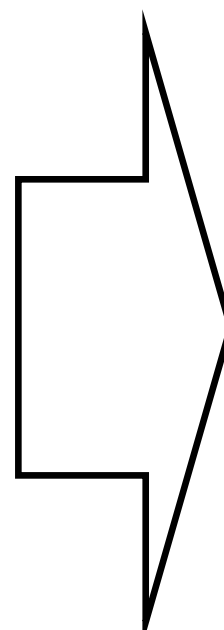
土地利用基本計画に定める重複地域における土地利用の優先順位

第3次千葉県土地利用基本計画【現行計画】




旧	五地域区分		都市地域		農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
	細区分	細区分	及び用途地域	市街化調整区域	都市白地	農振農用地	一般の農地	保安林	一般の森林	特別地域	普通地域	特別地区	普通地区
五地域区分	細区分	細区分											
都市地域	市街化区域及び用途地域												
	市街化調整区域												
	都市白地												
農業地域	農振農用地												
	一般の農地												
森林地域	保安林												
	一般の森林												
自然公園地域	特別地域												
	普通地域												
自然保全地域	特別地区												
	普通地区												




第4次千葉県土地利用基本計画（案）

新	五地域区分		都市地域		農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
	細区分	細区分	及び用途地域	市街化調整区域	都市白地	農振農用地	一般の農地	保安林	一般の森林	特別地域	普通地域	特別地区	普通地区
五地域区分	細区分	細区分											
都市地域	市街化区域及び用途地域												
	市街化調整区域												
	都市白地												
農業地域	農振農用地												
	一般の農地												
森林地域	保安林												
	一般の森林												
自然公園地域	特別地域												
	普通地域												
自然保全地域	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しないもの。
-  土地機能の調整を図りながら両地域の土地利用を認める。
-  両地域が両立するように調整を図る。

-  矢印の方向の土地利用を優先する。
-  矢印の方向の土地利用を優先するが、調整が図れば他方の土地利用を認める。
-  矢印の方向の土地利用に配慮して、両地域の調整を図る。