

第7章 土地利用

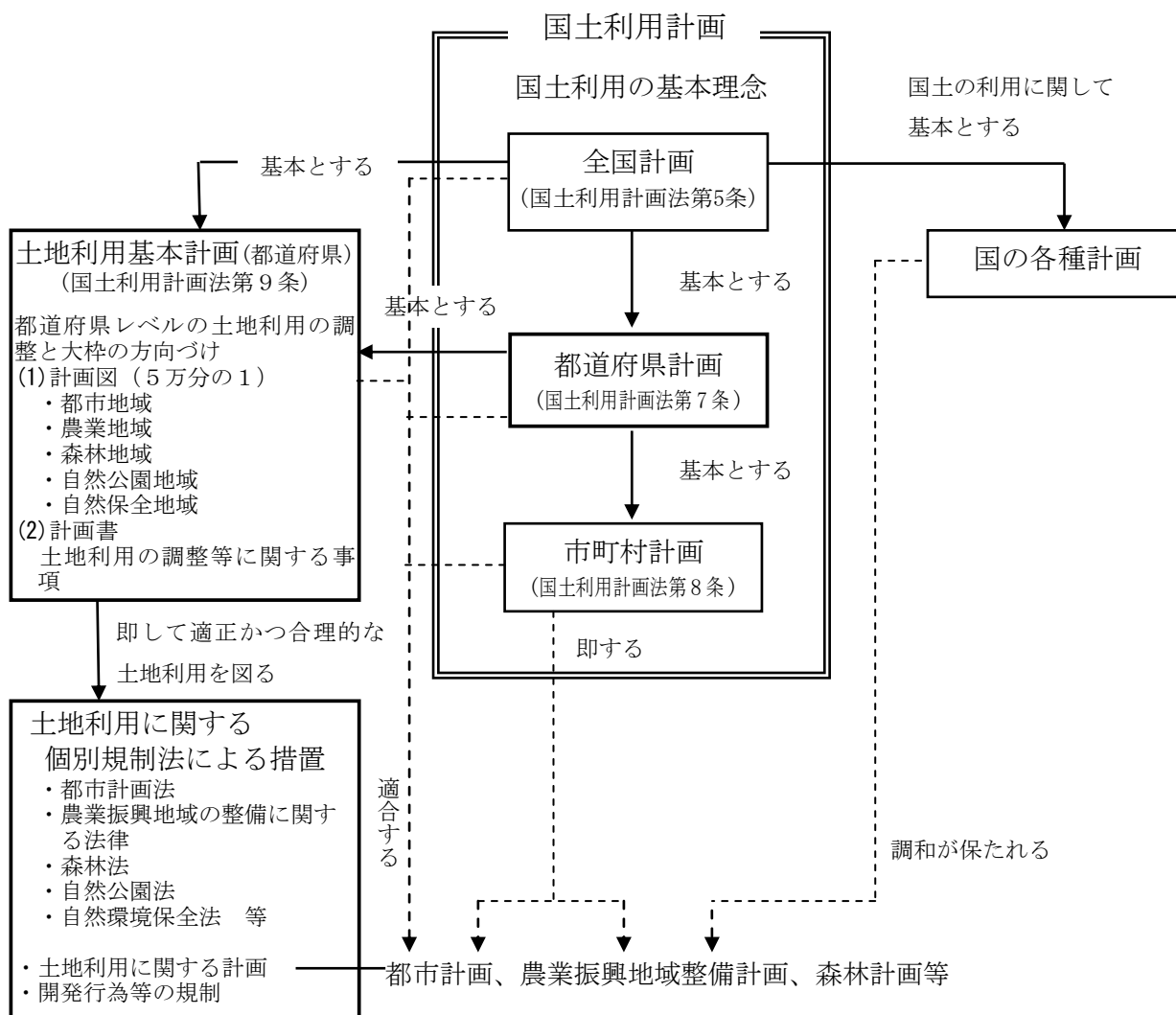
1 国土利用計画

(1) 概要

国土利用計画は、全国計画、都道府県計画及び市町村計画からなり、それぞれ計画において、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等について定める。

- ① 全国計画は、国土形成計画（全国計画）と一体的に策定することとされており、都道府県知事と国土審議会の意見を聴いて、国土交通大臣が案を作成し、閣議の決定を経て定める。
- ② 都道府県計画は、全国計画を基本に、市町村長と都道府県の審議会の意見を聴いて、知事が定めることができる。
- ③ 市町村計画は、都道府県計画を基本に、住民の意向を十分反映させたいうで、市町村長が定めることができる。

○国土利用計画の体系



国土利用計画に定める事項は次のとおりである。

- (1) 国土の利用に関する基本構想（国土の総合的・計画的な利用の基本方針）
- (2) 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概要
- (3) (2) を達成するために必要な措置の概要

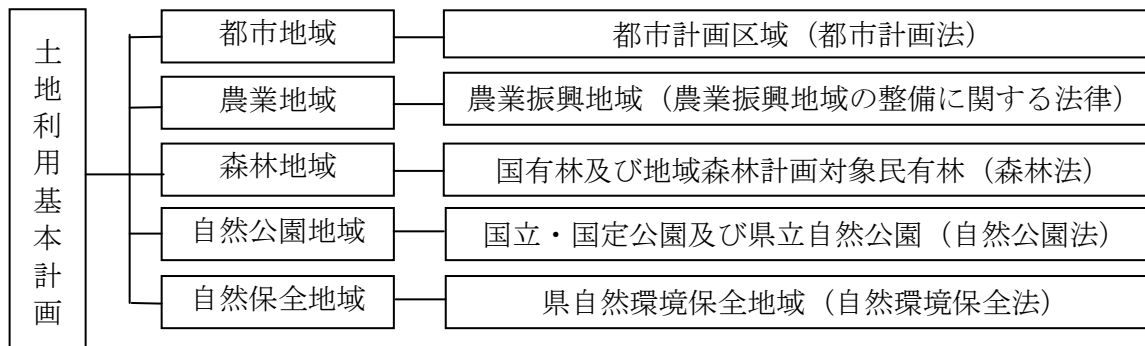
○山形県国土利用計画の策定状況

- 第一次山形県国土利用計画：昭和52年3月県議会議決、目標年次：昭和60年
- 第二次山形県国土利用計画：昭和61年3月県議会議決、目標年次：昭和70年
- 第三次山形県国土利用計画：平成8年3月県議会議決、目標年次：平成17年
- 第四次山形県国土利用計画：平成22年3月県議会議決、目標年次：平成31年

2 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画法第9条に基づき、国土利用計画（全国計画及び県計画）を基本として定めているもので、県土について、①都市地域、②農業地域、③森林地域、④自然公園地域、⑤自然保全地域の5地域（下図参照）を具体的に図面（1/50,000）上に表示した『計画図』と、5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『計画書』とで構成されている。

この計画は、土地取引規制、開発行為の規制、遊休土地に関する措置を実施するにあたっての基本となる計画である。この計画の策定及び変更を行う場合は、あらかじめ総合政策審議会土地利用部会や市町村長、国土交通大臣の意見を聴くこととされている。これまで、社会情勢を取り巻く変化等に対応して、ほぼ毎年変更を行っている。



(参考) 山形県土地利用基本計画の地域別状況

地域区分	面積 (ha)	割合 (%)
都市地域	126,662	13.6
農業地域	337,371	36.2
森林地域	669,310	71.8
自然公園地域	153,520	16.5
自然保全地域	4,892	0.5
5地域計	1,291,755	138.5
白地地域	5,919	0.6
県土面積	932,315	100.0

- (注)
- ・令和2年2月現在の面積である。
 - ・5地域間には重複がある。
 - ・割合は県土面積に対するものである。

3 地価公示・地価調査

(1) 地価に関する調査の種類

- ① 地価調査 国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県が、毎年7月1日現在における調査地点の正常価格を9月に公表するもの。令和元年度地価調査の県内の調査地点は、県内全域を対象として260地点。
- ② 地価公示 地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日現在における調査地点の正常価格を3月に公表するもの。令和2年地価公示の県内の調査地点は、都市計画区域のある県内30市町の198地点。

(2) 最近の地価の動向

- ① 令和元年度地価調査（令和元年7月1日現在）
 - (i) 住宅地及び商業地の地価は、前年度と比較して、住宅地が0.7%の下落、商業地が1.1%の下落であったが、住宅地、商業地ともに下落率は8年連続で縮小した。
 - (ii) 住宅地の29地点、商業地の13地点、工業地の7地点で、地価が上昇した。
- ② 令和2年地価公示（令和2年1月1日現在）
 - (i) 住宅地の地価は、前年と比較して、0.1%の上昇となり、20年ぶりに上昇に転じた。
 - (ii) 商業地の地価は、前年と比較して、0.5%の下落であったが、下落率は10年連続で縮小した。
 - (iii) 住宅地の49地点、商業地の16地点、工業地の6地点で地価が上昇した。

4 土地取引に関する届出制度

(1) 国土利用計画法の土地取引規制制度

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制を設けている。一定面積以上の規模の土地について土地の取引をしたときは、当事者のうち権利取得者は、契約締結後2週間以内に、知事に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないことになっている。

(2) 近年の土地取引件数と国土利用計画法に基づく届出の状況

	山形県内の土地取引		国土利用計画法に基づく届出	
	件数 (件)	面積 (ha)	件数 (件)	面積 (ha)
平成27年	11,385	1,780.3	169	260.2
平成28年	11,612	1,950.8	155	1,531.4
平成29年	11,085	2,601.7	196	344.6
平成30年	10,759	1,387.3	135	174.4
令和元年	10,709	1,418.7	147	163.8

資料：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査」

5 景観・地域づくりの取組み

美しくうるおいのある景観づくりをすすめるため、平成7年度に「山形県景観ガイドプラン」を策定し、景観形成の推進に関する事項をまとめた。

平成19年度には、良好な景観の将来の世代への継承並びに心豊かな県民生活及び多様な交流による活力ある地域社会の実現に寄与することを目的とした山形県景観条例を定め、県土の景観づくりを進めている。

<景観形成施策の5つの柱>

(i) 地域づくり・まちづくり	市町村と連携した景観回廊モデル事業等の実施
(ii) 普及・啓発	景観セミナー等の開催、景観アドバイザーの派遣
(iii) 屋外広告物	屋外広告物条例との連携
(iv) 規制・誘導	景観法に基づく届出制度の実施
(v) 公共事業	公共事業景観形成基準に基づく県事業の実施

(1) 景観を活かした地域づくりの推進

① やまがたの誇れる景観の魅力発信

車で容易にアクセスでき、県内の優れた景観をその歴史や文化等とあわせて体感できる視点場「やまがた景観物語おすすめビューポイント」について、国内外に情報を発信し、交流の拡大と地域の振興を図る。

- ビューポイントを対象としたフォトコンテスト
- ビューポイントを巡るフォトツアー
- スマートフォンによるスタンプラリー

② 景観法に基づく届出制度の運用

届出制度を運用し、良好な景観の保全・形成を図るための規制・誘導を行う。

③ 公共事業による良好な景観の形成

良好な景観形成を図るため、県が実施する公共事業については、「公共事業景観形成基準」の遵守を求め、良好な景観の形成に努める。

④ 景観形成審議会の運営

【景観法に基づく届出等の件数】

年度	H27	H28	H29	H30	R 1	
届出件数	72	103	114	107	86	
内 訳	建築物	29	29	42	46	24
	工作物	24	52	51	40	40
	開発行為	16	18	19	16	19
	その他	3	4	2	5	3
国の機関又は 地方公共団体からの 通知	20	21	18	24	24	

(2) 屋外広告物対策

屋外広告物法及び屋外広告物条例に基づき、良好な景観の形成、風致の維持、公衆への危害防止を図る。

① 違反広告物への対応

継続して違反広告の是正を行うとともに、未許可広告物について重点的に是正に努める。

② 安全管理や規制内容の普及啓発

屋外広告物の安全管理の徹底や規制内容について、県民や業界団体と協働で周知に取り組む。

③ 屋外広告業登録制度の運用

優良業者の育成による良好な景観形成を図るための登録制度を運用する。

④ 市町村との連携

中核市に移行した山形市や権限移譲している酒田市と屋外広告物に関する課題に連携して取り組む。

【屋外広告物許可件数】(総合支庁のみ)

年度	H27	H28	H29	H30	R 1
件数	1,975	1,877	2,360	1,896	1,226

(3) 地域づくりの推進

○景観回廊モデル地区への支援

良好な景観、風景を活かした地域づくり・まちづくりを進める以下のモデル地区の取り組みを支援する。

置賜景観回廊 (長井市、南陽市、川西町、白鷹町)

庄内景観回廊 (鶴岡市 加茂・大山・鶴岡・羽黒)