

# 管理構想の枠組みについて

---

令和元年12月2日

## 住民が主体となって策定する「地区土地利用計画」を積み上げて国土利用計画を策定

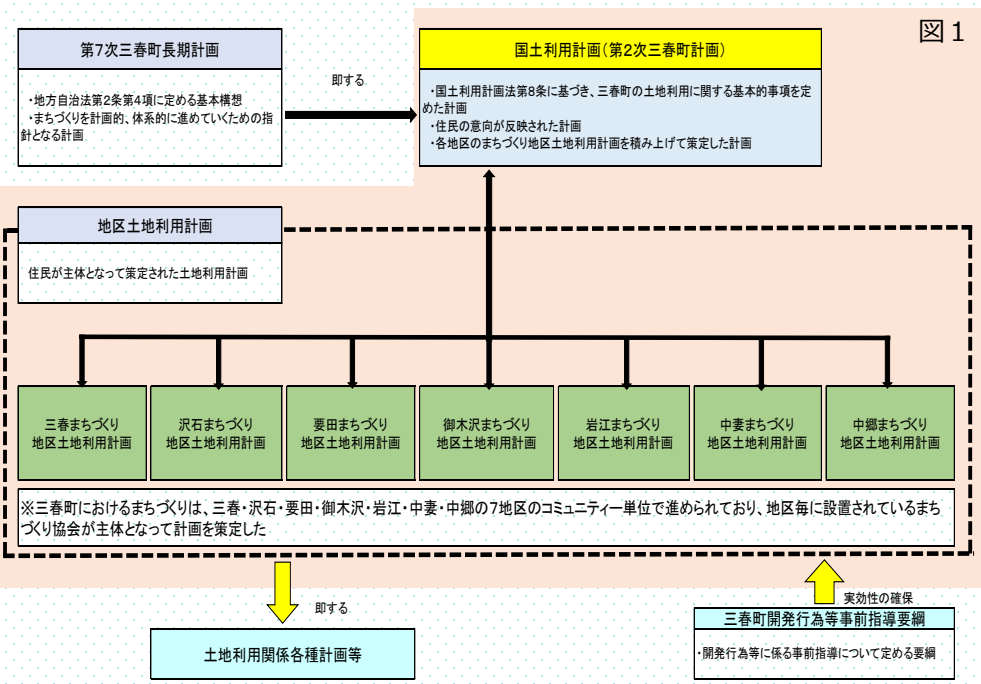
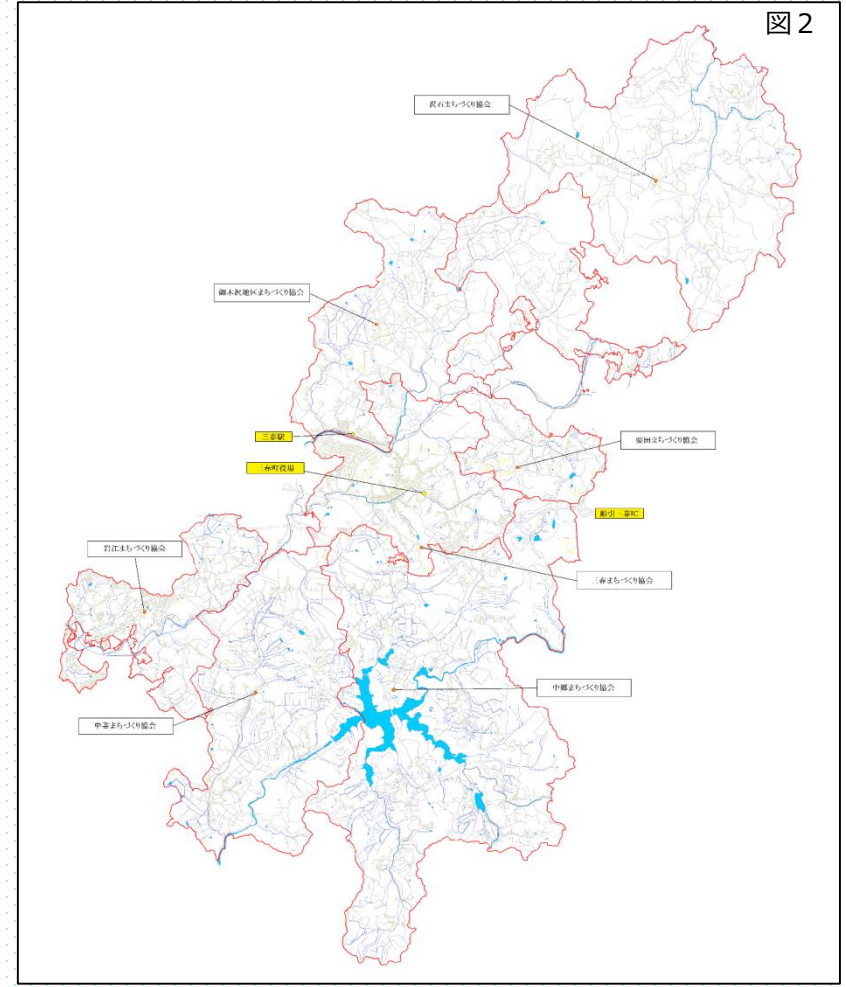
### 第1 計画策定の目的

現在及び将来における町民のための限られた貴重な資源であるとともに生活や生産の基盤である町土の総合的かつ計画的な利用を図る。  
 また、その実現に向け、町民とともに計画的な土地利用や望ましい土地利用についての取組を推進する。

### 第2 計画の位置付け・役割

第2次三春町計画は、国土利用計画法第8条に基づき、三春町の区域における国土の利用に関し必要な事項について定めた計画とする。  
 なお、その内容はまちづくりの最上位計画である第7次三春町長期計画に即したものとし、三春・沢石・要田・御木沢・岩江・中妻・中郷の7地区が住民を主体として策定した地区土地利用計画に基づくものとする。  
 また、個別法による規制や三春町開発行為等事前指導要綱などにより、第2次三春町計画に基づいた計画的な土地利用に取り組むこととする。

### 第3 コミュニティー単位に基づく区分（まちづくり協会位置図）



### 第4 計画の期間

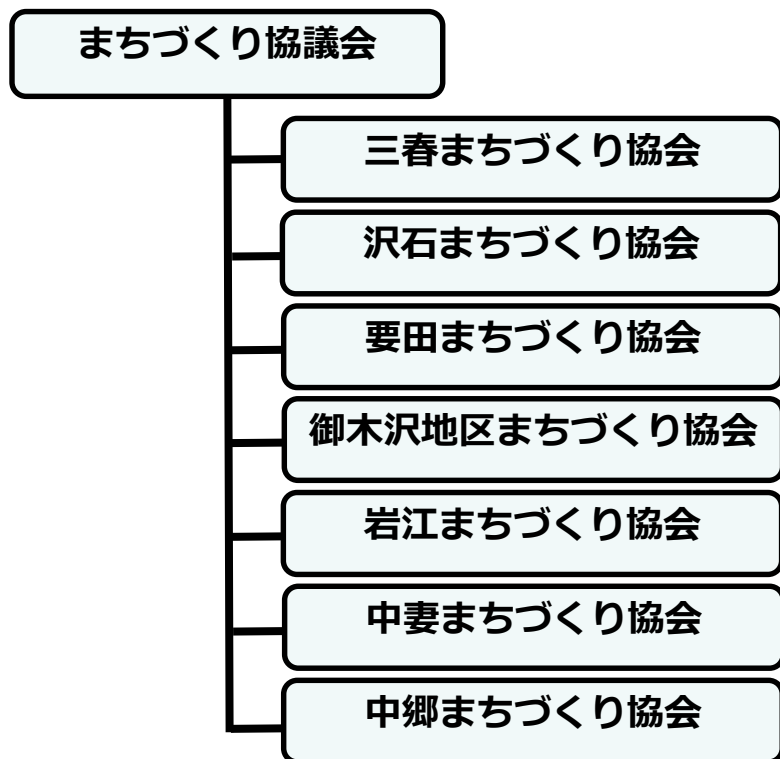
計画策定の日から平成37年度まで。（三春町長期計画（第7次計画）と同一の期間とする。）  
 ただし、計画を見直す必要が生じた場合は、計画期間内であっても見直すこととする。

### 三春町まちづくり協議会（昭和52年2月設置）

三春町の長期振興を図るため、町民参加による総合的な調査、研究、審議を行い、町民生活における実践を通して、清く明るく住みよい三春町の実現を期することを目的として設置される。

### 各地区まちづくり協会（昭和57年4月設置）

各地区の特色ある発展を図るため、協議会の中に旧町村単位にまちづくり協会を設ける。  
更に、地域の将来的な土地利用のあり方について住民自らが考え、それを基本方針として取りまとめる役割持つ「土地利用部会」が組織される。



- まちづくり協会の目的や構成員は以下の規約のとおり。
- まちづくり協会は、明るく住みよい地域の実現を期することを目的とし、地域づくりのための計画策定等を行う。また活動をより積極的に行うため、土地利用部会等を置き、事業を推進する。

#### 要田まちづくり協会規約（抄）

##### （目的）

第2条 本会は、要田地区の総意により組織される自主的団体であり、明るく住みよい地域の実現を期することを目的とする。

##### （事業）

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) **地区づくりのための計画策定及び事業実施**
- (2) 地域づくりの実践と住民活動の推進
- (3) 生涯学習における分館活動・コミュニティー活動の推進
- (4) その他、明るく住みよい地域の実現のために必要と認められる事業

##### （代議員）

第4条 本会は、要田地区住民により組織し、要田地区の総意を反映するため、本会に次の各号にかかげる代議員を置く。

- (1) 各副区長
- (2) 各字の隣組長
- (3) 町農業委員会委員
- (4) J A 福島さくら三春支店 要田地区役員
- (5) 民生・児童委員
- (6) 要田地区商工会役員
- (7) 農業団体の地区役員
- (8) 保育所及び幼・小・中・高 P T A 役員
- (9) 消防正副分団長、交通安全協会要田分会役員
- (10) 健康づくり推進員
- (11) スポーツ団体代表
- (12) 老人クラブ代表
- (13) その他、地区内団体役員、公職にある者及び学識経験者の中から役員会で推薦する者。

##### （部会）

第5条 本会の活動をより積極的に推進するために別に定めるところにより部会を置く。

- 2 部会の委員は協会長が役員会の議を経て委嘱する。
- 3 協会長は部会の活動を尊重し、事業の推進にあたる。

#### 要田まちづくり協会部会運営要綱（抄）

##### （目的）

第1条 この要綱は、まちづくり協会規約第5条に基づき、必要な事項を定めることを目的とする。

##### （名称）

第2条 部会は次の5部会とし、必要に応じて新設、改廃することができる。

- (1) **土地利用部会**
- (2) 景観部会
- (3) 保健福祉部会
- (4) スポーツ部会
- (5) 地域学習部会

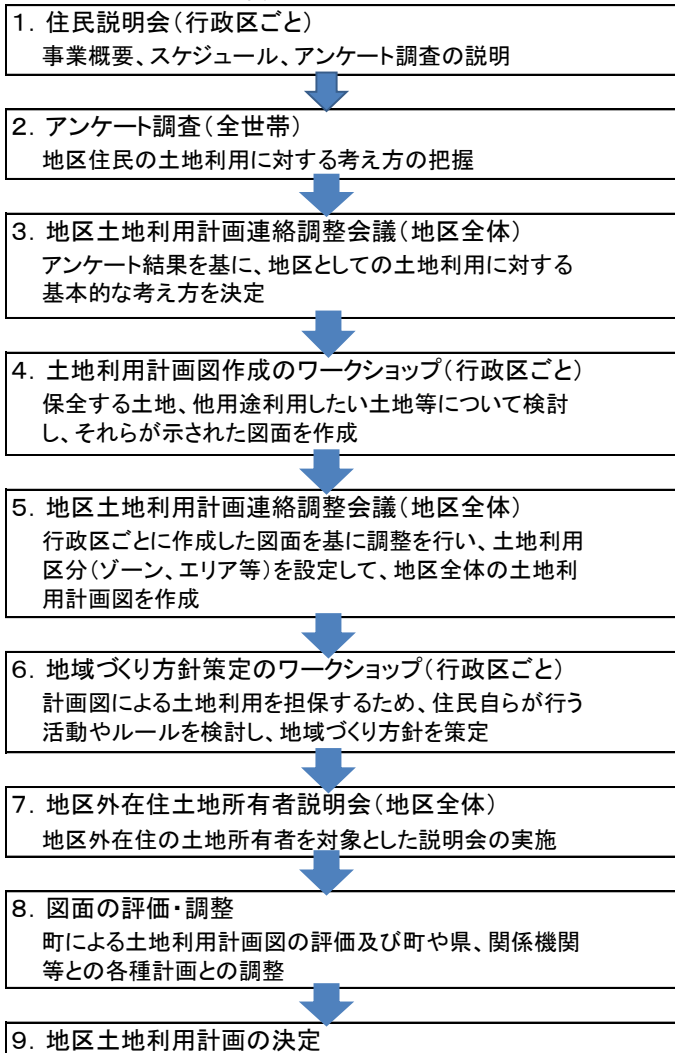
##### （運営要領）

第3条 部会の検討事項は、おおむね次のとおりとする。

- 1 土地利用部会
  - ① 地区土地利用方針の作成、良好な開発を目的とした土地利用に関する情報交換及び協議、検討
  - ② 土地利用計画に基づく秩序ある開発管理誘導
  - ③ 三春町民間開発指導要綱の運用に係る事務等
  - ④ その他地域開発上必要と認められること

## 検討の進め方

## ○地区土地利用計画策定のプロセス



## ○各地区の説明会及びワークショップの開催回数

地区名	説明会及びワークショップ開催回数
三春まちづくり協会	説明会：5回、ワークショップ：3回
沢石まちづくり協会	説明会：14回、ワークショップ：16回
要田まちづくり協会	説明会：9回、ワークショップ：14回
御木沢地区まちづくり協会	説明会：11回、ワークショップ：12回
岩江まちづくり協会	説明会：12回、ワークショップ：20回
中妻まちづくり協会	説明会：6回、ワークショップ：17回
中郷まちづくり協会	説明会：21回、ワークショップ：45回
合計	説明会：78回、ワークショップ：127回 計205回



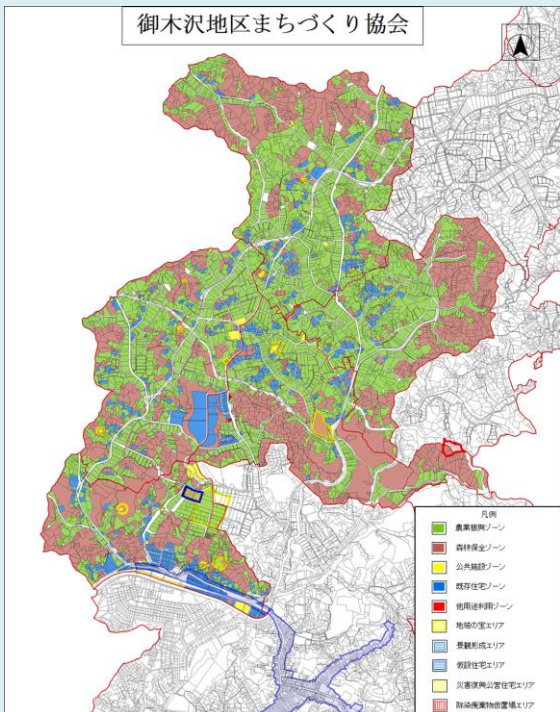
## 住民が策定した図及び計画の調整方法

### ○ステップ1（地区計画の策定）

まちづくり協議会が主体となり各地域において地区土地利用計画を策定

#### 住民が策定した図面

御木沢地区まちづくり協会



### ○ステップ4（とりまとめ）

三春町国土利用計画としてとりまとめ

### ○ステップ2（評価）

まちづくり協議会にて策定した各地区土地利用計画について三春町が客観的、具体的に評価を行い調整

住民がワークショップで作成した計画図について客観的・具体的に評価することにより、調整する。

#### 評価内容

- 1「地域コミュニティの維持・再生」
- 2「安全・安心の確保」
  - ア. 危険区域を考慮した安全な土地利用
  - イ. 必要なライフラインが整備されている土地利用
  - ウ. 火災、風水害等の災害に対応可能な土地利用
- 3「農地・森林の保全」
  - 1) 農地の保全
    - ア. 安全で安心な農産物の安定供給が維持できるような土地利用
    - イ. 生活空間や自然と調和した景観が維持できるような土地利用
  - 2) 森林の保全
    - ア. 森林の持つ公益的機能を高度に発揮させる必要のある土地利用
    - イ. 森林生産力の増大が相当程度期待できる土地利用
    - ウ. 水源涵養機能が維持できる土地利用
    - エ. 騒音や風を防ぐなどの生活環境機能が維持できる土地利用
    - オ. レクリエーションの場の提供、教育の場の提供が維持できる土地利用
- 4「環境・景観の保全」
  - 1) 環境の保全
    - ア. 環境負荷の少ない土地利用
    - イ. 生物多様性の保全機能が維持できる土地利用
  - 2) 景観の保全
    - ア. 城下町特有の風情、農村の持つ田園風景が維持できる土地利用
- 5「ゆとりある住環境の確保」
  - ア. まとまりある住宅地の形成がされている土地利用
  - イ. 二世帯、三世帯が一緒に暮らすことができる広さを備えた宅地が形成される土地利用

### ○ステップ3（都道府県、関係機関との調整）

三春町調整後、福島県及び関係機関との調整

## 第5 土地利用の基本方針

### 1 土地の適正な保全

農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、食糧等の生産基盤のほか、自然循環機能の維持、地球温暖化防止を推進する観点から、その適正な保全が図られた土地利用とする。

### 2 土地の効率的利用及び土地利用の転換の適正化

(1) 宅地などの土地需要要請に対する土地の効率的利用の促進について  
土地は限られた資源であるということを前提に、低未利用地の有効利用、土地の高度利用の促進が図られた土地利用とする。

(2) 商業施設及び工業施設の適正な誘導について

新たな商業施設（店舗付き住宅を除く。）については、田村三春小野都市計画区域において商業系の用途地域として指定されているエリアへ、新たな工業施設については、既存の工業団地への適正な誘導が図られた土地利用とする。

また、新たな商業施設については、まちづくり三法の改正（平成19年11月施行）及び福島県商業まちづくりの推進に関する条例（平成18年10月施行）を踏まえ、適正な規模による誘導に努める。

(3) 土地需要の要請のうち、宅地などへの転換について

農用地を宅地に、又は、森林を宅地にというような、土地利用の転換については、その転換の不可逆性、周辺の土地利用の状況など、自然的条件に十分留意しつつ、開発許可制度等の適切な運用などにより計画的かつ適正に行い、将来にわたった集落維持（形成）を勘案した土地利用とする。

### 3 良好な景観を創出できる土地利用の推進

(1) 自然環境と調和が取れた土地利用について

中心市街地やさくら湖畔を中心に景勝地や緑地空間を形成している森林等を保全しながら、自然環境との調和が図られた土地利用とする。

(2) 歴史が感じられる土地利用について

歴史的な深みを感じられるよう城下町の特性を活かした街並みが形成されるような土地利用とする。

### 4 安全・安心の確保に配慮した土地利用の推進

(1) 土砂災害の防止に配慮した土地利用について

三春町の土質・傾斜角を踏まえ、過度な開発行為とならないような土砂災害防止に配慮した土地利用とする。

(2) 浸水被害に対する安全性に配慮した土地利用の推進について

河川整備状況に応じた土地利用を図ることなどにより、浸水被害に対する安全性に配慮した土地利用とする。

(3) 水質の保全に配慮した土地利用の推進について

水源地域の環境保全を図るなどにより、水質の保全に配慮した土地利用とする。

### 5 環境に配慮した土地利用の推進

(1) 環境負荷に配慮した土地利用の推進について

土地利用の転換によるインフラの整備を最小限とすることにより、過度な開発行為とならないような環境負荷に配慮した土地利用とする。

(2) 良好な生活環境を形成するための土地利用の推進について

公園等の活用により、町民のゆとりある良好な生活環境を形成するための土地利用とする。

## 第6 計画的な土地利用に向けた誘導・措置

基本方針に沿った土地利用を図るために、地区毎にゾーニング及びエリア設定された「計画図」に沿った開発等の誘導をすることにより、適正な土地利用に努めることとする。

また、土地利用の誘導における措置や土地保全の方針などについては、各地区の地区土地利用計画に基づくこととする。

## 第7 計画図の管理

(1) 計画図は三春・沢石・要田・御木沢・岩江・中妻・中郷の各7地区で定め、ゾーン毎の管理を行うこととする。

(2) 3,000㎡以上の一団の土地で土地利用方針と異なる土地利用を行おうとする際

は、周辺環境への影響が懸念されることから、国土利用計画法第8条第6項の規定に基づく計画図の変更手続きを行うこととする。

(3) 3,000㎡未満については、個別法との調整のうえ、各まちづくり協会と協議を

行い適時変更することとする。ただし、国土利用計画法に基づく手続きは行わないこととする。

## 御木沢地区

## 1 土地利用の基本方針

自然環境や農村環境を保全・活用し、地域の人々が活動、交流を深め、ゆとりある里づくりを実現するため、次のゾーン区分別の土地利用の方向性に基づき、秩序ある土地利用を推進していくものとする。

更に、エリアを定め地域に根ざした土地利用を図ることとする。

## ア 農業振興ゾーン

集団化・連担化している農用地等良好な営農条件を備えた農用地は、農産物の生産基盤として有効利用を推進し、その維持・保全に努める。

なお、「平沢四合田周辺の開発に係る協定地区」の農用地については、三春町と連携を図り具体的な開発構想が策定されるまで、その維持・保全に努める。

## イ 森林保全ゾーン

森林は、洪水調整機能等公益的機能の維持による「安全・安心の確保」や里山の適正な管理を通じ豊かな景観の形成を推進するため、その維持・保全に努める。

なお、御祭4区の東原地区は、地区の交流の場として具体的な構想が策定されるまで、その保全に努める。

## ウ 公共施設ゾーン

地域住民の活動・交流の場や緊急時の避難場所となる、御木沢地区交流館をはじめとする各地区集会所、御木沢小学校は、その維持と周辺の環境保全に努める。

## エ 既存住宅ゾーン

地区住民が現住している住宅は、将来にわたって快適で安全・安心な生活環境の形成を推進し、既存集落の維持に努める。

なお、平沢2区と御祭3区に跨る平沢工業団地については、既存集落との景観に調和を図るとともに、安全・安心な操業に努める。

## オ 他用途利用ゾーン

新たな住宅建築は、既存集落への近接配置を基本とし、切土盛土等の土地の形質を変更する場合は、開発による環境負荷が最小限となるような開発行為に努める。

## カ 地域の宝エリア

平沢1区の「満願虚空蔵」「諏訪神社」、平沢2区の「見渡神社」「養蚕神社」「馬頭観音」「招魂社」、御祭3区の「厳島神社」「御祭館跡」、七草木区の「若草木神社」「阿弥陀院尊陽寺」等の神社仏閣の周辺については、地区のシンボルとして位置づけ、その保全に努める。

## キ 景観形成エリア

三春町の玄関口である三春駅周辺から三春町の市街地までの県道本宮三春線沿いについては、「城下町としての三春らしさ」を感じることが出来る景観形成の実現に向けた土地利用に努める。

## ク 仮設住宅エリア

東日本大震災被災者のための仮設住宅建設エリアについては、住宅地や公共施設への利用など、地区と協議しながら土地利用計画を決定する。

## ケ 災害復興公営住宅エリア

東日本大震災被災者のための復興住宅建設エリアについては、復興住宅としての用を完了した時点で新宅地形成エリアとすることを基本とするが、個別法との調整を実施したうえで、関係者との協議により改めて土地利用計画を決定する。

## コ 除染廃棄物仮置場エリア

東京電力福島第一原子力発電所の事故により発生した放射能汚染土の仮置場エリアは、保管してある除染廃棄物等が中間貯蔵施設等へ搬出された後、原形復旧を原則としているが、敷地の造成等が実施されていることから、土地の返還後の土地利用については、土地所有者及び地元関係者との協議により改めて決定する。

## 2 計画的な土地利用への誘導

土地利用の基本方針に基づきゾーニング及びエリアを設定している「計画図」に沿って、各ゾーン及びエリアの適正な土地利用に努める。

新たな住宅を建築する場合は、既存住宅ゾーン内の宅地化されている土地への誘導を基本的な方向とし、低未利用地の活用にも努める。

ただし、他用途利用ゾーン内における土地については、別途定める「開発許容台帳」により誘導する。

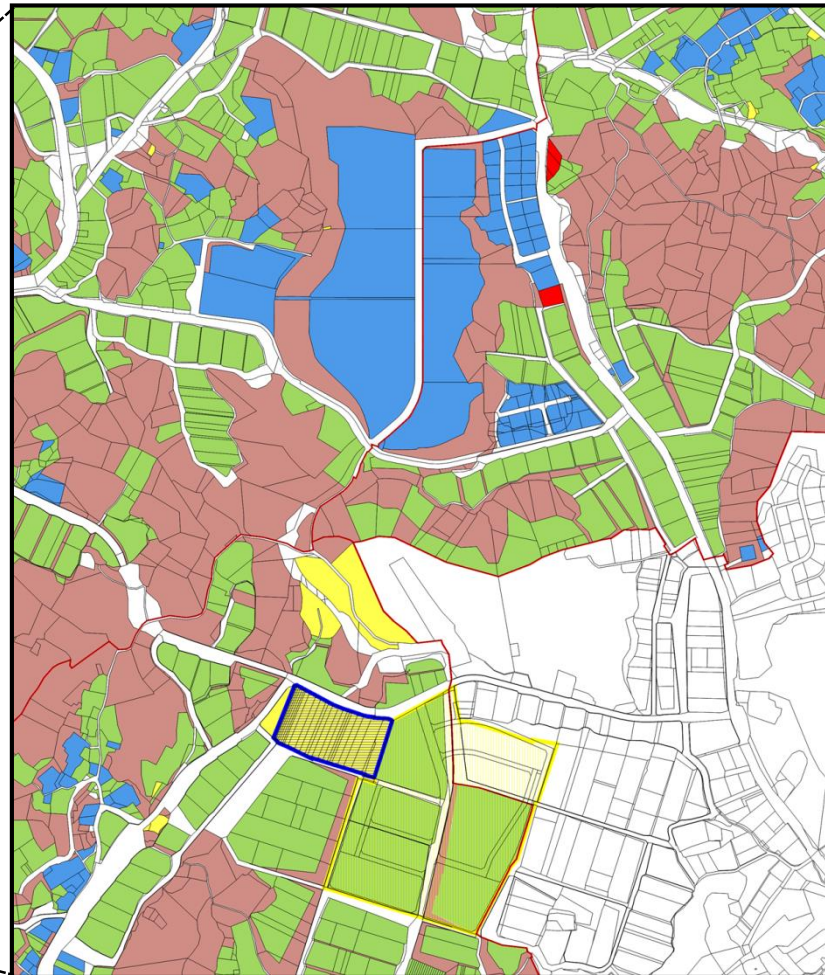
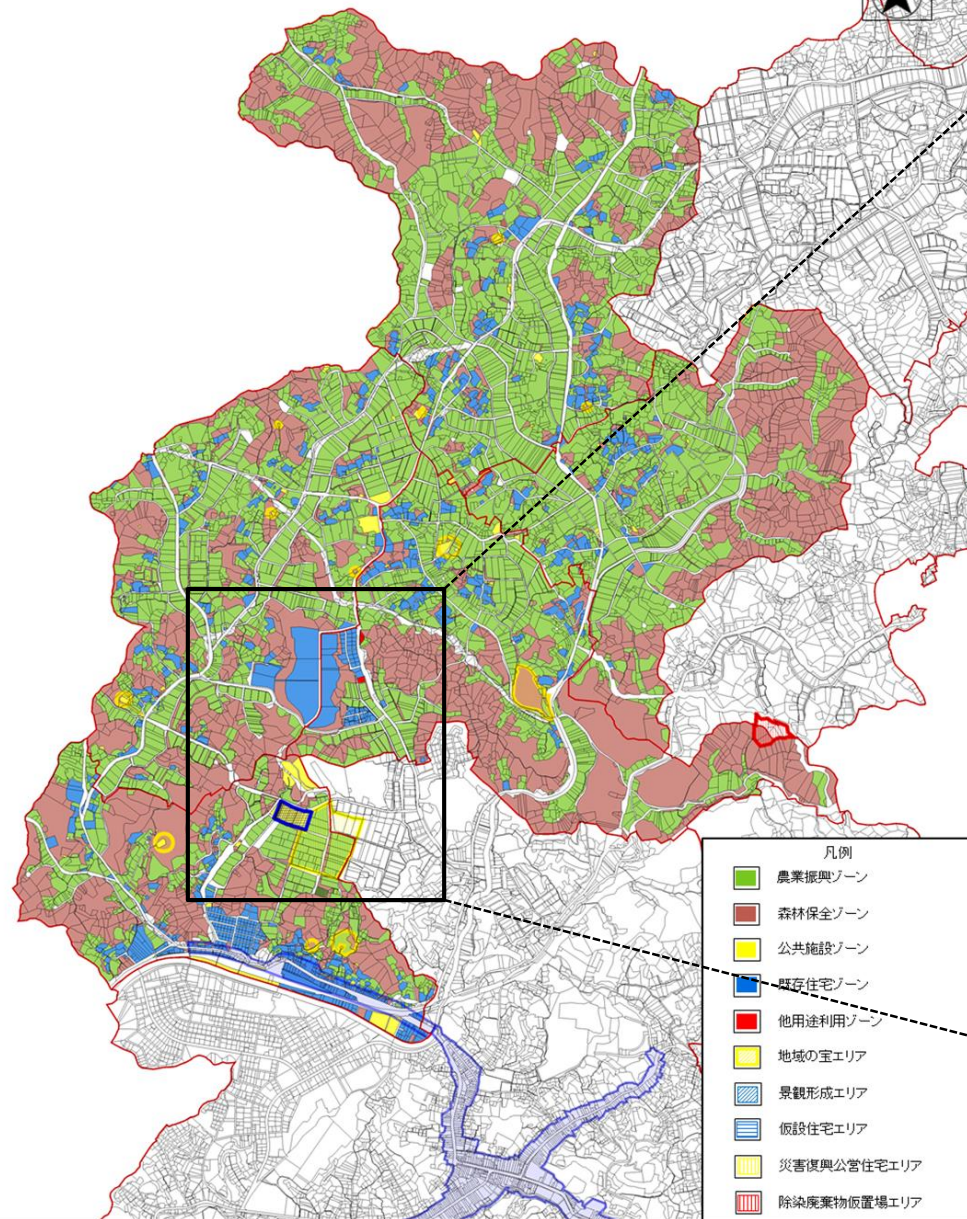
また、新たな商業施設（店舗付き住宅を除く。）については、田村三春小野都市計画区域における商業系の用途地域として指定されているエリア、新たな工業施設については、既存の工業団地に誘導する。

(単位：㎡)

区 分	現況(計画策定時)	ゾーン面積(計画策定時)
農 用 地	3,321,119	3,319,680
	農振農用地	1,411,285
森 林	2,437,928	2,437,928
	保 安 林	6,281



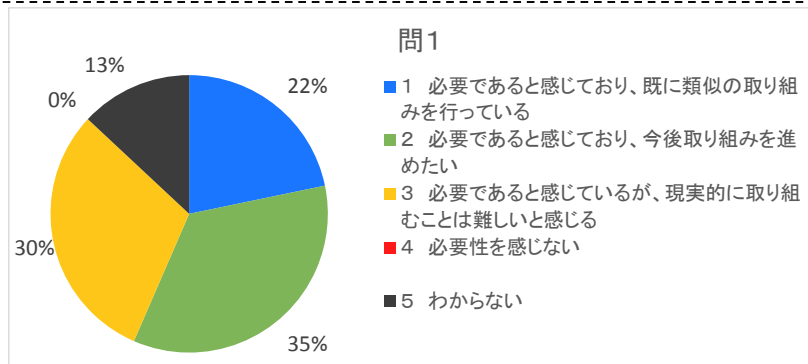
御木沢地区まちづくり協会



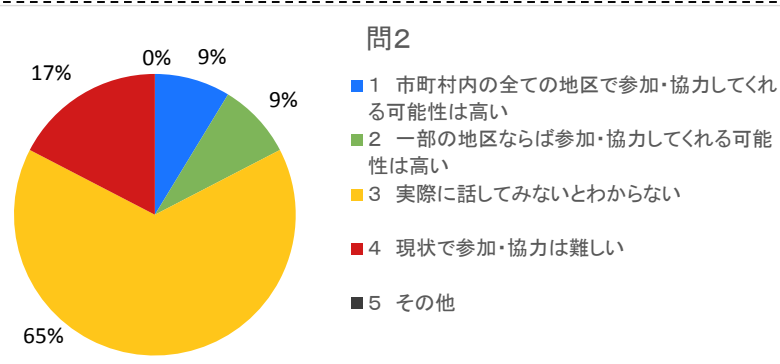
# 管理構想についての市町村の意見

- 2019年とりまとめにおける管理構想について、山形県内の市町村にアンケートを実施（35市町村のうち23市町村から回答）。
- 放置されていくことが予想される土地について、地域と市町村が連携した取組の必要性については、87%が「必要性がある」と回答。**また、地域の方々の地域管理構想図の取組の可能性については、「実際に打診しないとわからない」という回答が半数であるものの、**「全て又は一部の地区で参加・協力してもらえる可能性が高い」と回答した市町村が18%見られた。**
- 市町村が主体となった取組の可能性については、「可能」が13%、「国・都道府県の支援があれば可能」が13%、約7割近くが現時点では「分からない」という回答であった。

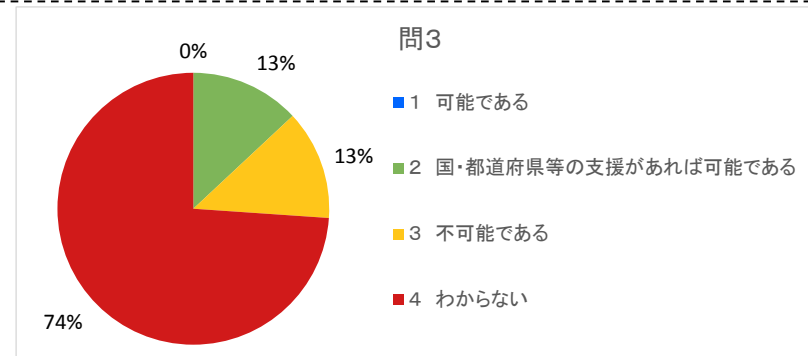
**問1** 将来的に放置されていくことが予想される土地利用の問題や課題に対して、地域と行政（市町村）が連携した取組を進める必要性があるか。



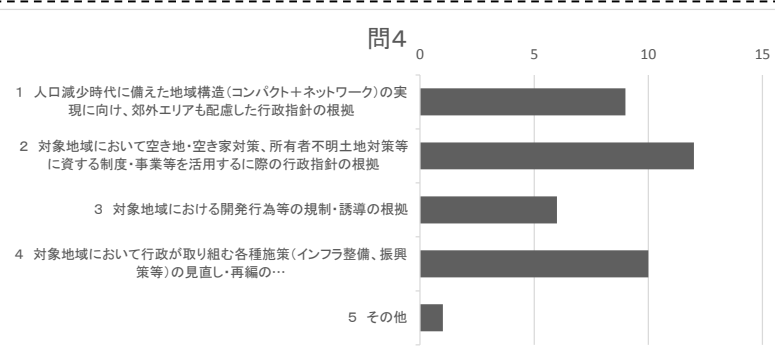
**問2** 地域の方々に管理構想図の検討プロセスに基づいた取組を進めることを打診した場合、地域の方々はその取組に参加・協力する可能性はあるか。



**問3** 地域で策定する管理構想図の検討プロセスを市町村が主体となって実施できる可能性はあるか。



**問4** 地域単位で議論した土地利用、管理の構想を、市町村の土地利用行政に活用する場合、どのような形で活用できるか。





- 管理構想についての市町村のアンケート結果や、2019とりまとめにおいて  
「市町村の下位計画として、地域管理構想図を位置付け、市町村全体の方針との整合性を取っていくことも有効である。その場合、まずは地域で地域管理構想図を描いた上で、それを積み上げて市町村計画を策定するという手順を経る方法も考えられる。」  
とされていることも踏まえ、  
国土利用計画体系における管理構想の導入にあたっては、  
まずは、国において、地域の管理構想の策定を促進するための指針（ガイドライン等）の策定の検討を進めていく。
- 三春町の国土管理計画策定の例を参考に、  
地域管理構想図について、  
構想図だけでなく、本文も含めたものを策定（地域管理構想）することとする。

## ○ 地域管理構想に期待される役割

- 悪影響の発生を抑制・緩和するため、土地所有者・地域住民及びその他の主体（地域等）が管理活動に取り組む上での指針となる構想

## ○ 地域管理構想に盛り込む内容例

- 対象となる土地に関する現状把握及び将来予測  
（土地の放置により発生することが想定される悪影響  
（鳥獣被害、土砂流出リスクの増大、将来的な活用可能性の喪失等））
- 土地の管理（悪影響を抑制等するための対策）に関する方針
- 行動計画（管理主体、管理手法、役割分担 等）
- 地域管理構想図

- **地域の定義（2019年とりまとめから抜粋：P30）**
- **4. 2. 想定する地域の単位**
  - 第2章で見てきたように、放置された土地の現状は地区単位で異なっており、同一の事象に対して悪影響が発生していると認識するかどうかの捉え方も地区ごとに千差万別であることが分かった。
  - こうした点を踏まえ、長野県長野市旧中条村で実施したケーススタディーの実施地域の選定に当たっては、関係者間で認識を共有し合うことができる範囲として、行政区（明治の合併以前の旧村単位）で行うことが適切と判断した。また、ケーススタディーを実施する上で参考とした山形県山辺町における事例は、作谷沢地区という昭和の合併以前の旧村を単位として土地の管理の構想図が策定されている。
  - 本章以降でも、地域という用語について、小学校区やそれよりも小さい行政区等の単位を念頭に置いて記述することとする。一方で、地域で選択した土地の使い方が絵に描いた餅にならないようにするためには、必要な担い手が確保されること等を念頭に置いた上で検討を行うことが必要となることから、より広域的な範囲の地域で検討を行うことを排除するものではない。また、地域の出身者で通い耕作や草刈り等により地域の土地を支えている縁者を巻き込むなど、空間を超えて地域を捉えた上で検討を行うことも想定される。



- 土地の管理を持続的に行っていくためには、必要となる活動の着手時期や実施主体（役割分担）等を具体化した行動計画を策定することも重要

### 検討の中心となる主体

- 地域の設定とも密接不可分と考えられるが、自治会のほか、地方創生などの取組を進めるNPO法人や地域運営組織など様々な組織が考えられる。（福島県三春町の国土利用計画の策定の例では、各地区のまちづくり協会が検討の中心）
- しかし、中心となる主体が存在しないまま開始される場合も想定され、そもそも、こうした検討の場が地域に自発的に形成されることは多くないと考えられる。
  - 市町村等が場づくりのきっかけを与えたり、中心となる主体を創出・育成するための支援を行うことが重要。
  - 放置されていくことが予想される土地が数多く存在する市町村ほど、マンパワーや知見が不足していると考えられるので、都道府県が、専門家の派遣等により、間接的に支援を行う仕組みも有効と考えられる。



## ○行動計画の検討の流れ（案）

### 対象となる土地に関する現状（課題）の把握及び将来予測

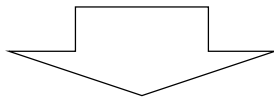
- 例）鳥獣被害、土砂流出リスクの増大、将来的な活用可能性の喪失等

### 土地の管理に関する方針

- 従来どおりの方法で管理するのか（青の土地）、新たな方法で管理するのか（黄色の土地）、必要最小限の管理（緑の土地）とするのか。
- 地域管理構想図の作成
- 土地の管理直結する事項だけでなく、例えば地域活性化や人材育成も含め、「土地」「人」「仕組み」の視点から、多岐にわたることが想定される。

具体的な行動計画（管理方法、管理主体（役割分担）等）

- それぞれの活動の優先度、着手時期  
 ※緊急的・中期的・長期的な視点から整理を行う。
- 活動を継続していくために求める（行政等の）支援策
- 考えられる連携先（地域内外の企業・教育機関・福祉施設等）
- 既存の主体では活動を実施することが難しい場合は、新たな運営組織を設けることも考えられる。



これらを行行動計画（表など）として整理

（行動計画表の例）

実践内容	場所	着手時期			役割分担					実践のポイントなど	想定される連携先など
		すぐ	2~3年	4年~	個人	組織	地域	官民連携	行政		
空き家斡旋する仕組みづくり	—		○		○			◎		所有者との調整、情報発信	不動産事業者（組合）
△△地区のヤギ放牧	△△地区の休耕地	○						◎		所有者との調整、飼育・加工	農協
・・・	・・・									・・・	・・・

※実践内容は、具体的に土地（場所）に対応する管理手法だけでなく、仕組みづくりや人材育成等の基盤的な内容も含み得る。

市町村からの助言等

- 対象地域の周辺地域における管理との整合性