

## ( 1 ) 総合的土地利用計画について

### 想定課題

国会等の移転が決まると、それに伴う乱開発が懸念される。那須地域のすばらしい自然を守りながら新都市をつくるにはどうしたらよいのか。

### 対応方向

国会等の移転は、様々な機能が広い地域の中で長期間にわたって整備されることが想定されるため、その間、計画的な土地利用がいかに関われるかということが、このプロジェクト成功の鍵となります。

したがって、現行の法制度の中では、国土利用計画法に基づく国土利用計画及び土地利用基本計画の見直しや、都市計画法に基づく市街化区域と市街化調整区域の線引き、農振法に基づく農業振興地域整備計画の見直しなど、土地利用制度の一体的かつ適切な運用により、都市と農山村、自然環境との調和のとれた土地利用を推進していくことが重要です。

また、現行の各種土地利用計画を整備することは勿論のこと、既存の調査資料を活用しながら、必要な補足調査を実施し、十分に現況を把握していくとともに、乱開発を防止し自然環境との調和に配慮した適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、総合的な土地対策を講じる必要があります。

現在、那須地域の16市町村は、「計画なければ開発なし」という理念に基づき、それぞれの地域特性を生かした土地利用調整基本計画を策定し、計画的な土地利用の誘導に取り組んでいます。

また今後、国会等移転の動向に対応して、この計画をさらに有効に活用していく必要があります。

これらのことを実行することにより、那須の貴重な自然環境の保全に配慮した理想的な新都市づくりにつながると考えます。

### 土地基本法（抜粋）

第11条 国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地利用を図るため、人口及び産業の将来の見通し、土地利用の動向その他の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、必要な土地利用に関する計画（以下「土地利用計画という。」）を策定するものとする。

第12条 国及び地方公共団体は、土地利用計画に従って行われる良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換又は良好な環境の形成若しくは保全の確保その他適正な土地利用の確保を図るため、土地利用の規制に関する措置を適切に講ずるとともに、土地利用計画に係る事業の実施その他必要な措置を講ずるものとする。

## ( 2 ) 土地投機防止対策、地価対策について

### 想定課題

国会等移転の候補地については、土地投機の対象とならないような措置が必要と思うが、土地投機防止対策、地価対策についてどのように対応していくべきか。

### 対応方向

国会等の移転をきっかけに、移転先地やその周辺で地価が高騰することになると、移転先地における用地取得を困難とするばかりでなく、周辺地域の土地利用、経済活動や県民生活にも支障を来すおそれがあります。

そこで、適切な土地投機防止対策を講じていくことが必要となります。

県では、平成11年12月の国会等移転審議会の答申により那須地域を含む「栃木・福島地域」が候補地に選定されたことから、地価高騰の未然防止を図るため、平成12年1月、大田原市、黒磯市、那須町、西那須野町、塩原町の区域を国土利用計画法による監視区域に指定しました。

指定後の地価動向については、下落傾向で推移しており、土地取引動向も落ち着いて推移しています。しかし、国会等の移転は、過去に例のない国家的プロジェクトであり、今後、急激な地価上昇が起こることも考えられるため、引き続き監視をする必要があります。

また、国会で移転先地が決定されれば、移転先地（開発区域）については、国会等の移転に関する法律にあるように必要な措置がとられると思いますが、それ以外の周辺地域における有効な対策についても研究を進めておく必要があると考えます。

### 監視区域

国土利用計画法では、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、特に地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある区域について、地価の抑制を図るため、知事が規則で定める面積以上の土地取引について、事前の届出の対象とするため設定する区域をいう。（今回の措置は1,000m<sup>2</sup>以上の土地取引が事前届出の対象となった。）

### 「国会等の移転に関する法律附則2項」

移転先の新都市の整備については、当該移転先における土地の投機的取引及び地価の高騰が移転先の新都市の整備に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための土地取引の実効ある規制について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

### ( 3 ) 地域振興を含めた土地利用について

#### 想定課題

市町村は、それぞれ振興計画を策定しているが、国会等が移転された場合、今後の地域振興はどう考えるべきか。また、土地利用の観点からそれを実現するためにはどうすればよいか。

#### 対応方向

国会等移転審議会の試算では、新都市は最大ケースで 8,500ha、56万人の人口が想定されていることから、国会等が移転されれば、国会等を中心に捉えた地域振興を図っていくことができます。

しかしながら、国会等の移転は、数十年かけて3～10万程度の小都市をクラスター状に段階的に建設していく長期的なプロジェクトであることから、成熟段階までの間は、国会等を中心に捉えながらも、地域住民の生活向上や地域産業の発展のための振興方策についても、継続して検討していく必要があります。

一方、国会等の移転に伴う様々な都市的土地需要の増大が乱開発に繋がることも懸念され、それらの無秩序な開発は、各市町村の地域振興方策を阻害する可能性があります。

乱開発を防止しながら振興計画に基づく地域振興を実現していくためには、市町村が、それぞれの地域資源や特色を生かした土地利用計画を住民の意見を聴きながら、策定しておく必要があります。

そこで、圏域の16市町村では、現在、土地利用調整基本計画を策定し、計画的な土地利用の誘導に取り組んでいます。



N A S U 新都市拠点地区の整備イメージ