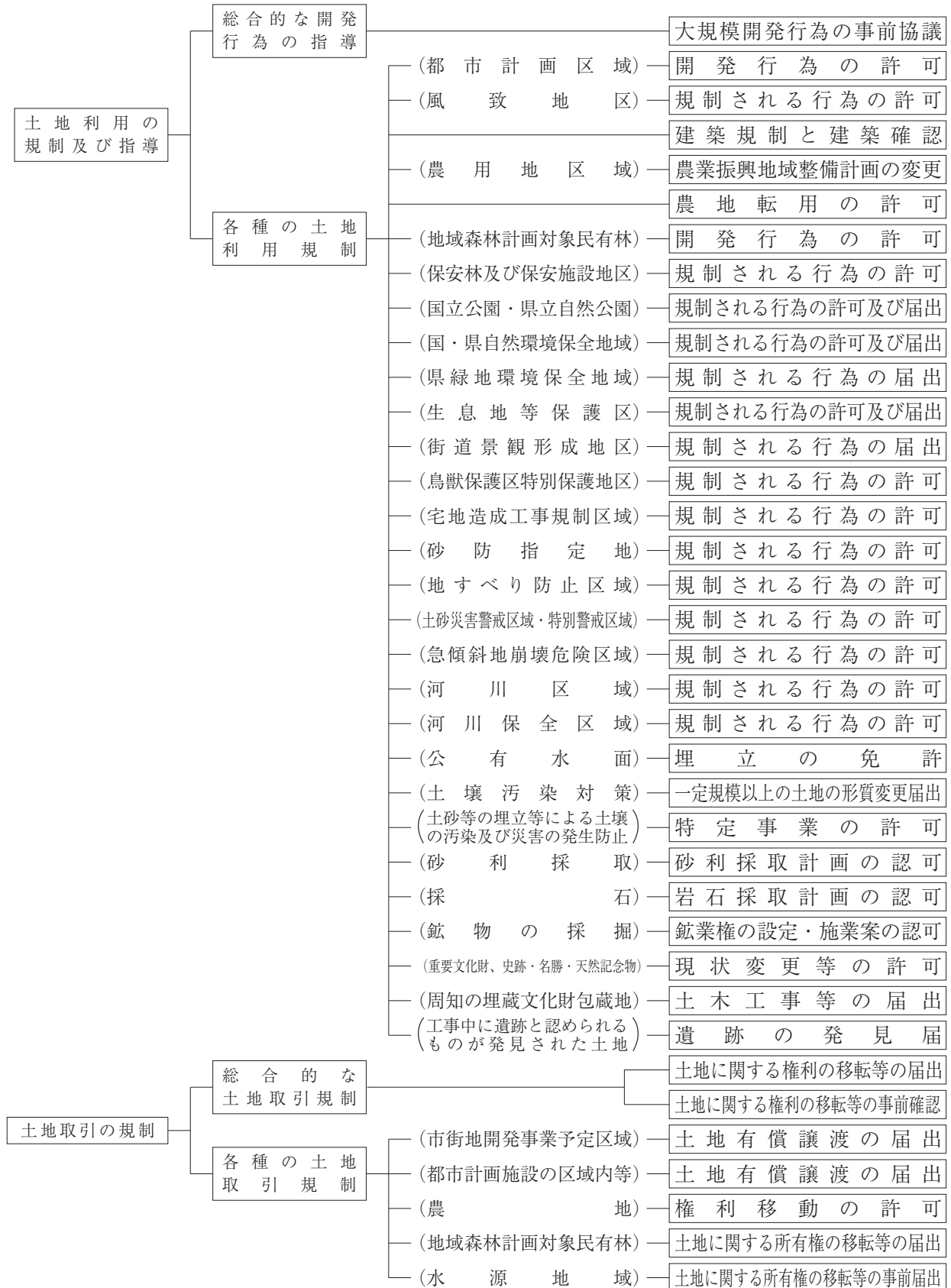


## II 土地利用の規制と転換

### 1 土地利用規制の概要

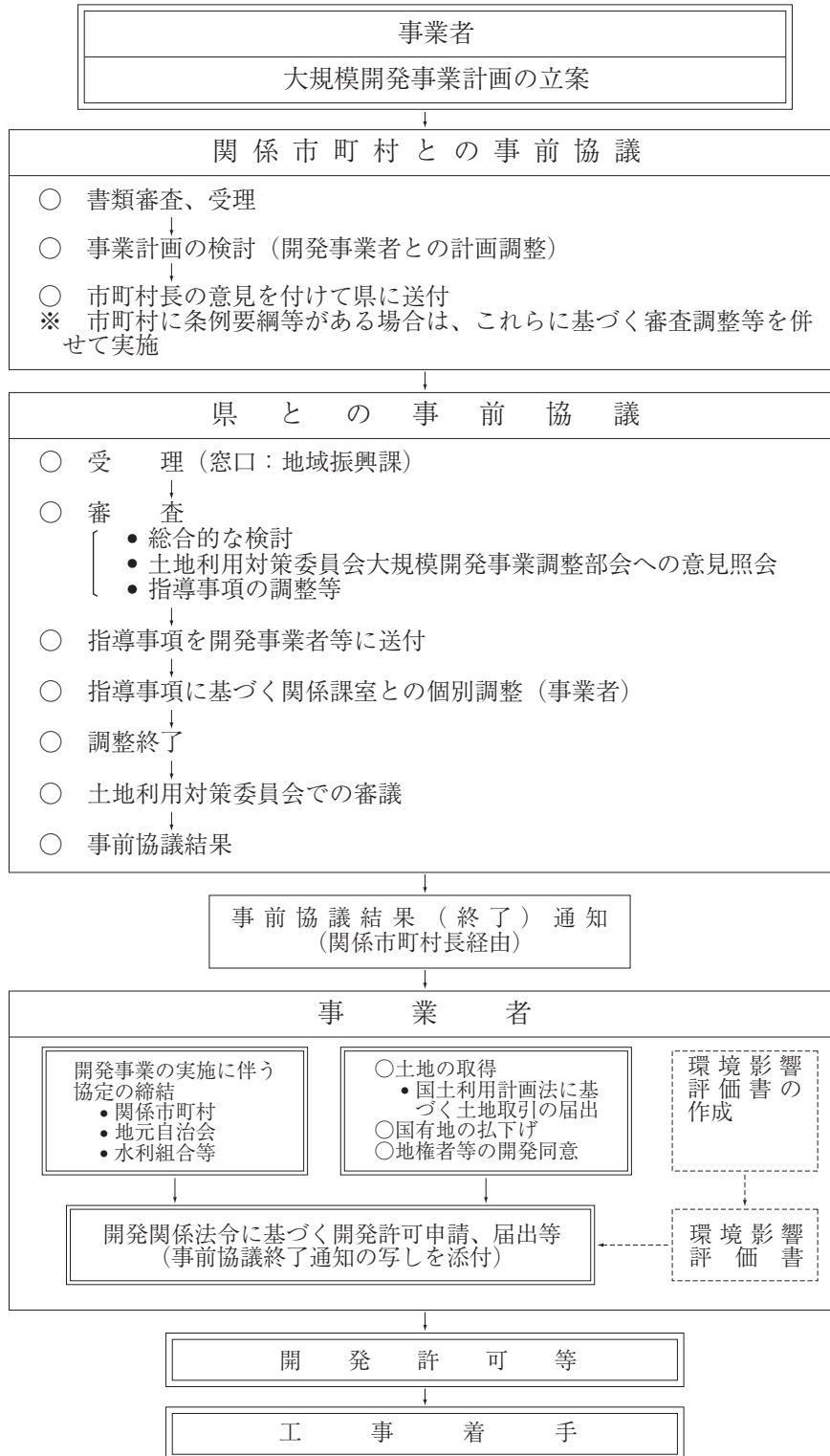
#### (1) 土地利用規制等一覧 (資料6)



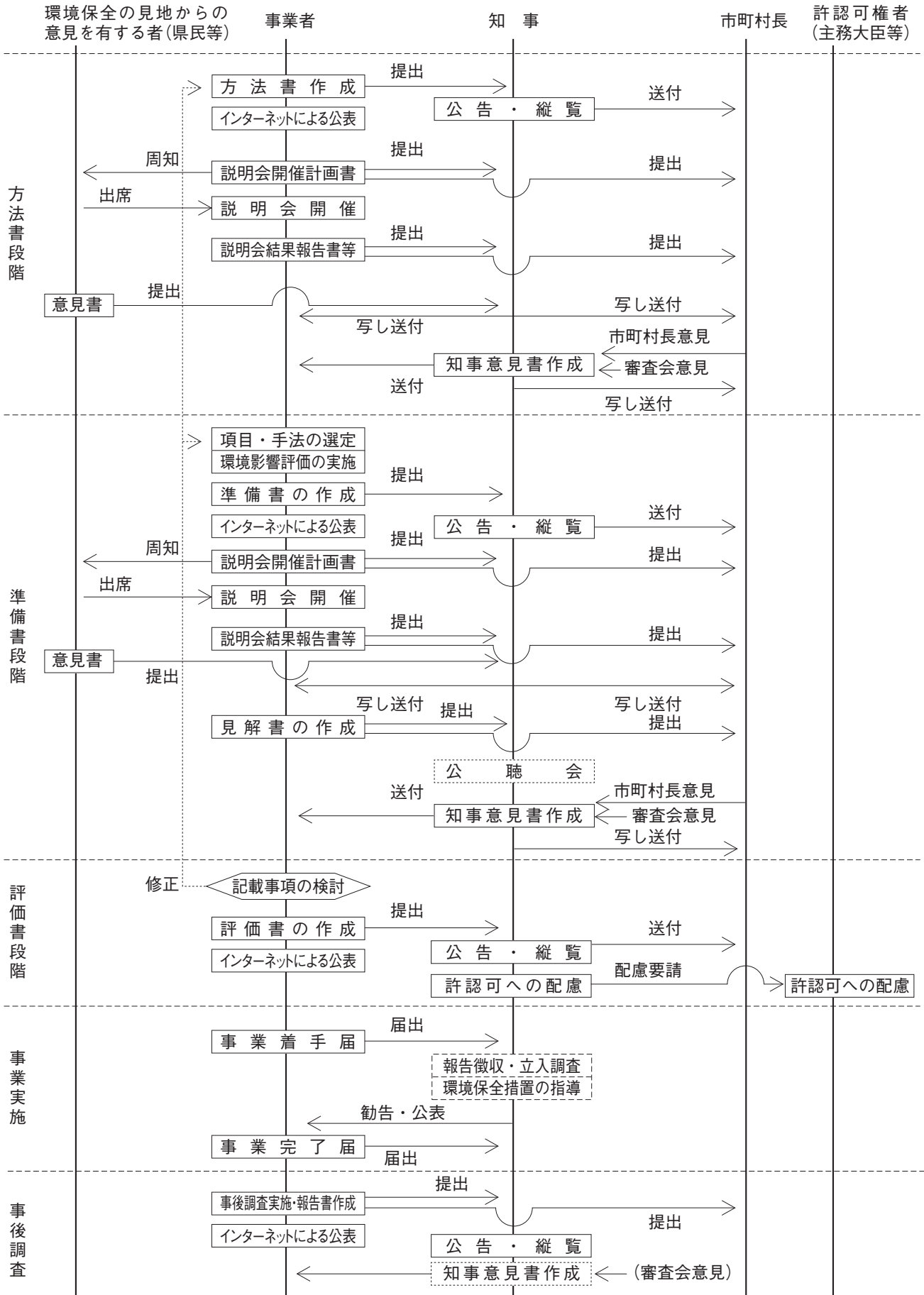
(2) 主な土地利用規制等事務手続きの流れ

① 大規模開発事業計画に係る事務手続きの流れ（土地利用に関する事前指導要綱）（資料7）

| 事前協議を要する大規模開発事業計画  | 主な調整事項  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5 ha（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地にあっては、2 ha）以上の土地について開発事業を行おうとする場合又は当該開発事業を行おうとする土地（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。）について土地売買等の契約をしようとする場合</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 当該地域の土地利用計画との整合性</li> <li>○ 都市計画法、森林法、農地法等による開発許可基準</li> <li>○ 土地取引の価格（規制区域、監視区域、注視区域）</li> <li>○ 周辺地域に及ぼす影響、環境保全（特に排水基準、排水先）</li> </ul> |



② 環境影響評価の手続の流れ（栃木県環境影響評価条例）（資料8）



(注) [ ] は必要に応じて実施

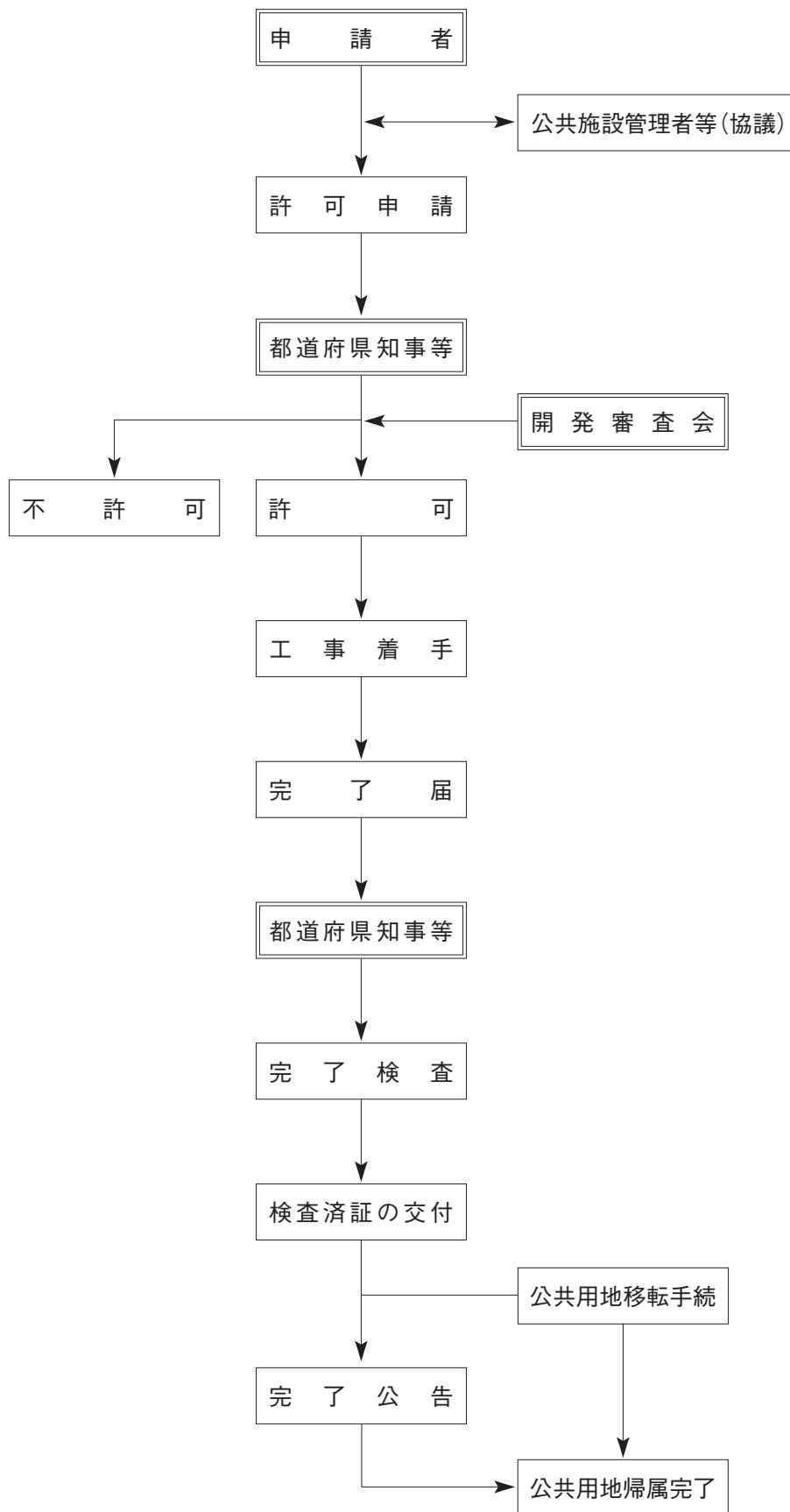
## 栃木県環境影響評価条例の対象事業

| 事業の種類                   | 規模の要件  |                     |                   |
|-------------------------|--|---------------------|-------------------|
|                         | 普通地域   | 配慮地域                | 特別配慮地域            |
| 1. 道路の新設及び改築            |  |                     |                   |
| 一般国道、県道及び市町村道           | 4車線以上かつ長さ10km以上                                  | 4車線以上かつ長さ7.5km以上    | 4車線以上かつ長さ5km以上    |
| 林道                      | 幅員6.5m以上かつ長さ10km以上                               | 幅員6.5m以上かつ長さ7.5km以上 | 幅員6.5m以上かつ長さ5km以上 |
| 2. ダムの新築                | 水面面積50ha以上                                       | 水面面積37.5ha以上        | 水面面積25ha以上        |
| 3. 飛行場の設置又は変更           | すべての飛行場（変更にあつては、着陸帯の等級の変更を伴うものに限る。）              |                     |                   |
| 3の2. 太陽電池発電所の設置又は変更     | 敷地面積50ha以上又は森林伐採面積20ha以上                         | 敷地面積15ha以上          | 敷地面積10ha以上        |
| 4. 工場・事業場の設置又は変更        | 敷地面積50ha以上                                       | 敷地面積15ha以上          | 敷地面積10ha以上        |
|                         | 排水量が1万m <sup>3</sup> /日以上又は燃料の燃焼能力が重油換算で10kl/時以上 |                     |                   |
| 5. 廃棄物処理施設の設置又は変更       |  |                     |                   |
| 焼却施設                    | 処理能力が12t/時以上                                     |                     |                   |
| 廃棄物最終処分場                | 埋立面積10ha以上                                       | 埋立面積7.5ha以上         | 埋立面積5ha以上         |
| 6. 土地区画整理事業（※）          | 施行面積50ha以上                                       | 施行面積15ha～37.5ha以上   | 施行面積10ha～25ha以上   |
| 7. 新住宅市街地開発事業           | 施行面積50ha以上                                       | 施行面積37.5ha以上        | 施行面積25ha以上        |
| 8. 住宅団地の造成              | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |
| 9. 工業団地の造成              | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積15ha以上          | 造成面積10ha以上        |
| 10. 新都市基盤整備事業           | 施行面積50ha以上                                       | 施行面積37.5ha以上        | 施行面積25ha以上        |
| 11. 流通業務団地の造成           | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |
| 12. 試験研究団地の造成           | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |
| 13. スポーツレクリエーション施設用地の造成 | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |
| 14. 農用地の造成              | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |
| 15. 土石の採取               | 採取面積50ha以上                                       | 採取面積37.5ha以上        | 採取面積25ha以上        |
| 16. 鉱物の掘採               | 掘採面積50ha以上                                       | 掘採面積37.5ha以上        | 掘採面積25ha以上        |
| 17. 複合開発事業（※）           | 施行面積50ha以上                                       | 施行面積15ha～37.5ha以上   | 施行面積10ha～25ha以上   |
| 18. 自動車テストコース用地の造成      | 造成面積50ha以上                                       | 造成面積37.5ha以上        | 造成面積25ha以上        |

- 注1. この表は、栃木県環境影響評価条例施行規則の別表第1を要約したものです。具体の事業に適用する場合は、規則の別表第1を参照して下さい。
2. 環境影響評価法の対象事業に該当するものは除きます。
3. 「特別配慮地域」とは、特に環境配慮を要する地域で国立公園の特別地域、県立自然公園の特別地域、自然環境保全地域の特別地区、県自然環境保全地域の特別地区、鳥獣保護区の特別保護地区、生息地等保護区の管理地区、緑地保全地区及び風致地区です。
4. 「配慮地域」とは、環境配慮を要する地域で国立公園の区域、県立自然公園の区域、自然環境保全地域、県自然環境保全地域、鳥獣保護区及び生息地等保護区のうち特別配慮地域以外の地域、県緑地環境保全地域並びに狩猟鳥獣（ニホンジカ・イノシシを除く）の捕獲等を禁止又は制限した区域です。
5. 「普通地域」とは、特別配慮地域及び配慮地域以外の地域です。
6. ※印の事業の規模要件は、工業系の土地利用と工業系以外の土地利用の割合によります。
7. 湖沼水質保全特別措置法に基づく指定地域内に設置される工場・事業場の規模要件は、排水量1万m<sup>3</sup>/日以上ではなく7,500m<sup>3</sup>/日以上が適用されます。

③ 開発行為の許可（都市計画法）

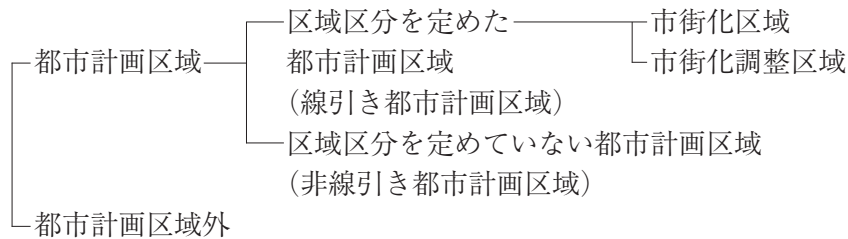
（資料9）



## 開発行為の許可制度

○開発行為：主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。

### ○都市計画区域



- ・市街化区域 →すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・市街化調整区域 →市街化を抑制すべき区域
- ・区域区分を定めていない都市計画区域 →市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定めていない都市計画区域

### ○区域ごとの規制の概要

#### ①市街化区域

- ・1,000㎡以上の開発行為が許可の対象
- ・開発の目的が、その場所の用途地域内の用途制限に適合していることが必要。

#### ②市街化調整区域

- ・原則全ての開発行為が許可の対象
- ・開発の目的が、法第34条の立地基準に該当する行為以外は認められない。
- ・既に宅地化された場所での、開発行為を伴わない建築行為についても法第43条の許可が必要。

#### ③区域区分を定めていない都市計画区域

- ・3000㎡以上の開発行為(栃木市、日光市及び那須塩原市では、1,000㎡以上の開発行為が許可の対象)
- ・用途地域が定められている場合は、開発の目的がその用途に適合していることが必要。

#### ④都市計画区域外の区域

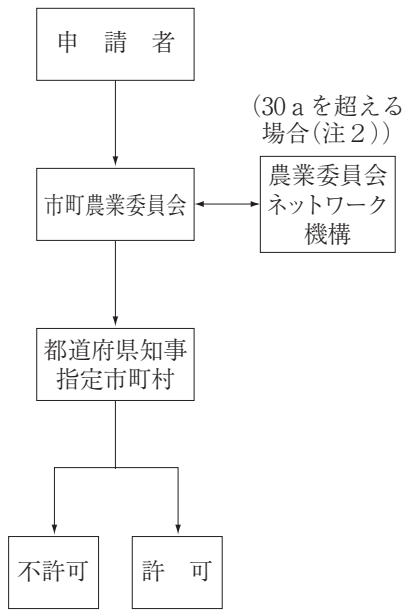
- ・1 ha以上の開発行為が許可の対象

※いずれの開発行為も、法第33条に定める技術的な基準を満たしていることが必要。

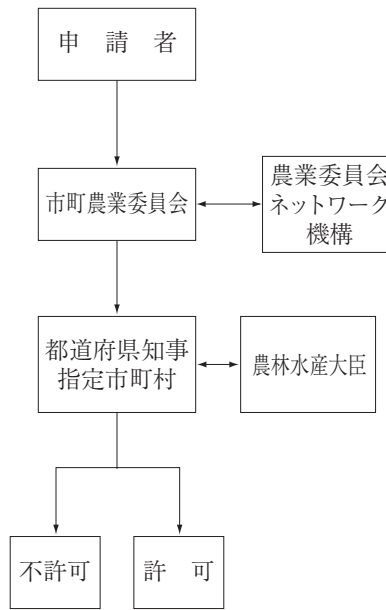
④ 農地の転用許可及び届出（農地法）（資料10）

－市街化区域外－

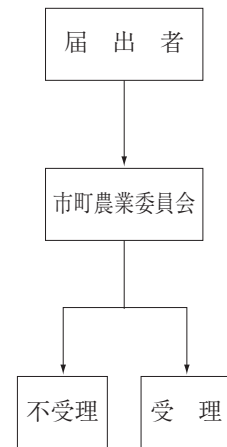
（4 ha以下（注1））



（4 haを超える場合(注3)）



－市街化区域－



|    |  |
|----|--|
| 対象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自己所有の農地を農地以外のものにする。</li> <li>○ 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。）にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等の権利を設定、若しくは移転すること。</li> </ul> |
|----|--|

（注1） 平成28（2016）年4月1日から「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第5次地方分権一括法）が施行されたことにより、農地面積にかかわらず許可権者は都道府県知事となった。

ただし、宇都宮市については、農林水産大臣から指定市町村の指定を受けたため、宇都宮市の区域内については、許可権者は宇都宮市農業委員会である。

なお、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、下野市、壬生町及び那須町（4 ha以下）に対しては権限移譲しており、許可権者は市町農業委員会である。

（注2） 農地面積が30 aを超える場合、農業委員会が都道府県農業委員会ネットワーク機構に意見聴取を行う。

（注3） 農地面積が4 haを超える場合はあらかじめ農林水産大臣と協議する。



## 農地の転用許可制度

○許可基準の概要：立地基準と一般基準により審査する。

### (1) 立地基準

| 農地区分     | 営農条件、市街地化の状況  | 転用許可方針                                      |
|----------|---|---|
| 農用地区域内農地 | 市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地  | 原則として不許可                                    |
| 甲種農地     | 市街化調整区域内で、10ha以上の一団の農地で高性能農業機械による営農に適する農地、土地改良事業等完了後8年以内の農地等特に良好な営農条件を備えている農地 | 原則として不許可<br>(ただし、公共性が高い事業の用に供する場合等は例外として許可) |
| 第1種農地    | 10ha以上の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地                                 | 原則として不許可<br>(ただし、公共性が高い事業の用に供する場合等は例外として許可) |
| 第2種農地    | 市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地  | 周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可                   |
| 第3種農地    | 鉄道の駅が300m以内にある等市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域内の農地                                      | 原則として許可                                     |

### (2) 一般基準

#### ① 転用実現の確実性

- ◇申請者に資力・信用があると認められること。
- ◇転用行為の妨げとなる権利を有する者の同意があること。
- ◇事業の実施に関して必要な行政庁の許認可等の見込みがあること。
- ◇転用面積が目的からみて適正であること。
- ◇転用が土地の造成のみを目的とするものでないこと（例外あり）。

#### ② 周辺農地の営農条件への支障

- ◇土砂の流出等災害発生のおそれがないこと。
- ◇農業用排水施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと。

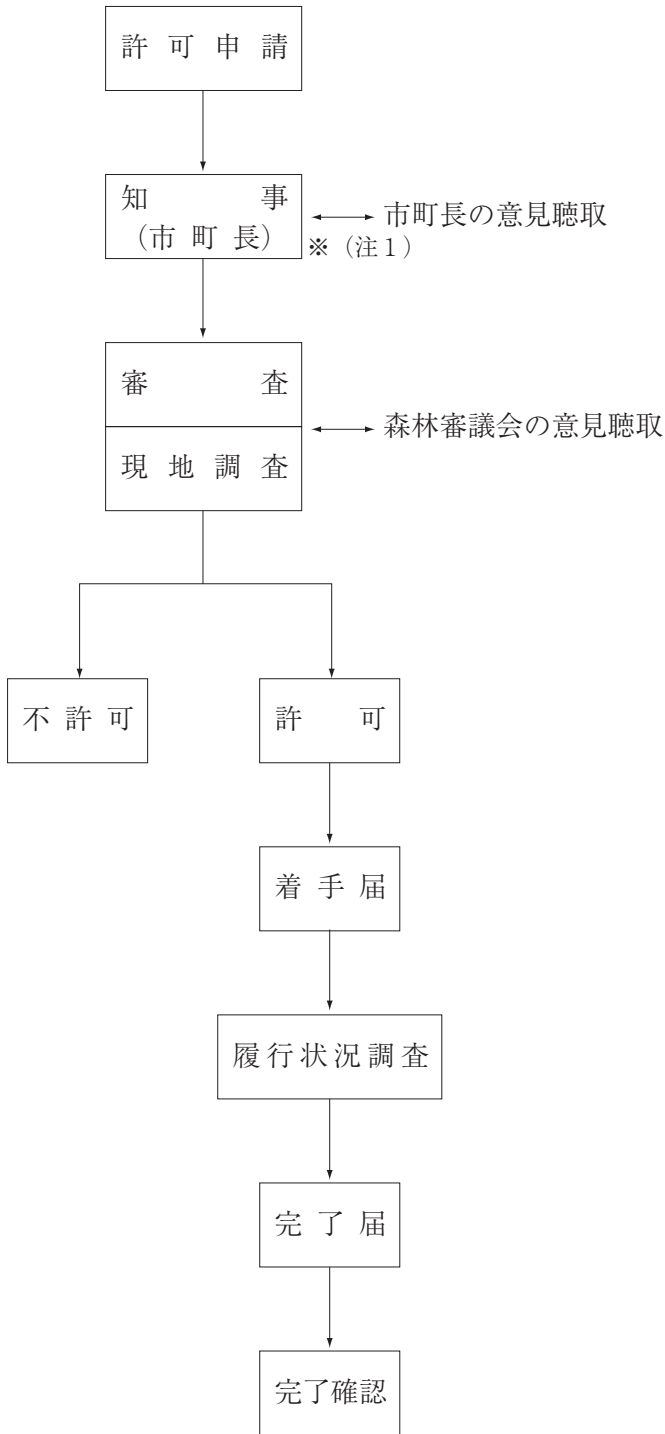
#### ③ 地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保への支障がないこと。

#### ④ 農地復元の確実性（一時転用の場合）

- ◇事業終了後の農地への復元が確実と認められること。



⑤ 林地開発許可（森林法）（資料11）



| 許可の対象となる森林及び開発行為の規模   |
|---|
| ○ 地域森林計画対象民有林<br>(保安林、保安施設地区を除く)                                |
| ○ 1ha超<br>(太陽光発電設備の設置を目的とする行為<br>については0.5ha超 (R5 (2023) 4.1から)) |

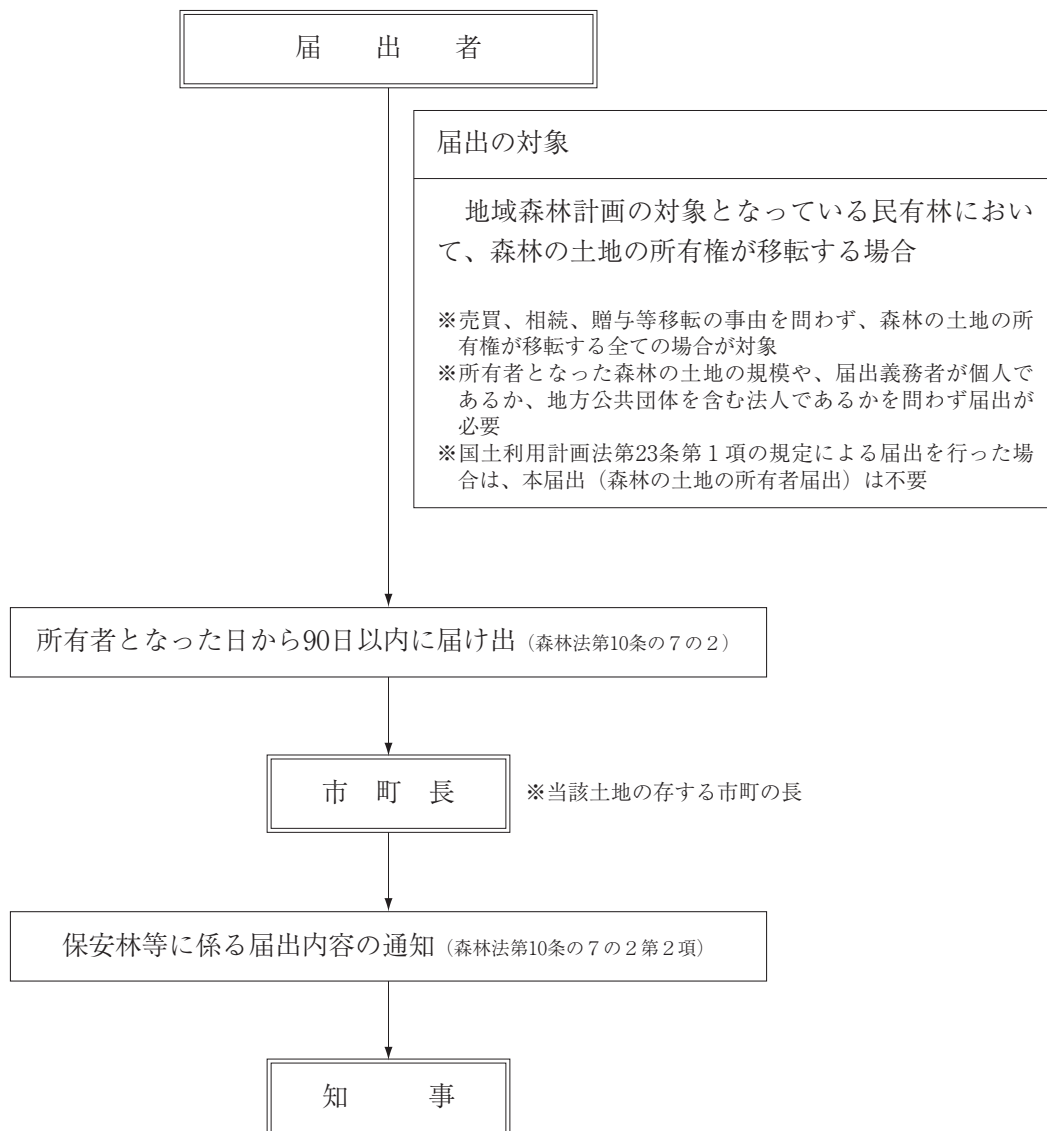
| 主な審査事項  |
|---------|
| ○ 災害の防止 |
| ○ 水害の防止 |
| ○ 水の確保  |
| ○ 環境の保全 |

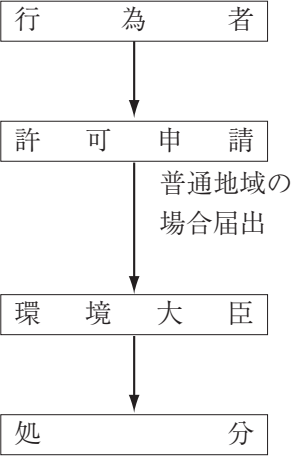
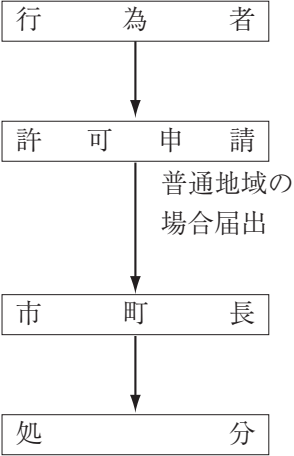
林地開発にあたり残置又は造成する森林又は緑地の割合

| 開発行為                | 残置又は造成する森林の割合   |
|---------------------|---|
| 別荘地造成               | 開発行為をしようとする森林<br>区域面積のおおむね60%以上                         |
| ゴルフ場又はレジャー<br>施設の設置 | 〃 50%以上   |
| 太陽光発電施設の<br>設置      | 〃 25%以上   |
| 工場又は<br>事業場の設置      | 〃 25%以上   |
| 住宅団地造成              | 〃 20%以上<br>(緑地を含む)                                      |
| 上記以外                | 開発行為の目的、態様、社会的・<br>経済的必要性、対象となる土地の<br>自然的条件等に応じ上記に準じた割合 |

(注1) 宇都宮市、栃木市、鹿沼市、日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、那須烏山市、下野市、壬生町、野木町、那須町及び那珂川町に対しては、林地開発許可事務の権限移譲を行っており、許可権者は当該市町長である。(R5 (2023).4.1 現在)

⑥ 森林の土地の所有者となった旨の届出制度（森林法）（資料12）

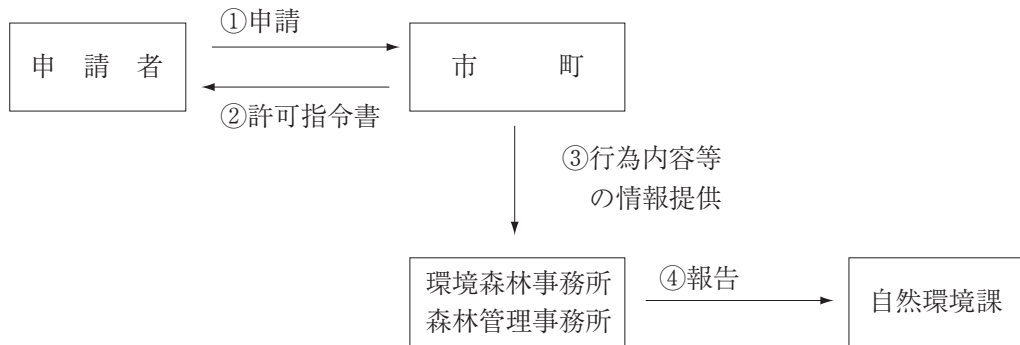


| 日光・尾瀬国立公園   | 県立自然公園   |
|---|--|
|        |  |
| <p>(処分)</p> <p>特別地域・特別保護地区の場合、許可又は不許可処分</p> <p>普通地域の場合、風景を保護するため必要があるときは禁止、制限又は措置命令</p> | <p>(処分)</p> <p>特別地域の場合、許可又は不許可処分</p> <p>普通地域の場合、風景を保護するため必要があるときは禁止、制限又は措置命令</p>   |

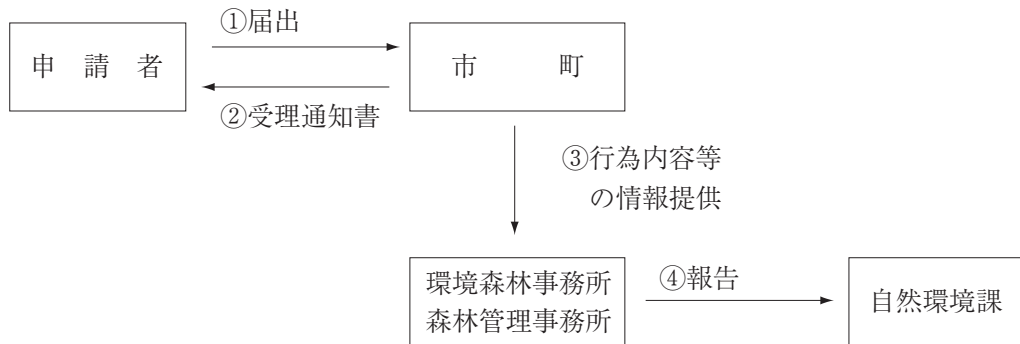
|                            |  |
|----------------------------|--|
| <p>対<br/>象<br/>行<br/>為</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 工作物の新・改・増築</li> <li>○ 木竹の伐採</li> <li>○ 鉱物の掘採、土石の採取</li> <li>○ 河川、湖沼等の水位、水量の増減</li> <li>○ 広告物等の掲出・設置・表示</li> <li>○ 屋外における土石その他指定する物の集積または貯蔵</li> <li>○ 水面の埋立・干拓</li> <li>○ 土地の形状変更</li> </ul> <p style="text-align: right;">……等の行為</p> |
|----------------------------|--|

⑧ 自然環境保全地域内における行為許可及び届出並びに緑地環境保全地域内における届出  
 (自然環境の保全及び緑化に関する条例) (資料14)

ア 自然環境保全地域特別地区における工作物の設置等に係る許可



イ 自然環境保全地域普通地区における工作物の設置等に係る届出受理  
 緑地環境保全地域における工作物の設置等に係る届出受理



|      |  |
|------|--|
| 対象行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更</li> <li>○鉱物の採取、土石の採取</li> <li>○水面の埋立、干拓</li> <li>○建築物及び工作物の新・改・増築</li> <li>○木竹の伐採</li> <li>……等の行為</li> </ul> |
|------|--|

2 都市計画法による開発許可の推移 (資料15)

(単位：ha)

| 区分      | 平成13年度<br>2001 |       | 平成14年度<br>2002 |       | 平成15年度<br>2003 |       | 平成16年度<br>2004 |       | 平成17年度<br>2005 |       | 平成18年度<br>2006 |       | 平成19年度<br>2007 |       | 平成20年度<br>2008 |       | 平成21年度<br>2009 |       | 平成22年度<br>2010 |       | 平成23年度<br>2011 |       |
|---------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|
|         | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    |
|         | 市街化区域          | 116   | 34.2           | 166   | 64.8           | 189   | 99.0           | 145   | 45.6           | 213   | 72.2           | 219   | 69.3           | 227   | 69.2           | 224   | 82.6           | 140   | 44.5           | 174   | 138.9          | 151   |
| 市街化調整区域 | 413            | 47.5  | 499            | 91.8  | 424            | 34.8  | 418            | 43.0  | 838            | 95.5  | 974            | 101.2 | 802            | 83.8  | 860            | 77.7  | 792            | 87.7  | 862            | 68.6  | 808            | 70.7  |
| 非線引区域   | 68             | 71.5  | 57             | 64.1  | 45             | 49.7  | 55             | 48.4  | 50             | 89.8  | 70             | 62.7  | 71             | 158.0 | 53             | 247.8 | 40             | 45.7  | 60             | 52.8  | 60             | 51.8  |
| 都市計画区域外 |                |       | 1              | 4.7   |                |       |                |       | 1              | 1.4   |                |       | 1              | 10.5  | 1              | 1.5   | 1              | 4.9   | 0              | 0     | 0              | 0     |
| 計       | 597            | 153.2 | 723            | 225.4 | 658            | 183.5 | 618            | 137.0 | 1,102          | 258.9 | 1,263          | 233.2 | 1,101          | 321.5 | 1,138          | 409.6 | 973            | 182.8 | 1,096          | 260.2 | 1,019          | 169.2 |

| 区分      | 平成24年度<br>2012 |       | 平成25年度<br>2013 |       | 平成26年度<br>2014 |       | 平成27年度<br>2015 |       | 平成28年度<br>2016 |       | 平成29年度<br>2017 |       | 平成30年度<br>2018 |       | 令和元年度<br>2019 |       | 令和2年度<br>2020 |       | 令和3年度<br>2021 |       | 令和4年度<br>2022 |       |
|---------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|
|         | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数             | 面積    | 件数            | 面積    | 件数            | 面積    | 件数            | 面積    | 件数            | 面積    |
|         | 市街化区域          | 184   | 64.9           | 193   | 64.8           | 204   | 74.4           | 173   | 77.5           | 205   | 92.8           | 170   | 69.8           | 197   | 83.8          | 141   | 57.2          | 128   | 70.7          | 161   | 120.3         | 132   |
| 市街化調整区域 | 739            | 63.3  | 808            | 91.0  | 660            | 74.4  | 676            | 79.6  | 737            | 105.3 | 750            | 98.2  | 858            | 61.2  | 842           | 75.6  | 595           | 141.4 | 578           | 55.4  | 546           | 47.05 |
| 非線引区域   | 51             | 33.1  | 65             | 80.5  | 54             | 57.2  | 49             | 33.5  | 51             | 51.1  | 59             | 243.6 | 60             | 70.8  | 80            | 61.9  | 52            | 35.9  | 65            | 55.5  | 58            | 44.75 |
| 都市計画区域外 | 0              | 0     | 2              | 7.1   | 1              | 30.5  | 1              | 0.7   | 0              | 0     | 0              | 0     | 0              | 0     | 0             | 0     | 0             | 0     | 2             | 6.5   | 1             | 4.82  |
| 計       | 974            | 161.3 | 1,068          | 243.4 | 919            | 236.5 | 899            | 191.3 | 993            | 249.2 | 979            | 411.6 | 1,115          | 215.9 | 1,063         | 194.7 | 775           | 248.0 | 806           | 237.7 | 737           | 185.3 |

資料：県土整備部都市計画課  
宇都宮市都市計画課

### 3 用途別農地転用面積の推移 (資料16)

(単位：ha、%)

| 用途 \ 年次          | 平成25年<br>2013  | 平成26年<br>2014  | 平成27年<br>2015  | 平成28年<br>2016  | 平成29年<br>2017  | 平成30年<br>2018  | 令和元年<br>2019   | 令和2年<br>2020   | 令和3年<br>2021   | 令和4年<br>2022   |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 住宅用地             | 181<br>(36.8)  | 138<br>(27.3)  | 154<br>(32.4)  | 155<br>(30.6)  | 142<br>(33.6)  | 143<br>(31.5)  | 140<br>(28.8)  | 112<br>(27.7)  | 135<br>(33.0)  | 137<br>(32.5)  |
| 工鉱業用地            | 50<br>(10.2)   | 52<br>(10.4)   | 46<br>(9.7)    | 86<br>(17.0)   | 48<br>(11.4)   | 55<br>(12.1)   | 65<br>(13.4)   | 65<br>(16.1)   | 50<br>(12.2)   | 51<br>(12.1)   |
| 学校用地             | 2<br>(0.4)     | 1<br>(0.3)     | 2<br>(0.4)     | 3<br>(0.6)     | 1<br>(0.2)     | 5<br>(1.1)     | 2<br>(0.4)     | 1<br>(0.2)     | 0<br>(0)       | 2<br>(0.5)     |
| 公園・<br>運動場<br>用地 | 1<br>(0.2)     | 2<br>(0.4)     | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 1<br>(0.2)     | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 2<br>(0.5)     |
| 道水路・<br>鉄道<br>用地 | 31<br>(6.3)    | 15<br>(3.0)    | 16<br>(3.4)    | 24<br>(4.7)    | 22<br>(5.2)    | 24<br>(5.3)    | 33<br>(6.8)    | 10<br>(2.5)    | 2<br>(0.5)     | 3<br>(0.7)     |
| その他の<br>施設用地     | 157<br>(31.9)  | 205<br>(40.4)  | 205<br>(43.2)  | 210<br>(41.5)  | 196<br>(46.4)  | 213<br>(46.9)  | 231<br>(47.5)  | 194<br>(48.0)  | 200<br>(48.9)  | 197<br>(46.7)  |
| 植 林              | 10<br>(2.0)    | 21<br>(4.2)    | 27<br>(5.7)    | 14<br>(2.8)    | 14<br>(3.3)    | 14<br>(3.1)    | 16<br>(3.3)    | 18<br>(4.5)    | 21<br>(5.1)    | 26<br>(6.2)    |
| そ の 他            | 62<br>(12.6)   | 71<br>(14.0)   | 24<br>(5.1)    | 14<br>(2.8)    | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 0<br>(0)       | 4<br>(1.0)     | 1<br>(0.2)     | 5<br>(1.2)     |
| 合 計              | 492<br>(100.0) | 506<br>(100.0) | 475<br>(100.0) | 506<br>(100.0) | 422<br>(100.0) | 454<br>(100.0) | 486<br>(100.0) | 404<br>(100.0) | 409<br>(100.0) | 422<br>(100.0) |

(注) 住宅用地…農家住宅、個人住宅、集団住宅等

工鉱業用地…工鉱業用地一般、土石等採取用地

その他の…農林漁業施設、官公署

施設用地 病院等公的施設、商業サービス等用地、駐車場、資材置場、再エネ発電設備

資料：農政部農政課

(注) 1 面積合計 = (許可 + 届出 + その他)

2 ( ) 内は年別、用途別割合

3 四捨五入しているため合計が用途別面積及び割合の計と一致しない場合がある。

4 令和3(2021)年と令和4(2022)年の数値は暫定値である。