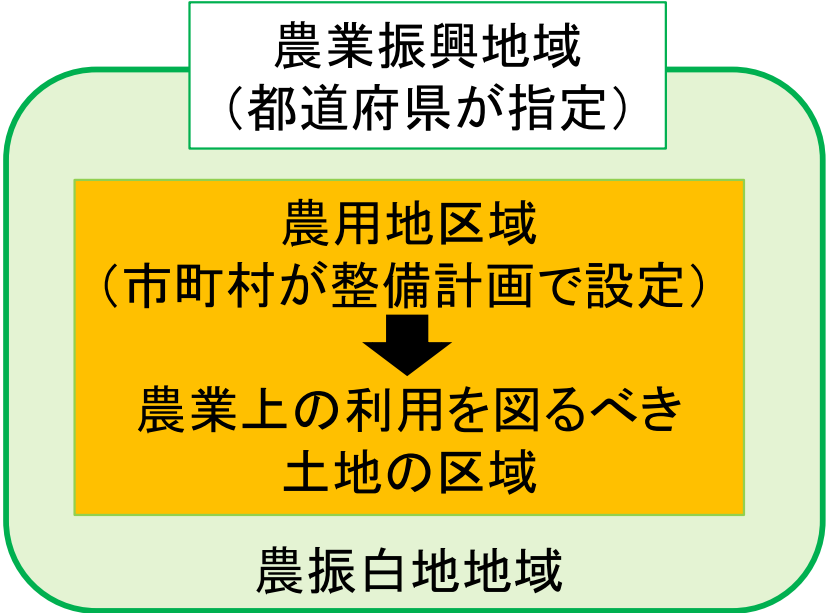


1. 前回までのおさらい ～各関係法令の規制内容について～

①農用地域域：農業振興地域の整備に関する法律（農振法）

農用地域域＝原則転用が禁止

- 建築物を建築するためには
 - ①農用地域域からの除外
 - ②農地法に基づく農地転用手続き



農振白地地域

農地転用

- I 第1種農地 → 原則不許可
集団農地、土地改良事業対象農地 等
- II 第2種農地 → IIIに立地困難な場合に許可
土地改良事業の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 等
- III 第3種農地 → 原則許可
市街地にある農地 等

12

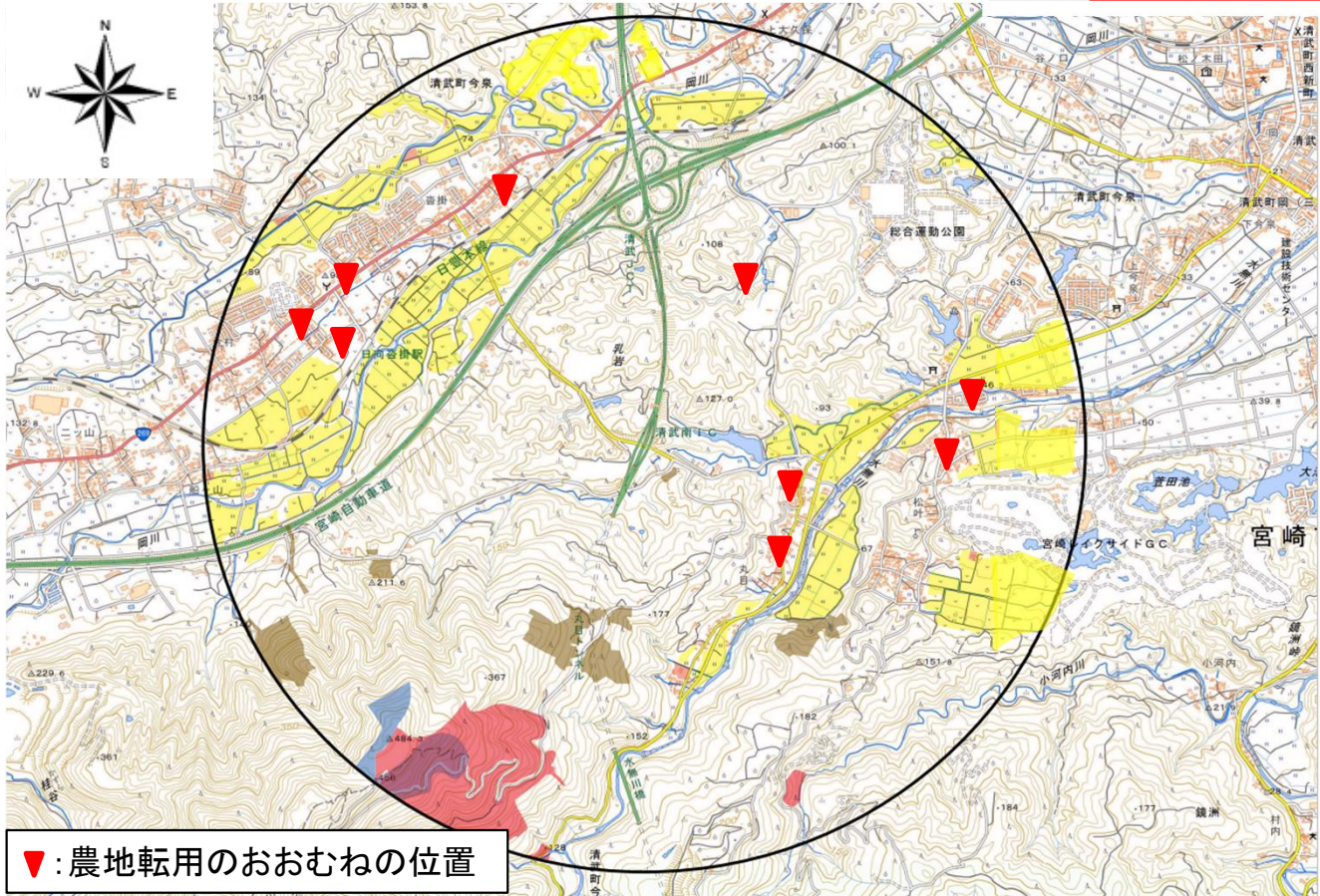
1. 前回までのおさらい
～農用地を含む準都市計画区域の指定について～

【農地転用現況】 都市計画基礎調査の結果

- 農地転用件数は平成28年以降は年間6件前後で推移
- 農地転用面積は平成30年をピークに令和元年には約2割減少し、近年は徐々に増加傾向
- 農地転用がされている箇所は、全て農用地域域外
- 転用目的のうち、その他は農作業用施設や太陽光発電施設

表 農地転用状況

			平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
合計	住宅	件数	4	1	6	3	3	2	4
		面積 (㎡)	1,173	378	4,777	896	1,000	787	1,236
	工業	件数	0	0	0	0	0	0	0
		面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0	0
	公共	件数	0	2	0	1	0	0	0
		面積 (㎡)	0	2,218	0	384	0	0	0
	その他	件数	5	2	1	2	3	4	3
		面積 (㎡)	8,331	5,632	6,088	919	1,882	2,856	3,890
計		件数	9	5	7	6	6	6	7
		面積 (㎡)	9,504	8,228	10,865	2,199	2,882	3,643	5,126



○都市計画基礎調査の結果、農地転用数は一定数あるものの、農用地域域での転用はなく、現状において農地の保全が図られている。

農用地域域



準都市計画区域には含めない

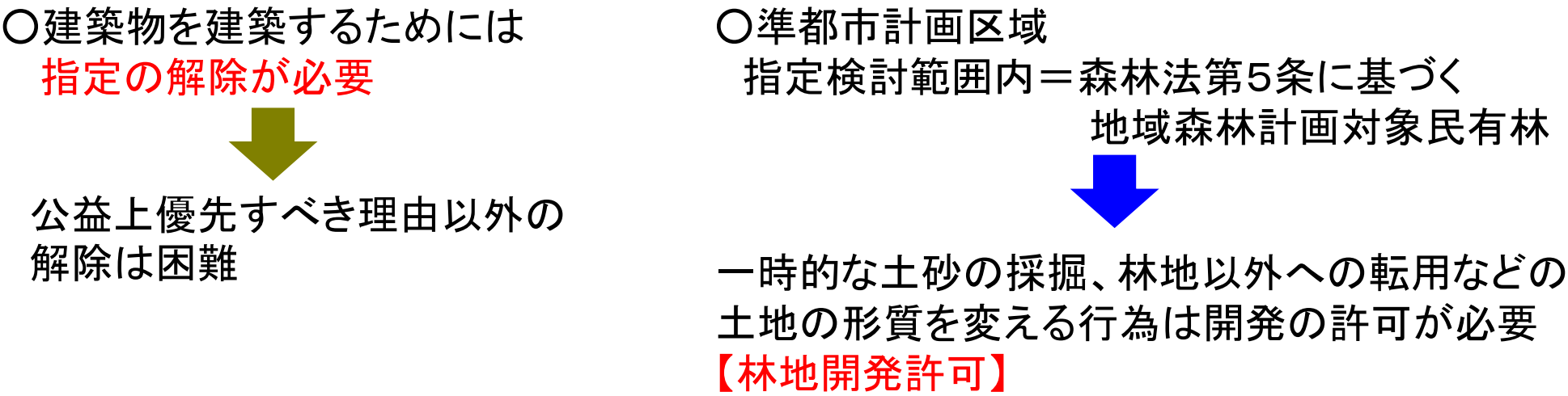
13

1. 前回までのおさらい ～各関係法令の規制内容について～

②保安林 : 森林法

③国有林、民有林 : 森林法

保安林	水を育み、土砂崩れなどの災害の防止、美しい景観や休養の場を提供したりするための重要な森林	国有林	国が森林所有者
		民有林	国有林以外の森林（公有林、私有林）



太陽光発電整備の設置を目的としない: 開発面積が1.0haを超える

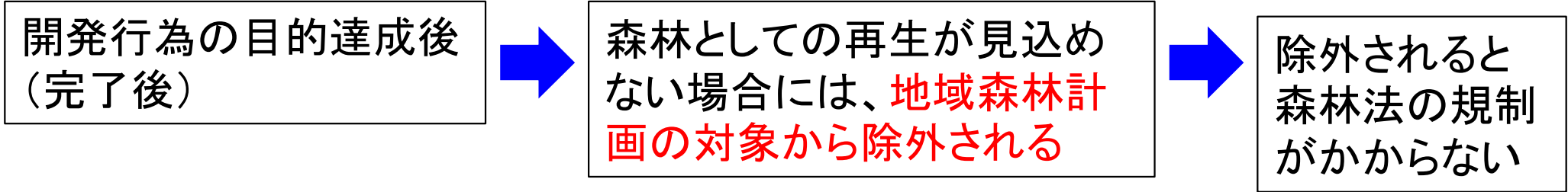
太陽光発電整備の設置を目的とする: 開発面積が0.5haを超える

1. 前回までのおさらい
～森林を含む準都市計画区域の指定について～

【県内の林地開発許可件数】 単位: 件

H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
6	4	14	3	16	8	6	16	8	7	7	3

林地開発の主な目的 ①太陽光発電設備 ②風力発電 ③その他(住宅造成、産廃施設 等)



国が示す都市計画運用指針

関係法令	検討範囲内の規制の有無	該当区域	都市計画運用指針
自然公園法	×	-	含めるべきでない
森林法	○	国有林・民有林（公有林、私有林）	含めないことが望ましい
		保安林	含めるべきでない
		森林法第5条森林	含めないことが望ましい
工場立地法	×	-	含めないことが望ましい
農振法、農地法	○	農用地区域	重複して差し支えない

1. 前回までのおさらい ～林地開発許可制度について～

○準都市計画区域
指定範囲内＝森林法第5条に基づく
地域森林計画対象民有林



一時的な土砂の採掘、林地以外への転用などの
土地の形質を変える行為は開発の許可が必要
【林地開発許可】⇒用途の規制はない

太陽光発電整備の設置を目的としない
開発面積が1.0haを超える

太陽光発電整備の設置を目的とする
開発面積が0.5haを超える

■ 林地開発許可の審査

○ 都道府県知事は、申請が以下の要件を満たして
いると認めるときは許可しなければならない

災害の防止

開発行為により、周辺地域において土砂の流
出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれ
がないこと

➤ 土工、法面保護の適切な実施や、排水施設等の防災施設
の設置等

水害の防止

開発行為により、下流地域において水害を発
生させるおそれがないこと

➤ 洪水調節池の適切な設置等

水の確保

開発行為により、周辺地域の水質・水量などに
影響を与え、水の確保に著しい支障を及ぼすお
それがないこと

➤ 貯水池や導水路の適切な設置等

環境の保全

開発行為により、周辺地域において環境を著
しく悪化させるおそれがないこと

➤ 残置森林等の適切な配置

出典：林野庁資料

16

1. 前回までのおさらい ～各関係法における規制状況～

関係法令	検討範囲内の 規制の有無	該当区域	都市計画運用指針
自然公園法	×	-	含めるべきでない
森林法	○	国有林・民有林（公有林、私有林）	含めないことが望ましい
		保安林	含めるべきでない
		森林法第5条森林	含めないことが望ましい
工場立地法	×	-	含めないことが望ましい
農振法、農地法	○	農用地区域	重複して差し支えない

【意図】

準都市計画区域は現状保全の目的がある。
保全するならば、まずは森林法で規制強化すべき。
森林を含めて指定できるが、森林部局との十分な調整
が必要。

森林法

保安林

⇒ 準都市計画区域には含めない

国有林・公有林

⇒ 準都市計画区域には含めない

5条森林

①林地開発後に5条森林から除外される

②5条森林から除外された場合に法規制が適用されない

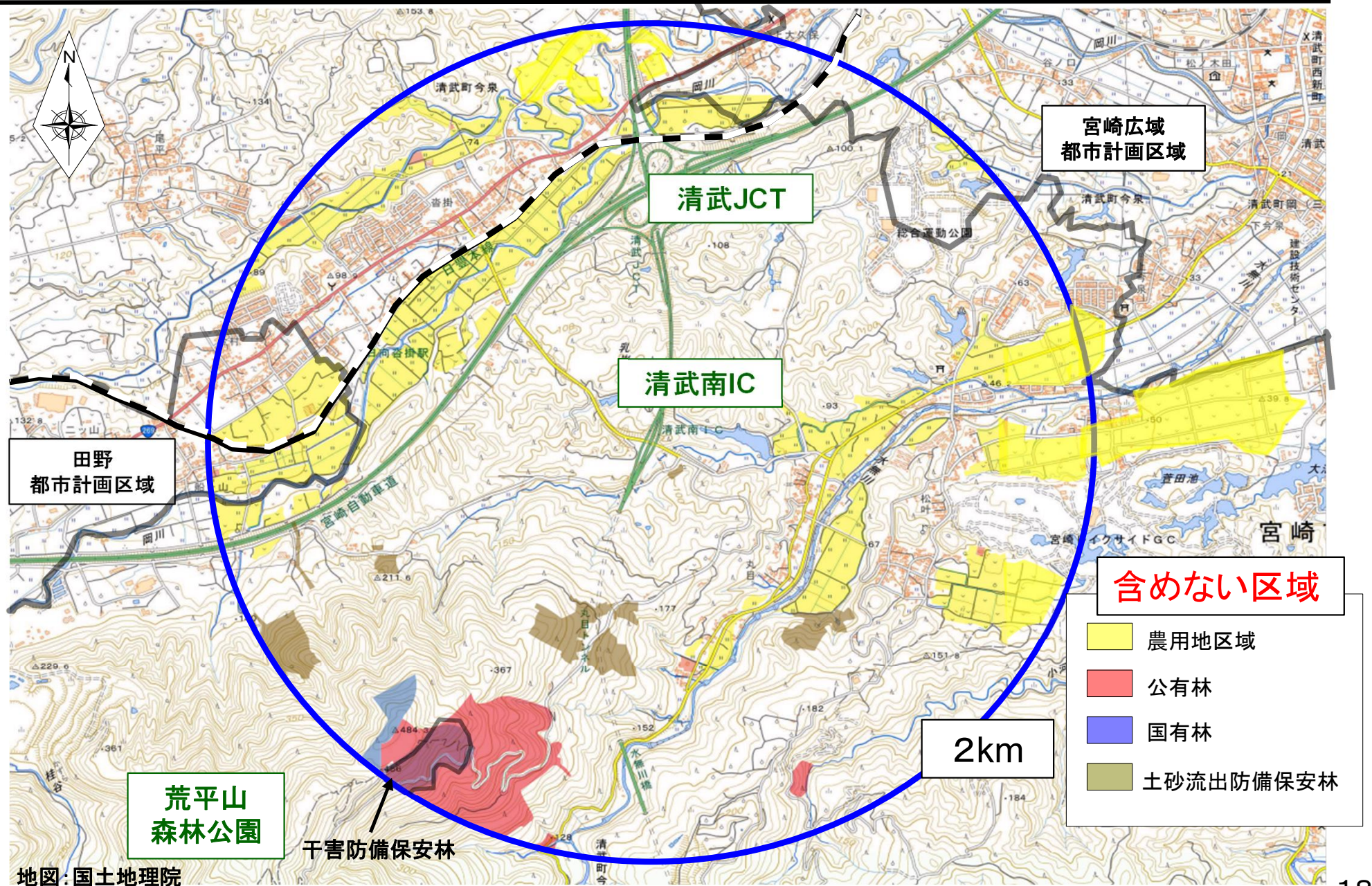
⇒ 準都市計画区域に含める

森林部局も参加する庁内検討会では、今以上の森林法の規制強化は現実的ではなく、
難しいとの意見があり、今回、含める方針となった。

17

1. 前回までのおさらい

～関係法令の規制状況から含めない区域～



18

1. 前回までのおさらい

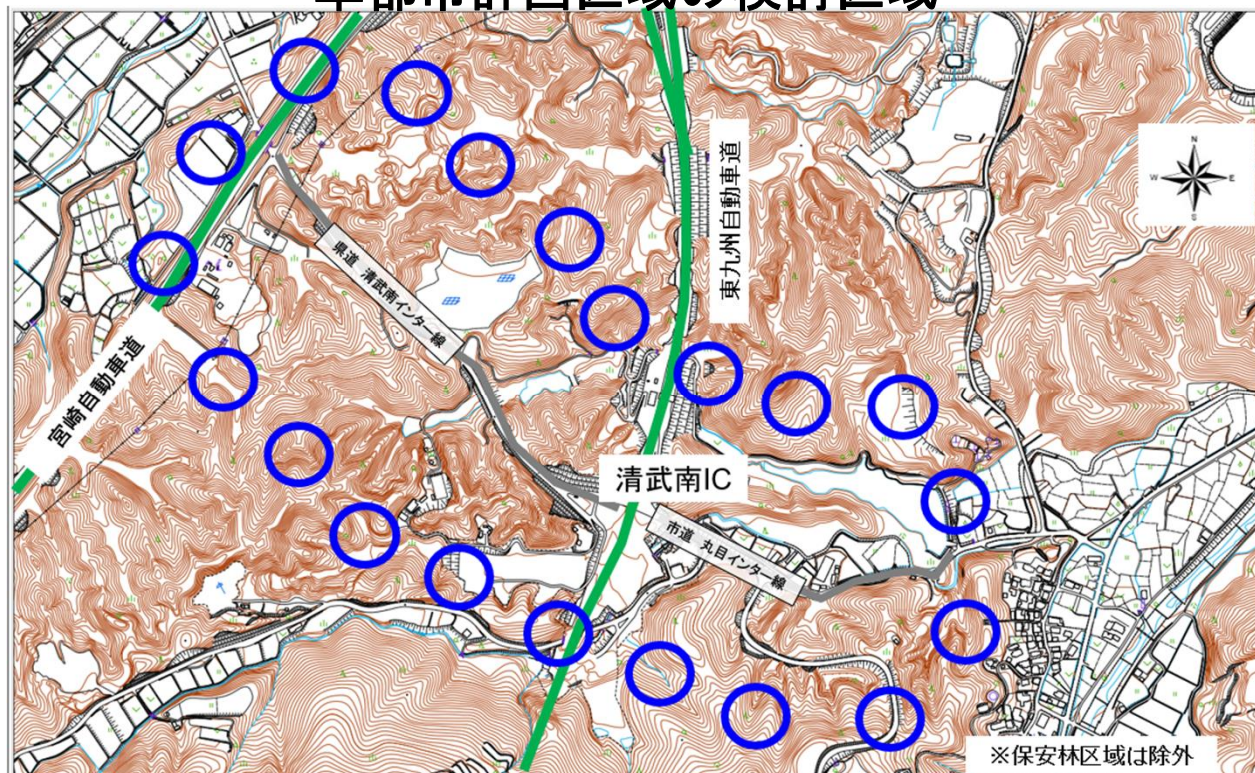
～都市計画基礎調査の結果から考えられる指定候補区域～

都市計画基礎調査の結果

○農地転用は一定数あるものの、農用地区域での転用はなく、農振法により優良農地の保全是保たれている。

○国道269号、県道340号の幹線道路沿いに建物が多く立地している。

準都市計画区域の検討区域



【専門委員の意見】

2kmの候補範囲から検討区域に至った経緯について、詳細な説明が必要

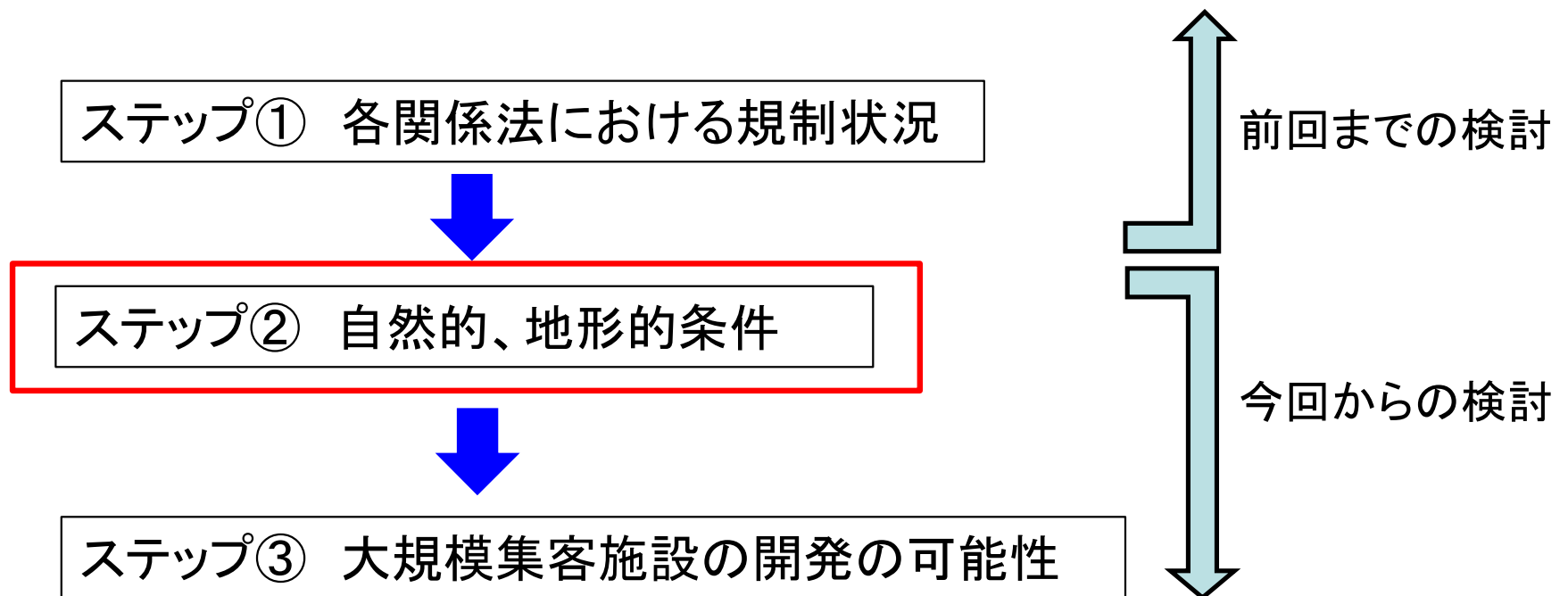
指定候補範囲
10-

19

2. 今回 ～準都市計画区域の検討工程について～

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、開発の可能性が極めて低い区域は含まず、必要最低限の規制とする。

開発の可能性が極めて低い区域：自然的条件や地形的条件、
別途規制法で環境が保全されている区域



20

2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

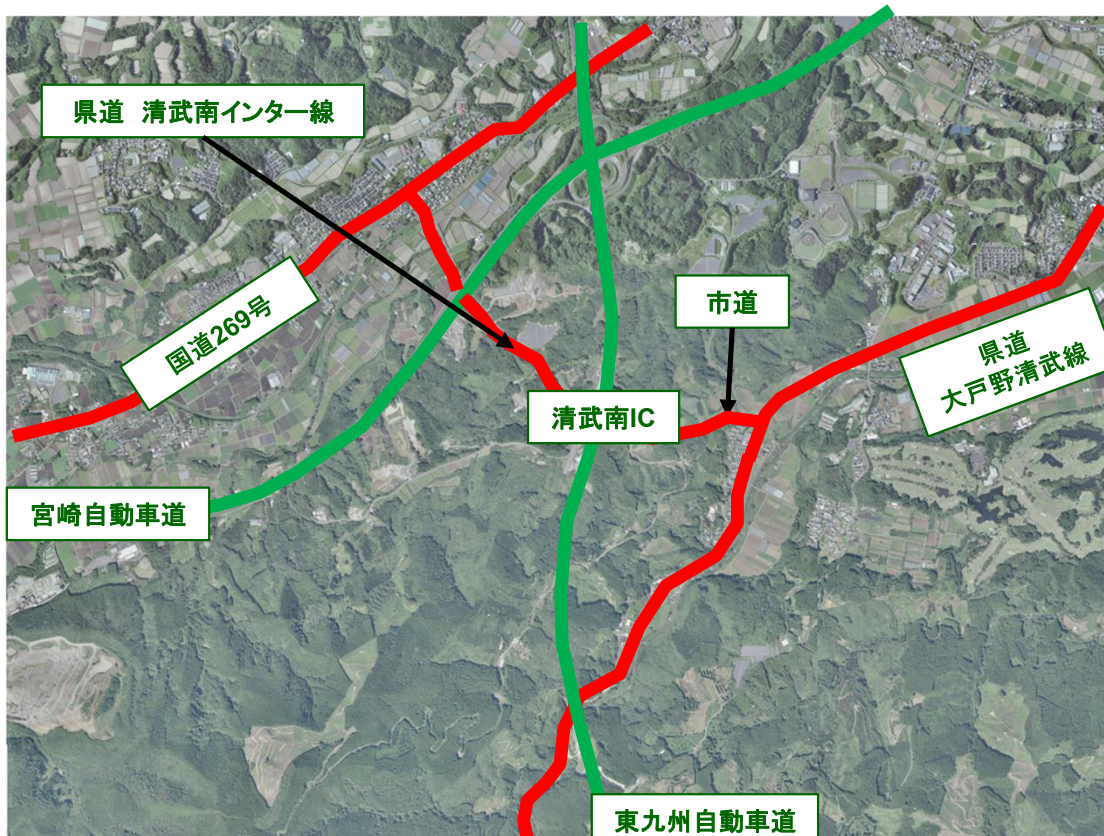
国が示す都市計画運用指針

準都市計画区域に含むべきでない

- ①人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、
開発の可能性が極めて低いと考えられる区域

今回の準都市計画区域指定の大きな目的 → 大規模集客施設の立地抑制

大規模集客施設：「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が
10,000㎡以上を超えるもの



【土地利用現況】

○山林・水面・自然地が67.5%、農地14.9%で
全体の約8割を占めている。

○幹線道路沿いに住宅用地が集中し、
その周辺に商業・工業用が点在している。

①大規模な造成に支障となる山林

②幹線道路から距離がある区域

⇒大規模集客施設の立地の可能性は低い

21

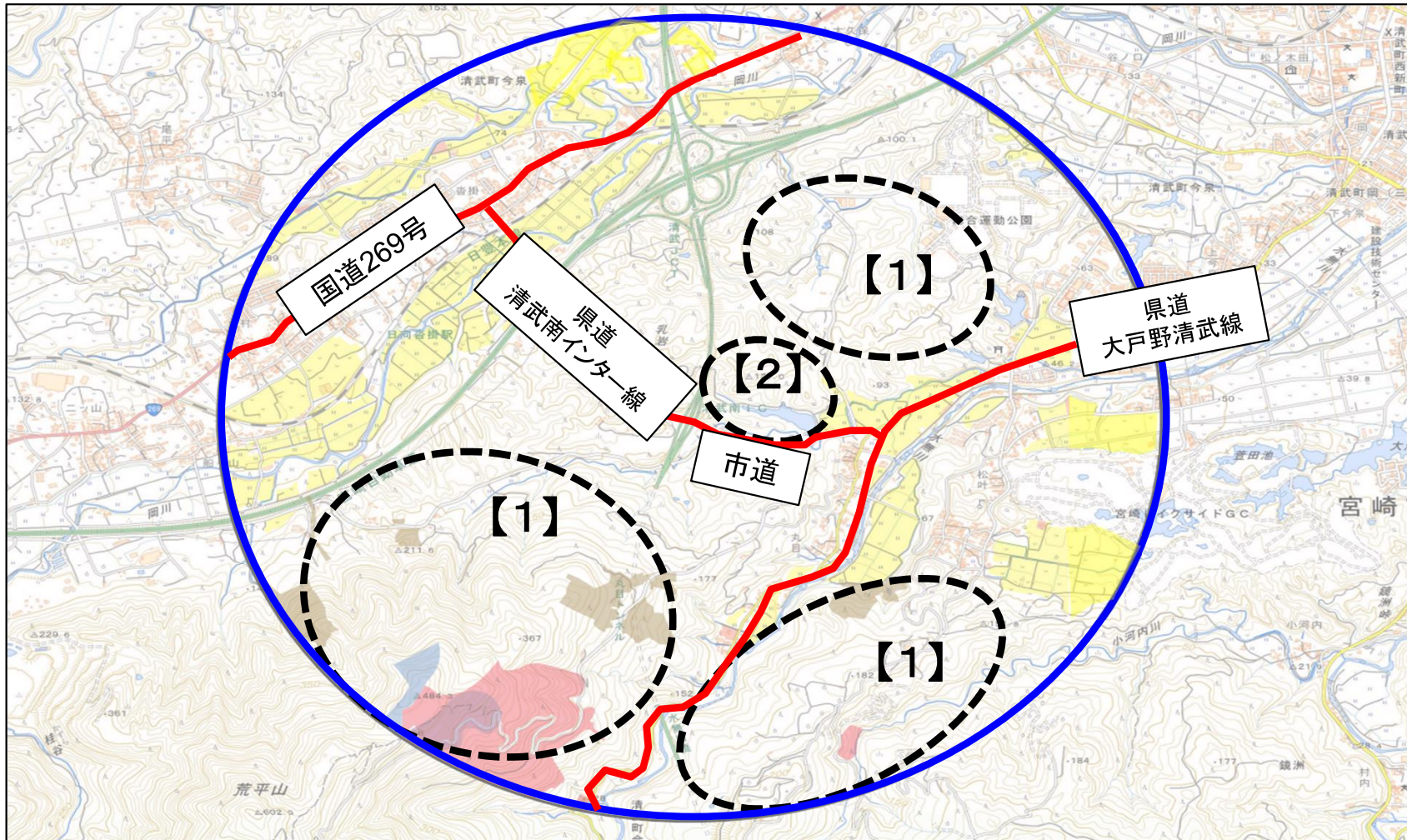
2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

準都市計画区域指定の大きな目的 → **大規模集客施設の立地抑制**

大規模集客施設:「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が
10,000㎡以上を超えるもの

【1】インフラ整備状況・幹線道路やICから距離のある山地
【2】山地以外の地形的条件

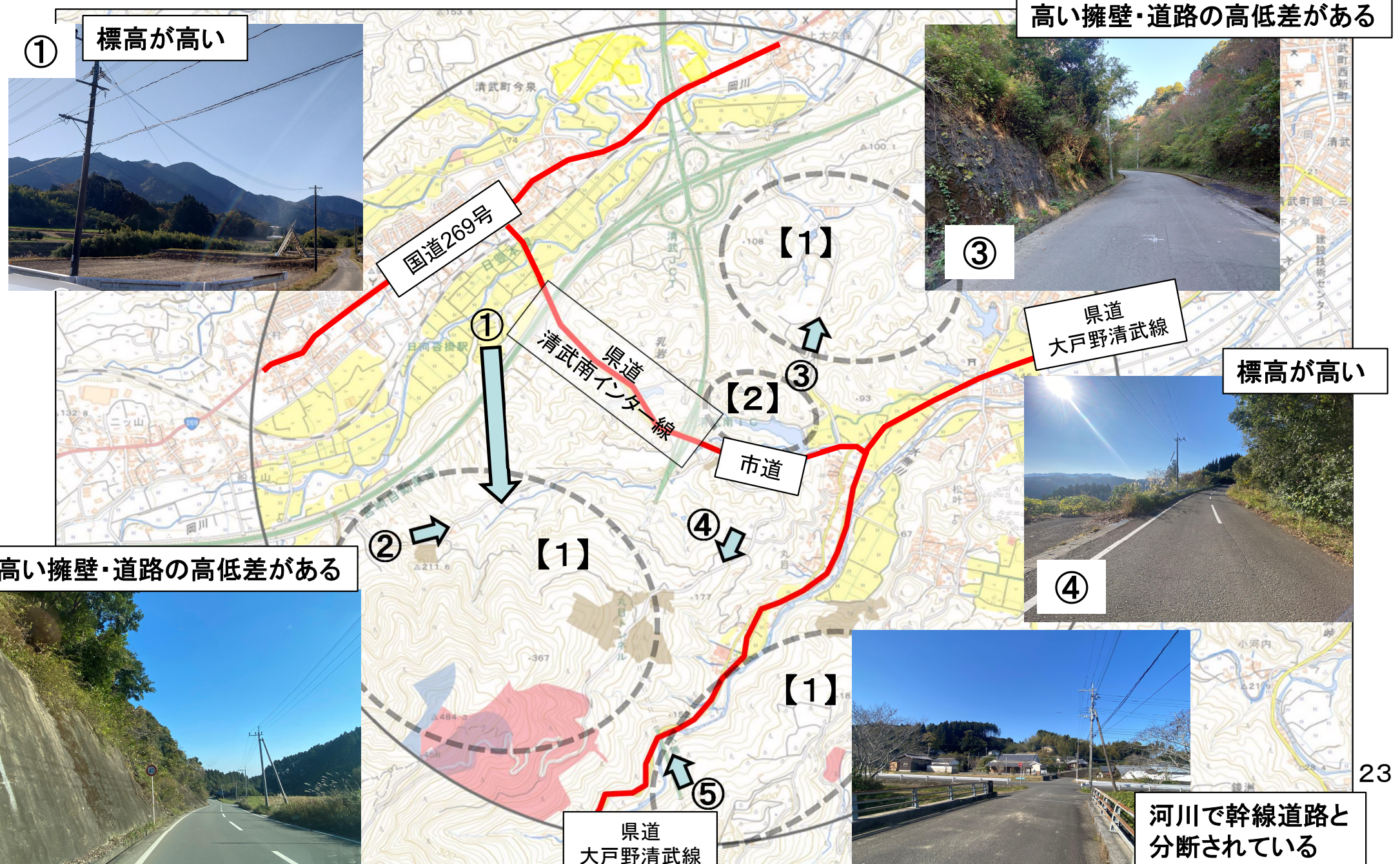
大規模集客施設等の開発の可能性が極めて低い区域を抽出



22

2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

【1】インフラ整備状況・幹線道路やICから距離のある山地



23