

第4章 土地利用の転換

図4-1 大規模開発事業計画に関する事前協議終了件数

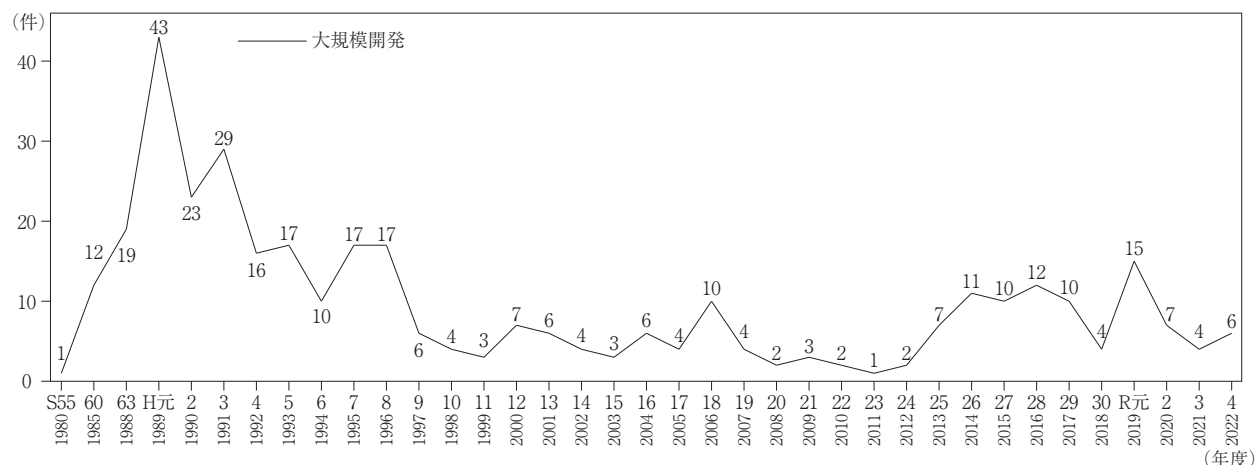


表4 大規模開発事業計画に関する事前協議終了内訳

用途	年度	平14	平15	平16	平17	平18	平19	平20	平21	平22	平23	平24	平25	平26	平27	平28	平29	平30	令元	令2	令3	令4	
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
住宅・別荘団地		2	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
工場、工業・流通団地		1	2	0	0	4	2	1	1	0	1	1	0	0	1	1	3	1	2	1	1	0	0
商業施設		1	0	1	2	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
レジャー施設		0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市町村公園複合施設		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
大規模太陽光発電施設		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	9	8	10	4	2	12	6	3	5	5
その他		0	0	4	0	2	1	1	0	1	0	1	1	2	0	0	3	1	1	0	0	0	1
計		4	3	6	4	10	4	2	3	2	1	2	7	11	10	12	10	4	15	7	4	6	6

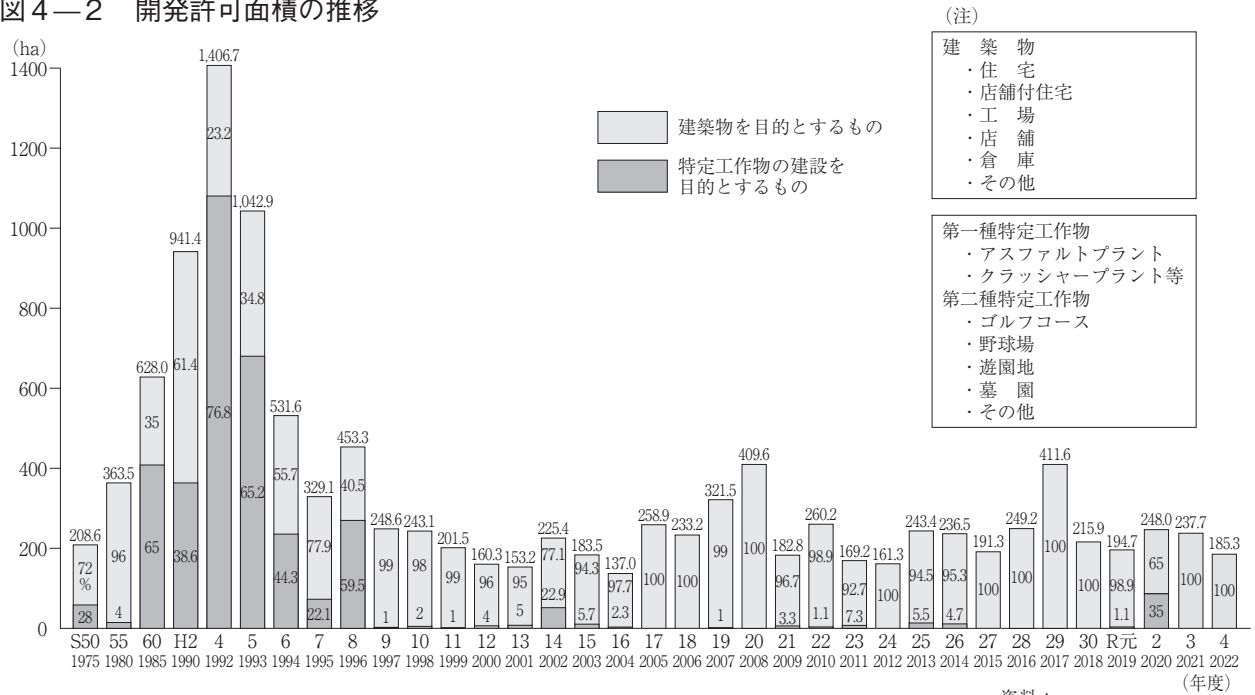
資料：総合政策部地域振興課

1 大規模開発事業に関する事前指導

- 県土の総合的、計画的な土地利用を推進するため、事業者が大規模開発事業計画をたてる場合、県は関係市町村と協力して土地利用に関する事前指導を行っています。
- これは、「土地利用に関する事前指導要綱」に基づき、住宅、工場、レクリエーション施設、牧場などを目的とした原則として5ha以上の規模の土地を開発する場合に、都市計画法、農地法、森林法などの開発関係法令等に基づく許可申請前に、事業者が事業計画について市町村長及び知事と協議を行い、あらかじめ土地利用に関する総合的な調整を経て、適正な事業計画をたてるよう指導するものです。(資料7)
- 近年、住宅団地や商業施設などの大規模開発事業計画は、経済情勢の変化等により減少傾向となる一方、大規模太陽光発電事業は、平成24(2012)年7月に始まった再生可能エネルギーの固定価格買取制度の影響により相談が増加し、入札価格の低下等により減少傾向にあるものの、再生可能エネルギー推進の背景から一定数見込まれます。

今後とも、限られた県土の有効かつ適正な利用を促進していくため、適切に事前協議制度を運用していく必要があります。(図4-1、表4)

図4-2 開発許可面積の推移



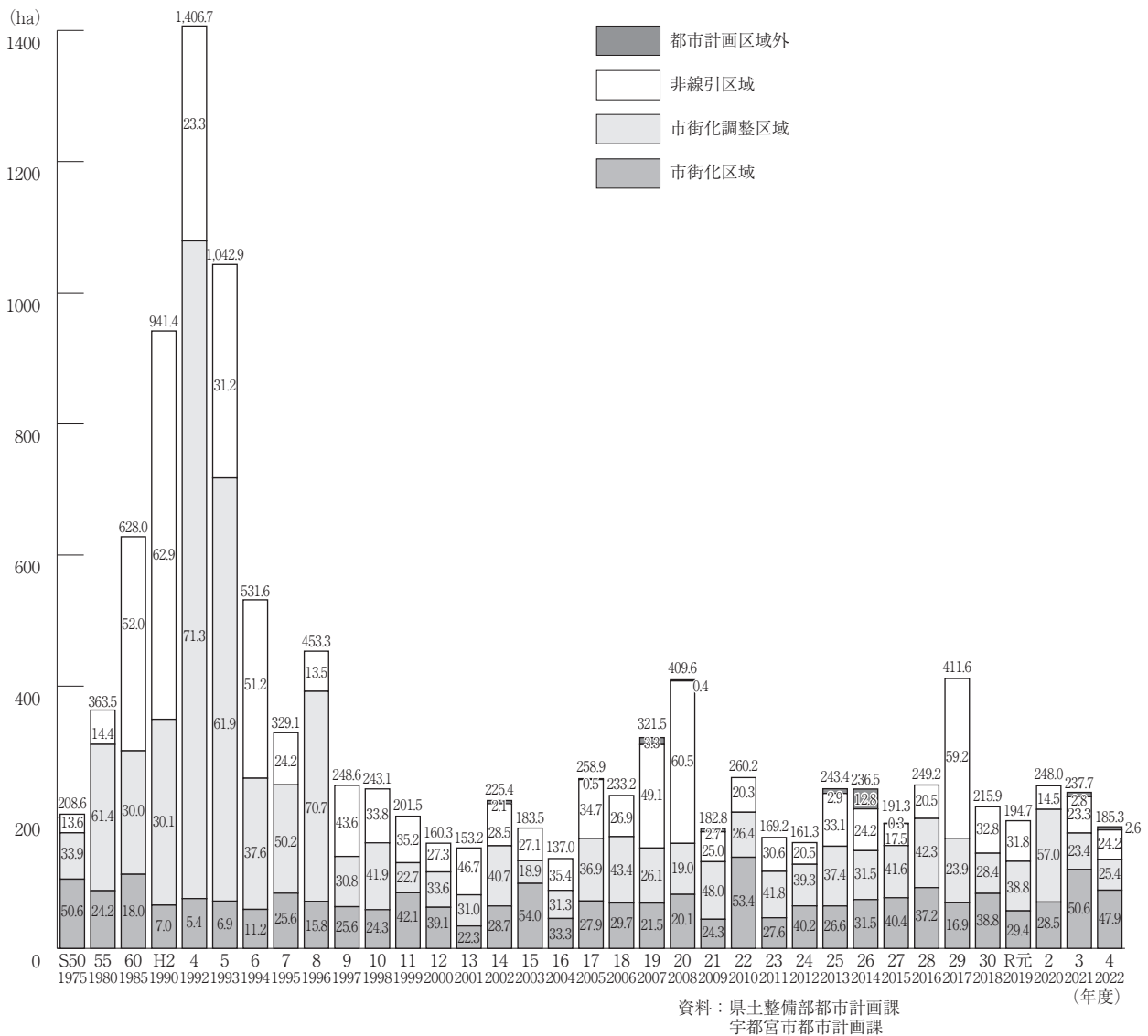
資料：
県土整備部都市計画課
宇都宮市都市計画課

2 開発許可制度（都市計画法関係）

- 「都市計画法」に基づく開発許可制度は、住宅や工場などの建築物の建築や、ゴルフ場、運動場、墓園などの特定工作物の建設をするため開発行為を行う場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料9）
- この制度は、環境の保全、災害の防止、都市的利便性の確保等の観点から、建築物や特定工作物に供する土地の造成等の開発行為を規制することにより、無秩序な市街化を防止するとともに、計画的な街づくりの促進と、良好な生活環境、都市環境の整備を進めることを目的としています。
- 本県における開発行為の状況は、本県が首都圏の周辺部に位置することと、自然環境に恵まれた住みやすさのため、住宅地、別荘地、ゴルフ場などの開発が数多く行われています。

開発許可面積のうち、住宅を目的としたものは、昭和50（1975）年度から令和4（2022）年度の48年間に約5,479haあり、なかでも20ha以上の大規模な住宅団地の開発は16か所で、うち14か所が、人口増加の著しい宇都宮市及び隣接市町村で行われています。ゴルフ場など特定工作物の開発は、昭和50（1975）年度前後及び昭和58（1983）年度から平成8（1996）年度ごろまでに多く行われ、近年は大幅に減少していますが、昭和50（1975）年度から令和4（2022）年度までの48年間に217件7,802haの開発行為がありました。（図4-2）

図4-3 区域別開発許可面積の推移



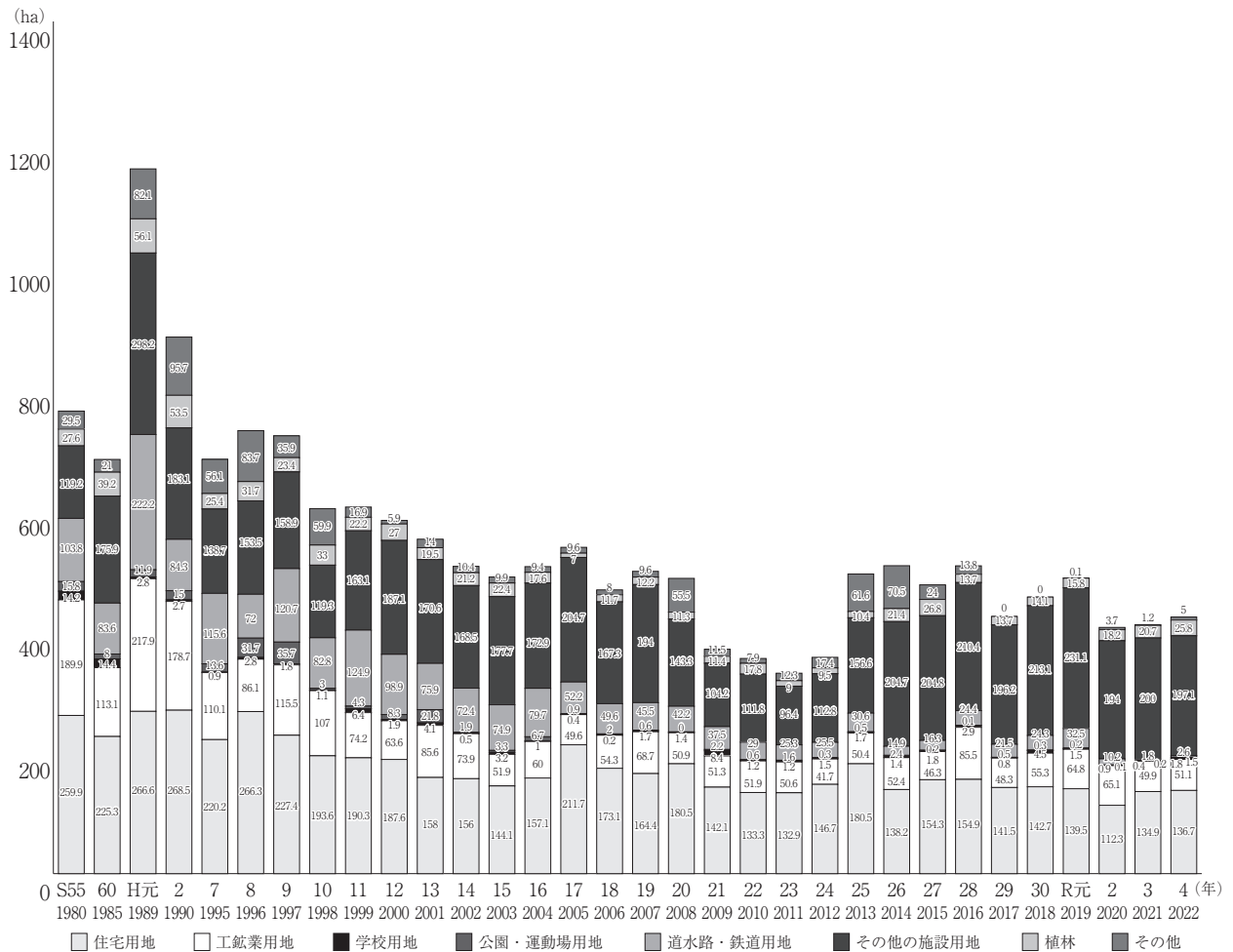
また、開発許可面積の推移を市街化区域等の都市計画区域別にみると、開発許可面積の変動の多い区域は市街化調整区域と非線引区域で、これは大規模開発事業に係る開発許可があったことによるものです。(図4-3、資料15)

○ 開発許可制度は、都市近郊のスプロール化を相当程度抑制してきたとはいえ、公共施設や市街地内交通施設の整備が急激な都市的開発に追いつかない面もあり、住民の生活環境などにも影響を及ぼしてきました。

そのため、開発許可制度を通じ、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを基本とし、公共関連施設の整備とともに、緑のなかで快適なくらしが確保出来るよう積極的な運用、指導に努めています。

また、本県特有の平地林が開発されているため、平地林の保全策として、開発する森林区域の一定面積は緑地とするなどの環境保全についても指導を進めています。

図4-4 農地転用許可面積の推移

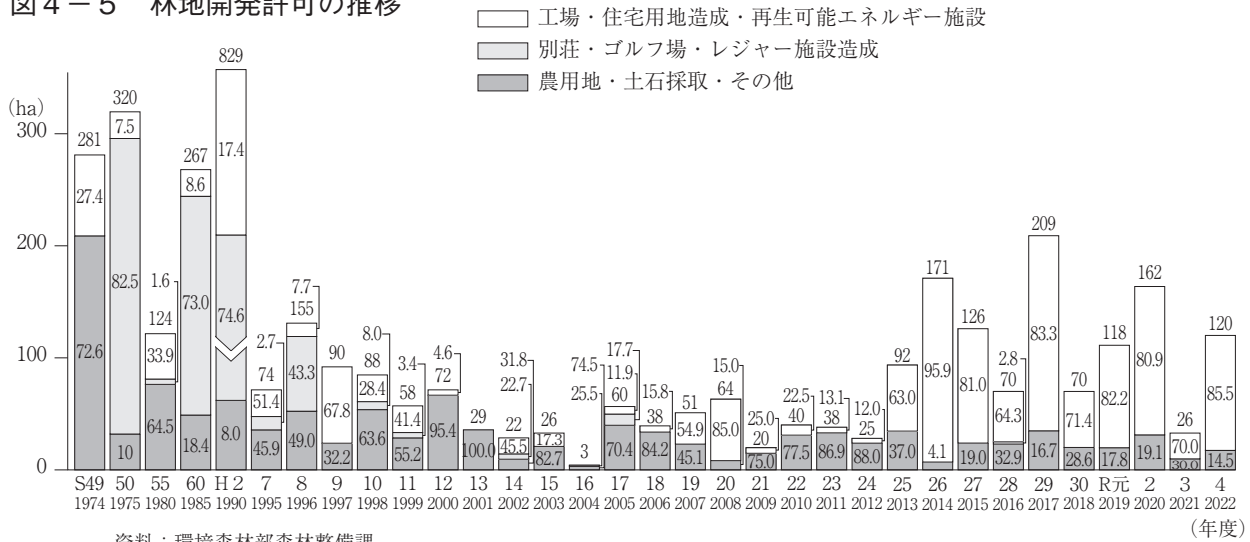


資料：農政部農政課
 (注) R3(2021)年及びR4(2022)年の数値は暫定値である。

3 農地転用（農地法関係）

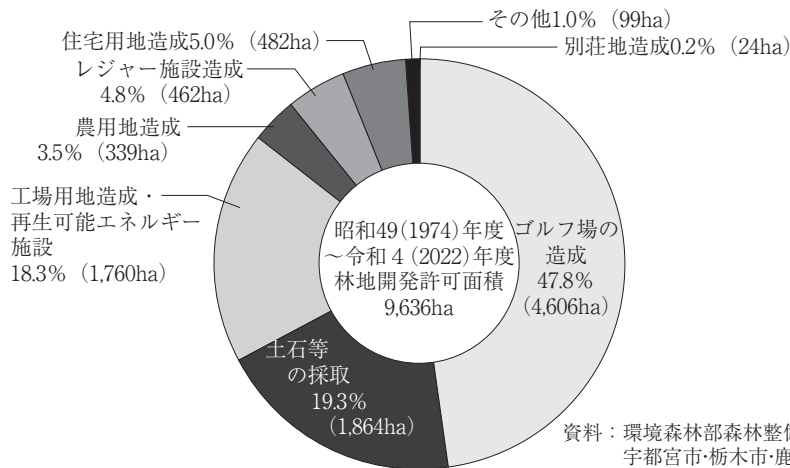
- 「農地法」に基づく農地転用許可制度は、農地を住宅用地、工場用地、公共用地、林地等に転用する場合、行政庁の許可を必要とする制度です。 (資料10)
- この制度は、優良農地を確保して農業生産力を維持し、農業経営の安定を図るとともに、農業と農業以外の目的のための土地利用関係を調整して、その合理化を図るため農地転用を適正に規制し、もって健全な国民経済の進展に寄与することを目的としています。
- 本県の農地転用は、昭和40年代の高度経済成長期を通じて、都市的な土地需要の飛躍的な増大により、住宅地や工業用地、道路への転用が多くなりました。その後これらへの転用は、人口の伸び率の鈍化、経済の安定成長への移行等により、少なくなってきました。平成元（1989）年にはリゾート関連の整備などにより、県全体の転用面積が初めて1,000haを超えましたが、その後は、減少傾向となっています。 (図4-4)
- 平成25（2013）年～令和4（2022）年までの10年間の農地転用面積は、累計で4,576haとなっています。 (資料16)

図4-5 林地開発許可の推移



資料：環境森林部森林整備課
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・那珂川町森林法所管課

図4-6 用途別林地開発許可面積の構成 (昭和49(1974)年度～令和4(2022)年度累計)



資料：環境森林部森林整備課
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・那珂川町森林法所管課

4 林地開発（森林法関係）

- 「森林法」に基づく林地開発許可制度は、地域森林計画対象民有林内で1ha（令和5（2023）年4月1日から、太陽光発電設備の設置を目的とする行為については0.5ha）を超える開発行為を行う場合、行政庁の許可を必要とする制度です。（資料11）
- この制度は、きれいな水や空気を育み、さまざまな災害を防ぎ、私たちの生活環境を守ってくれる森林の働きが無秩序な開発によって脅かされないことがないように、一定のルールに則って、適切な土地利用を確保することを目的としています。
- 本県における林地開発は、制度が発足（昭和49（1974）年）してから令和4（2022）年度まで年平均194ha、合計9,636haが開発されています。
年度毎の開発許可は、昭和50年代から平成初期にかけて、別荘・ゴルフ場・レジャー施設の造成に関するものが多くありました。その後、平成24年までは開発許可件数は比較的少なく、落ちついていましたが、平成25年以降は再生可能エネルギー施設に関する開発許可が多くなっています。（図4-5）
※平成25（2013）年度から、工場用地造成面積は再生可能エネルギー施設事業面積を含む。
- 昭和49（1974）年度から令和4（2022）年度までの用途別開発許可面積の構成をみると、全体の約半分をゴルフ場の造成が占めていますが、近年では再生可能エネルギー施設の造成を含む工場用地造成の割合が増えてきています。（図4-6）