

水・土地・森林に関する主な制度の概要

目 次

○水に関する主な制度要	2
○土地に関する主な制度	3
○森林に関する	4
○現行法令の状況	5
○民法の規定について	6
○憲法、法律及び条例の関係について.....	8
(参考)	
○国土利用計画法の概要	10
○都市計画法の概要	13
○森林法の概要	23
○農地法の概要	36
○自然公園法の概要	41
○水利権制度等	43

水・土地・森林に関する主な制度の概要

項目(根拠法令)	水に関する主な制度
河川法	<ul style="list-style-type: none"> ・河川の流水を専用しようとする者は河川管理許可が必要。
地下水の汲み上げ及び地下の掘削	<ul style="list-style-type: none"> ・民法第 207 条において、「土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及び」とされており、法令による規制がない限り、地下水は土地所有者に帰属する。 ・全国では地盤沈下の防止などのため、地下水採取規制や保全に関する条例を制定している。 ・長野県内において、地下水の保全に関し、条例等を制定している自治体は、資料 6 のとおり。
工業用水法及びビル用水法	<ul style="list-style-type: none"> ・工業用水法及び建築物用地下水の採取の規制に関する法律（ビル用水法）により地盤沈下の著しい地域（東京都、大阪府、兵庫県、愛知県、千葉県等の一部）では、地下水の採取は知事の許可が必要。 ⇒長野県は対象外
大深度地下使用法	<ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏の一部では、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法（大深度地下使用法）により、地表から 40m、建物の支持基盤から 10m のいずれか深い方まで所有権が及びとされている。 ⇒長野県は対象外。
温泉法	<ul style="list-style-type: none"> ・温泉を目的にボーリングする場合は、温泉法に基づく知事の許可が必要。
水質汚濁防止法	<ul style="list-style-type: none"> ・工場及び事業場から公共用水域（河川、湖沼、港湾、公共の用に供される水域等）に排出される水の排出及び地下に浸透する水の浸透を規制するとともに、生活排水対策を推進することによって、公共用水域及び地下水の水質の汚濁の防止を図る。
特定施設の排水基準	<ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁防止法施行令別表第 1 による「特定施設」で、カドミウムなどの人の健康を害するおそれのあるもの、又は生活環境に対して害をもたらすおそれのあるものを含んだ水を流す施設（廃棄物、下水処理、食品製造、病院、洗濯業等）の水質を規制するため、知事への届出が必要。
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> ・急傾斜地崩壊危険区域内において、水を放流するなど水の浸透を助長する行為、ため池用水路等を設置する行為等については、知事の許可が必要。
地すべり等防止法	<ul style="list-style-type: none"> ・地すべり防止区域内において、地下水を増加させる行為、地下水の排水施設の機能を阻害する行為、地表水の浸透を助長させる行為等については、知事の許可が必要。

項目(根拠法令)	土地に関する主な制度																
国土利用計画法	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の土地について売買などの取引をした場合、買主は、契約締結後、2週間以内に土地の所在する市町村を通じて知事に契約内容や土地の利用目的を届出 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> (市街化区域：2,000㎡以上 市街化区域以外の都市計画区域：5,000㎡以上 都市計画区域外：10,000㎡以上) </div>																
農地法	<ul style="list-style-type: none"> 農地(採草放牧地も含む。)を耕作目的で売買等を行う場合は、農業委員会の許可が必要(第3条許可) 農地を転用する場合は許可 <table border="1" data-bbox="448 752 1390 972" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">農地法</th> <th style="width: 30%;">許可が必要な場合</th> <th style="width: 60%;">許可権者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第4条</td> <td>自分の農地を転用</td> <td rowspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> 長野県知事許可、 2ha以下の農地で権限移譲されている場合は市町村(又は農業委員会)許可 2haを超える農地は農林水産大臣許可 </td> </tr> <tr> <td>第5条</td> <td>農地、採草放牧地を転用目的で売買等</td> </tr> </tbody> </table>					農地法	許可が必要な場合	許可権者	第4条	自分の農地を転用	<ul style="list-style-type: none"> 長野県知事許可、 2ha以下の農地で権限移譲されている場合は市町村(又は農業委員会)許可 2haを超える農地は農林水産大臣許可 	第5条	農地、採草放牧地を転用目的で売買等				
農地法	許可が必要な場合	許可権者															
第4条	自分の農地を転用	<ul style="list-style-type: none"> 長野県知事許可、 2ha以下の農地で権限移譲されている場合は市町村(又は農業委員会)許可 2haを超える農地は農林水産大臣許可 															
第5条	農地、採草放牧地を転用目的で売買等																
農業地域振興の整備に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 農業振興地域内で、今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として、市町村が農用地区域を設定している。 土地開墾等農用地区域内の土地を開発する場合は、知事(地方事務所長)許可 																
都市計画法	<ul style="list-style-type: none"> 主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更を行う場合は、許可が必要(第29条許可)。 <p style="text-align: center;">許可権者・・・知事(地方事務所長、長野市長、松本市長)</p> <table border="1" data-bbox="448 1339 1390 1559" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">区域区分</th> <th style="width: 15%;">市街化区域</th> <th style="width: 15%;">市街化調整区域</th> <th style="width: 20%;">非線引都市計画区域、準都市計画区域</th> <th style="width: 15%;">都市計画区域外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積要件</td> <td>1,000㎡以上</td> <td>すべて</td> <td>3,000㎡以上</td> <td>1ha以上</td> </tr> </tbody> </table>					区域区分	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域、準都市計画区域	都市計画区域外	面積要件	1,000㎡以上	すべて	3,000㎡以上	1ha以上		
区域区分	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域、準都市計画区域	都市計画区域外													
面積要件	1,000㎡以上	すべて	3,000㎡以上	1ha以上													
自然公園法、長野県立自然公園条例	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園内における工作物の新築や増改築、木竹の伐採等許可(届出) <table border="1" data-bbox="448 1641 1390 1984" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">許可権者</th> <th style="width: 20%;">国立公園</th> <th style="width: 20%;">国定公園</th> <th style="width: 20%;">県立自然公園</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境大臣</td> <td>特別保護地区、特別地域、普通地域</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>知事(地方事務所長)</td> <td>—</td> <td>特別保護地区、特別地域、普通地域、</td> <td>特別地域、普通地域</td> </tr> </tbody> </table>					許可権者	国立公園	国定公園	県立自然公園	環境大臣	特別保護地区、特別地域、普通地域	—	—	知事(地方事務所長)	—	特別保護地区、特別地域、普通地域、	特別地域、普通地域
許可権者	国立公園	国定公園	県立自然公園														
環境大臣	特別保護地区、特別地域、普通地域	—	—														
知事(地方事務所長)	—	特別保護地区、特別地域、普通地域、	特別地域、普通地域														

項目(根拠法令)	森林に関する主な制度														
森林法 地域森林計画 普通伐採 林地開発 保安林 森林の土地 取得の届出 公有林化	<p>・知事が全国森林計画に即して、全県5の森林計画区ごとに、民有林について、5年ごとに10年を一期として立てる計画で、森林関連施策の方向及び地域的な特性に応じた森林整備及び保全の目標等を明らかにするとともに、市町村がたてる市町村森林整備計画の指針となるもの。</p> <p>・森林調査簿は「地域森林計画及び国有林の地域別の森林計画に関する事務の取扱いについて」(農林水産事務次官通知)により、地域森林計画を作成するための資料として都道府県が整備。林班(小班)ごとに所有者氏名、面積、森林の種類、林況、施業方法、伐採経歴、施業計画などが記載されている。</p> <p>・伐採及び伐採後の造林の届出(市町村長届出)、伐採及び伐採後の造林の届出の変更命令、遵守命令(市町村長)</p> <p>・地域森林計画対象民有林で1haを超える規模(知事の許可)</p> <p>・農林水産大臣及び都道府県知事は、水源の涵養、土砂の流出の防備、土砂の崩壊の防備等の目的のため、森林を保安林として指定することができる。</p> <p>・伐採、放牧、土石の採掘、土地の形質変更(知事の許可)</p> <p>・保安林の指定・階所の権限者</p> <table border="1" data-bbox="411 1077 1358 1274"> <thead> <tr> <th>所有者区分</th> <th>保安林の種類</th> <th>流域区分</th> <th>権限者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">民有林</td> <td>水源涵養 土砂流出防備 土砂崩壊防備</td> <td>重要流域内</td> <td>農林水産大臣</td> </tr> <tr> <td></td> <td>重要流域外</td> <td>知事</td> </tr> <tr> <td>その他14種類</td> <td>全流域</td> <td>知事</td> </tr> </tbody> </table> <p>※国有林はすべて農林水産大臣の権限</p> <p>※長野県において水源涵養の権限は、農林水産大臣</p> <p>・森林の土地を新たに取得した場合、事後の届出として所有者となった日から90日以内に取得した土地のある市町村長に対して、森林の土地の所有者届出が必要。</p> <p>・公有林に伴う条例規制等は、特になし</p> <p>・地域活性化事業債による森林取得事業：起債90%、交付税措置30%</p>	所有者区分	保安林の種類	流域区分	権限者	民有林	水源涵養 土砂流出防備 土砂崩壊防備	重要流域内	農林水産大臣		重要流域外	知事	その他14種類	全流域	知事
所有者区分	保安林の種類	流域区分	権限者												
民有林	水源涵養 土砂流出防備 土砂崩壊防備	重要流域内	農林水産大臣												
		重要流域外	知事												
	その他14種類	全流域	知事												

現行法令の状況

○土地に係る規制の状況

根拠法令	区分等	対象等	許可等	届出		備考
				事前	事後	
国土利用計画法	土地全域	1 ha 以上の売買			○	1 ha 未満対象外
都市計画法	市街化区域	1,000 m ² 以上の開発	○			1,000 m ² 未満対象外
	市街化調整区域	すべての開発行為	○			
	区域区分が定められていない都市計画区域	3,000 m ² 以上の開発	○			3,000 m ² 未満対象外
	都市計画区域外	1 ha 以上の開発	○			1 ha 未満対象外
森林法	地域森林計画区域内	1 ha 以上の開発 新たな森林の土地所有者	○		○	1 ha 未満対象外 地域森林計画区域外は対象外
	保安林（水源涵養）		○			
農地法	農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域	原則開発不可	○			
	上記以外の農地	農地転用	○			
	農地の権利取得	売買、賃貸	○			
自然公園法	特別地域		○			
	特別保護地区	原則開発不可	○			
	普通地域			○		

規制された面積より小さい場合又は当該法律の対象にならない土地の場合は、地下水の保全自体を目的とした法律（地盤沈下防止のための法律を除く。）がないため、民法が適用され、土地所有者が自由に地下水を利用することができる。

⇒地下水を規制するには、各自治体の対応に委ねられている。

○水に係る規制の状況

根拠法令	区分等	対象等	許可等	届出		備考
				事前	事後	
河川法		取水	○			

民法の規定について

民法〔抜粋〕

(所有権の内容)

第 206 条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(土地所有権の範囲)

第 207 条 土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

1 所有権の内容

所有物の使用、収益をどのように行うと、あるいは、譲渡、破棄、制限物権の設定その他いかなる処分をなそうと、所有者の全くの自由であるというのが所有権の原則的な内容である。法律又はその委任を受けた命令のみが、これを制限できる。

2 土地所有権の範囲

土地の所有権は、地表だけでなく、その完全な利用のための利益がある限り、空中及び地下にも及ぶ。土地を構成する土、岩石など土地の所有権が及ぶ。

しかし、採掘取得の権能が国に留保されている一定の鉱物には及ばない（鉱業法第2条及び第3条）

その他の例外：区分地上権（民法第269条の2）、採石法、大深度地下使用法

3 地下水利用権

地下水に関して民法に規定はないが、1及び2から、地下水は、原則、その土地の所有権の効力の中に包摂されている。

(1) 自然に湧出した地下水の利用

土地所有者は、自己の所有地から湧出する地下水を自由に使用することができる。しかし、湧水が永年継続的に他人の土地に流出する場合は、流水となり、湧出地の所有権の内容から独立するものとなる。その場合、土地所有者は下流沿岸の土地所有者の流水利用権を害することはできない。（大審院大正6年2月6日判例）

(2) 人工掘削等による地下水の利用

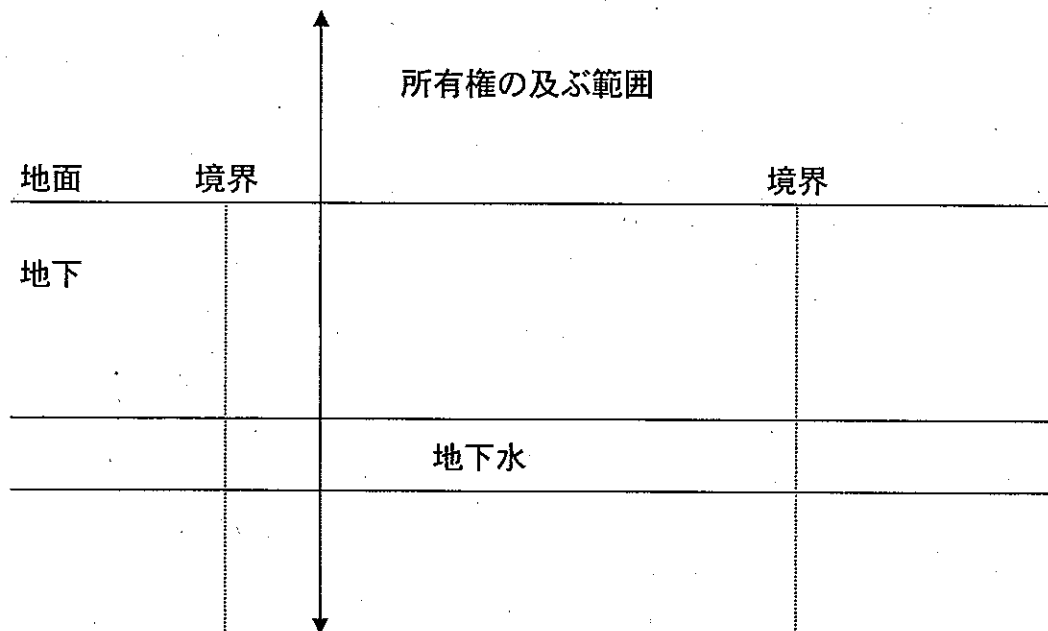
土地所有者は、自己の土地を人工的に掘削して地下水を汲み上げ、これを準用することができる。

なお、古い判例は、泉水を利用して料理屋業を営んでいる者の泉水が、他人の養鱒の井戸の掘削によって枯渇した場合に、他人の認容しうる限度を超えたとして損害賠償を認めたり（大審院大正13年6月28日判例）、地下水の汲み上げが

他の土地の湧水に影響しても、それだけでは、これを妨げることはできない
(大審院昭和13年7月11日判例)と、分かっている。

参考文献 民法(2)物権[第3版](有斐閣刊)
物権法(民法講義Ⅱ)(岩波書店刊)

〔参考〕



例外

- 1 鉱物、温泉を除く。
- 2 下水道、トンネル(区分地上権)を除く。
- 3 空中の高圧電線等(地役権)を除く。

憲法、法律及び条例の関係について

憲法〔抜粋〕

(財産権)

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

地方自治法〔抜粋〕

第 2 条 (略)

2 普通地方公共団体は、地域における事務及びその他の事務で法律又はこれに基づく政令により処理することとされるものを処理する。

第 14 条 普通地方公共団体は、法令に違反しない限りにおいて第 2 条第 2 項の事務に関し、条例を制定することができる。

2 普通地方公共団体は、義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない。

条例は、地方自治の本旨に基づいて制定される地方公共団体の自主立法であるが、法律の範囲内において制定される（憲法第 94 条、地方自治法第 14 条第 1 項）という点で、法律の下に立つものであり、条例制定権には種々の限界が認められる。

1 条例によって規制しようとする事項

地方自治法第 2 条第 2 項の事務（地域における事務及びその他の事務で法律又はこれに基づく政令により処理することとされるもの）（同法第 14 条第 1 項）

なお、法律がその細部について条例の制定を予定している場合は、その内容についての条例の制定が認められる。

2 条例による規制が認められない場合

条例の内容は法令に違反するものであってはならず、次のような場合には、条例の制定は認められない。

(1) 条例の内容が法令の明文の規定に抵触する場合

(2) 国の法令と条例のそれぞれの趣旨、目的、内容及び効果等を比較し、両者の間に矛盾抵触がある場合

3 法令の規制対象と条例の規制対象との関係

次のような場合には、条例の制定は認められるが、関連する法律の趣旨、目的、内容及び住民生活上の観点から条例による地域的規制に合理性、必要性を総合的に判断する。

- (1) 法令が規制している事項、対象と条例が規制している事項及び対象が同一であっても、条例の規制目的が法令の規制目的とは異なる場合
- (2) 法令が予定している目的と条例が予定している目的が同一のものであるが、国の法令が規制範囲外としている事項又は対象について規制する場合
- (3) 当該事項を規律する国の法令が全くなく、国法上空白とされている事項（未規制領域）について定める場合

なお、法律の規制の趣旨が全国一律の均一的な規制を目指していると解される場合には、条例で上乗せ（規制態様・基準の強化）・横出（規制対象の拡大）規制を定めることは許されないが、地方公共団体が地域の実情に応じて別段の規制を施すことを容認する趣旨である場合には、規制強化を図ることも許される。（最高裁判例昭和 50 年 9 月 10 日判例「徳島公安条例事件判決」）

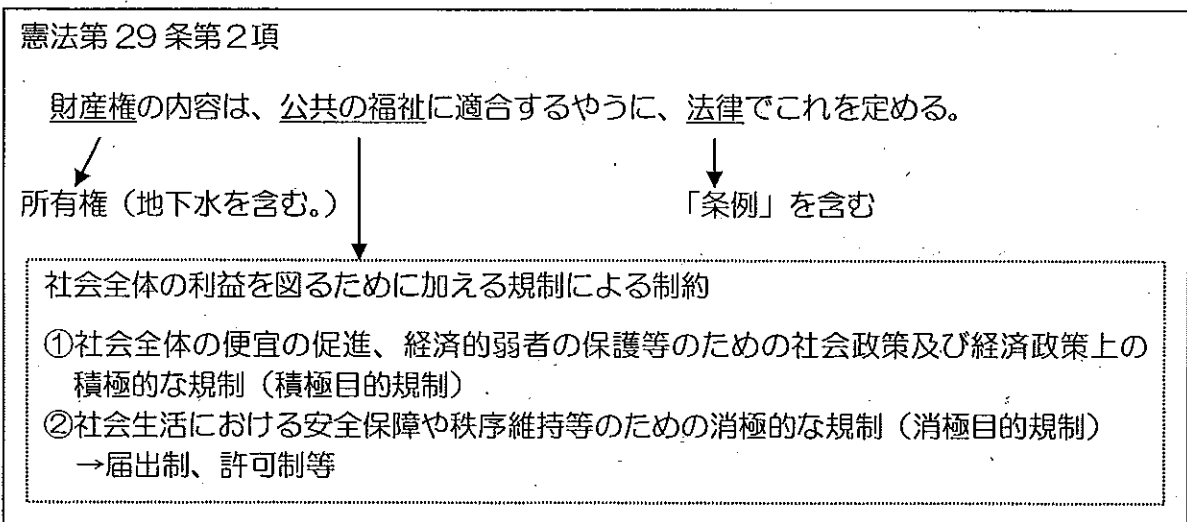
4 条例と財産権行使に関する規制

憲法第 29 条第 2 項は、第 1 項で保障された財産権の内容が、法律によって一般的に制約されるものであるという趣旨を明らかにした規定である。

そのため、条例により財産権の内容の規制が許されるか否かが問題であるが、条例は住民の代表機関である議会の議決によって成立する民主的立法であり、実質的に法律に準じるものであるという点で条例により財産権の内容の規制ができるとする説が通説的見解である。

なお、判例では、災害防止の必要がある場合には、地方公共団体が条例で財産権行使に制約を課することができる（最高裁判例昭和 38 年 6 月 26 日判例「ため池条例判決」）とされている。

参考文献 憲法（岩波書店刊）
行政法要論（学陽書房刊）
ワークブック法制実務（ぎょうせい刊）



国土利用計画法の概要

国土利用計画法においては、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、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、①事後届出制、②注視区域及び監視区域における事前届出制、③規制区域における許可制を設けています。

	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
区域 指定 要件	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相 当な程度を越えた上昇又は そのおそれ ・適正かつ合理的な土地利 用の確保に支障を生ずるお それ	・地価の急激な上昇又はその おそれ ・適正かつ合理的な土地利 用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲に おたる集中又はそのおそれ及 び地価の急激な上昇又はそ のおそれ(都市計画区域)等
届出 対象 面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定 める面積 (左の面積未満)以上	面積要件なし (許可制)
届出 時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前 (許可制)
勧告 要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計 画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価格に 照らし著しく適正を欠く こと ・土地利用計画に適合し ないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価格に照 らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しな いこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的(不許 可基準) ・区域指定時の相当な価額 に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しな いこと等 ・投機的取引に当たること
勧告 内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

事後届出制

事後届出制は、全国にわたる一般的な土地取引規制制度として機能するものであり、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る観点から、一定規模以上の土地取引について、開発行為に先んじて、土地の取引段階において土地の利用目的を審査することで、助言・勧告によりその早期是正を促す仕組みとなっています。

また、勧告等の措置は講じないものの、取引価格についても届出の対象として把握することにより、注視区域等の機動的な指定を行うことが可能となるなど、地価高騰に対する備えとしても重要な役割を担っています。(事前届出制においては価格も審査されます。)

事後届出制度の概要

届出が必要な土地取引^{※1}については、一定面積以上^{※2}の大規模な土地について、土地売買等の契約を締結した場合に届出が必要です。

契約当事者のうち、土地の所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）を取得することとなる者、すなわち、権利取得者（買主）は、契約締結の日から起算して2週間以内に、市町村長を経由して、都道府県知事等に対し、利用目的、取引価格などを届け出る必要があります。

※1 届出が必要な土地取引（以下の3つを満たすもの）

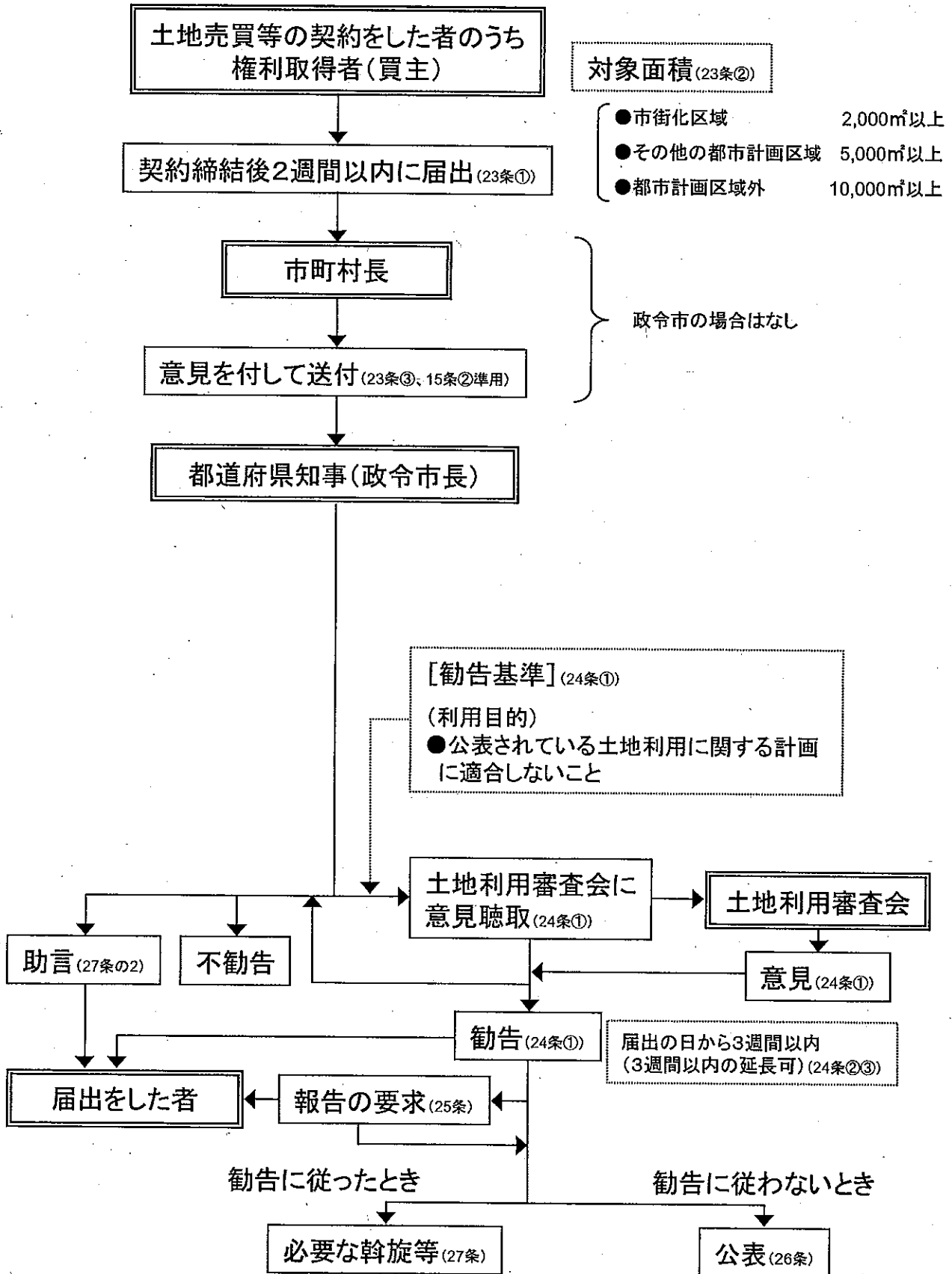
- ①土地に関する権利の移転又は設定があること
- ②土地に関する権利の移転又は設定が「対価」の授受を伴うものであること
- ③土地に関する権利の移転又は設定が「契約」により行われるものであること

※2 一定面積

- イ) 市街化区域 2,000m²以上
- ロ) 市街化区域以外の都市計画区域 5,000m²以上
- ハ) 都市計画区域外 10,000m²以上

※個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要です。

事後届出制 手続のフロー (23条~27条の2)



都市計画法の規定に基づく開発許可制度の概要

1 制度趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き制度」）を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としています。

2 開発行為の定義

開発行為とは、主として、(1)建築物の建築、(2)第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、(3)第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

3 許可権者

- (1) 都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長（法第29条）
- (2) 地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長

4 規制対象規模

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² （三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500 m ² ）以上 ※開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引き都市計画区域		3,000 m ² 以上 ※開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可
準都市計画区域		3,000 m ² 以上 ※開発許可権者が条例で300 m ² まで引き下げ可	
都市計画区域及び準都市計画区域外		1 ha 以上	

5 規制対象外の開発行為

- (1) 図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がないもの
- (2) 土地区画整理事業等の施行として行うもの 等

6 開発許可基準

(1) 技術基準（法第 33 条）

道路、公園、給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準です。

→地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能です。

(2) 立地基準（法第 34 条）

市街化調整区域にのみ適用されます。

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定しています。

(例)

イ 周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設又は日用品店舗等日常生活に必要な施設の用に供する目的で行う開発行為（第 1 号）

ロ 農林水産物の処理、貯蔵、加工のための施設の用に供する目的で行う開発行為（第 4 号）

ハ 地区計画等の内容に適合する開発（第 10 号）

ニ 市街化区域に近隣接する一定の地域のうち、条例（開発許可権者が統轄する地方公共団体が定める。以下同じ。）で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為（第 11 号）

ホ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、条例で区域、目的等を限り定めたもの（第 12 号）

ヘ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（第 14 号）

7 建築等の制限

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはなりません。

(1) 技術基準（令第 36 条第 1 項第 1 号）

排水施設の確保、防災上の措置に関する基準。

(2) 立地基準（令第 36 条第 1 項第 3 号）

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、6（2）と同様に許可できる施設の類型を限定。（6（2）に準じる許可基準）

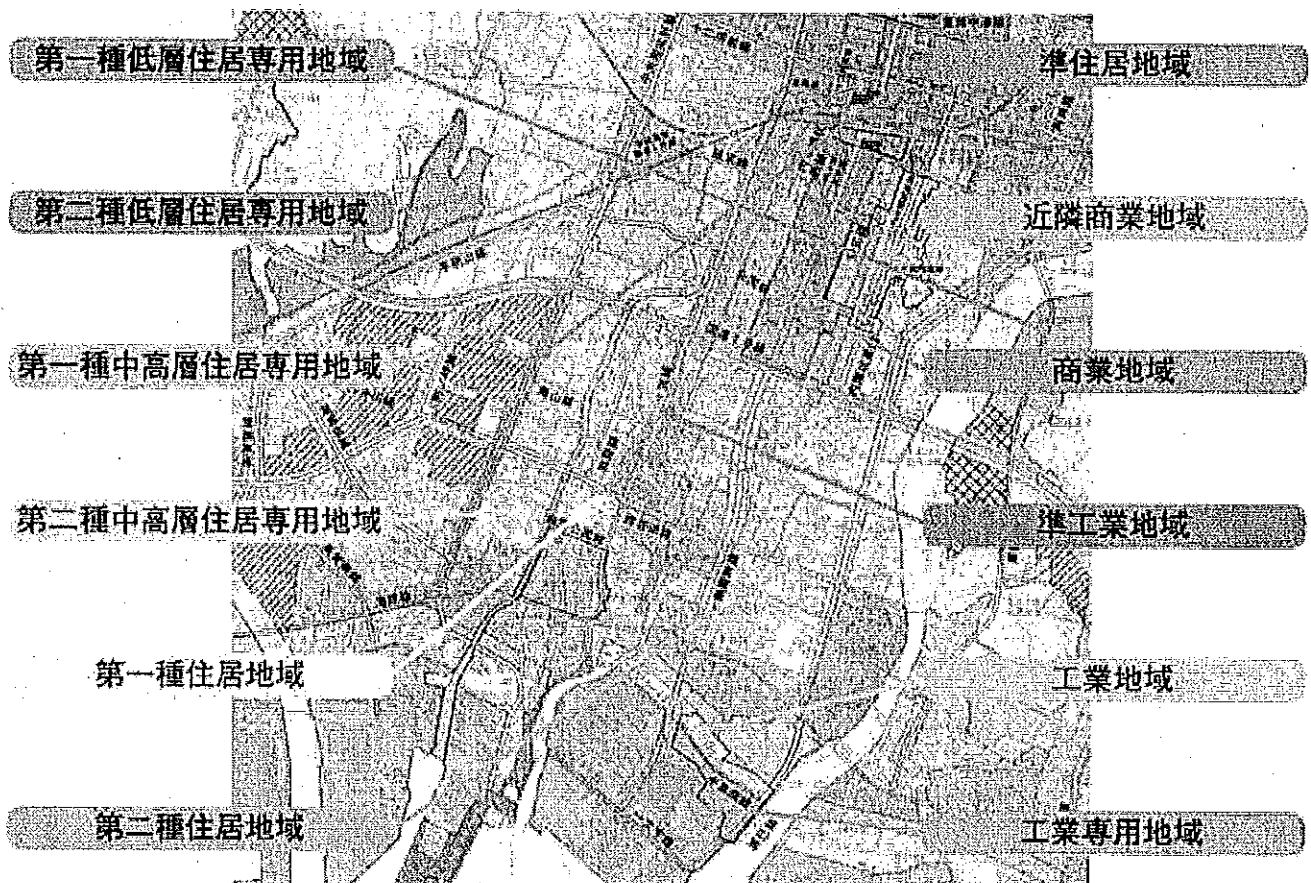
みらいに向けた まちづくりのために

—都市計画の土地利用計画制度の仕組み—

都市には、魅力と活力にあふれたまち、静かで暮らしやすいまち、豊かな自然環境に囲まれたまち、産業活動の盛んなまち、歴史情緒の漂うまちなど、さまざまな顔があります。

都市計画の土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものです。

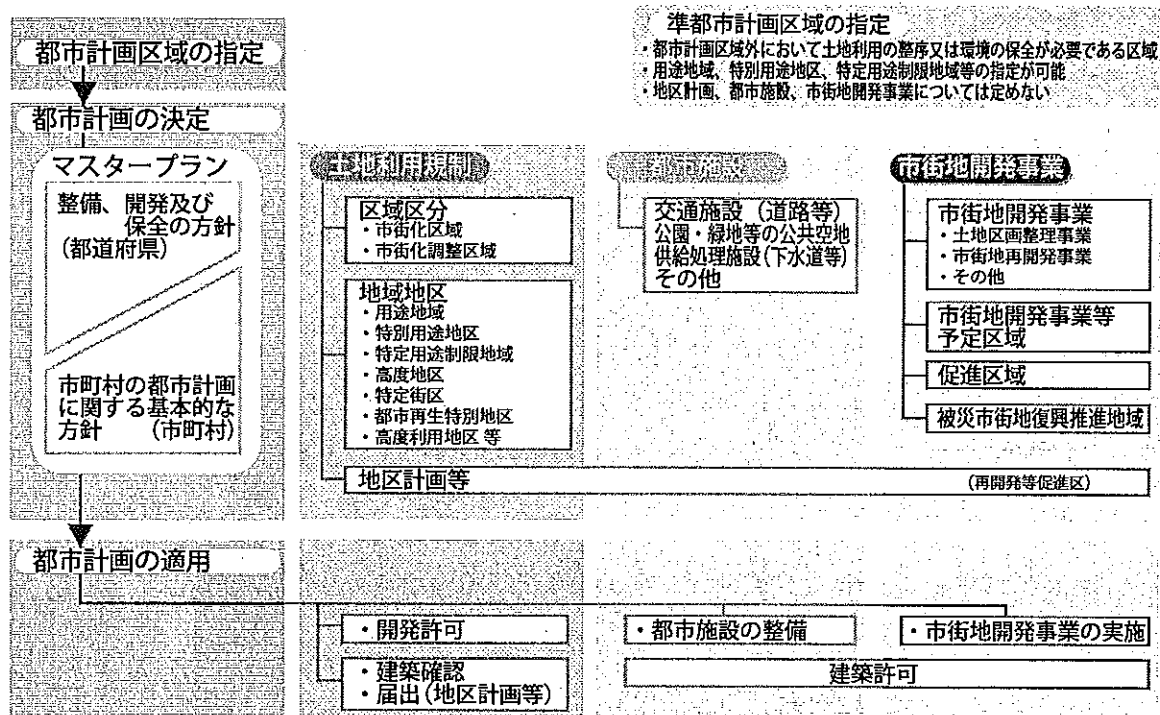
このパンフレットでは、都市計画の土地利用計画制度の仕組みをご紹介します。



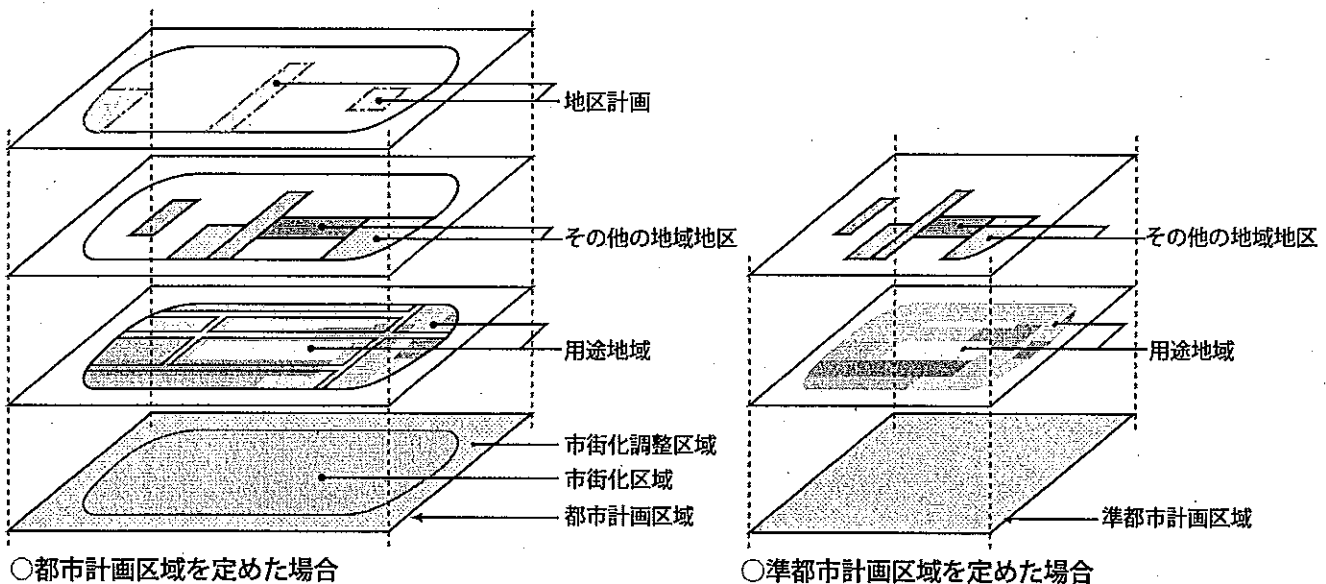
土地利用計画制度の概要

都市計画には数多くのメニューが用意されており、それを地方公共団体が地域の実情によって指定していきます。土地利用に関しては、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。

●都市計画制度の構成●



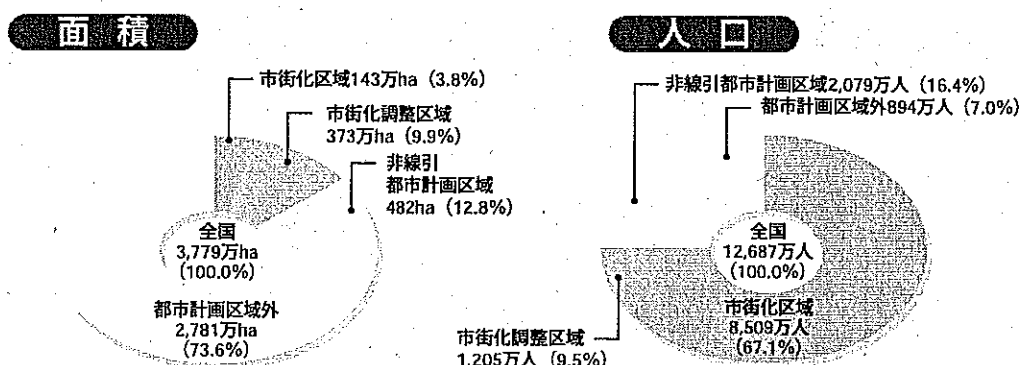
●土地利用計画のイメージ●



市街化区域と市街化調整区域〔区域区分〕

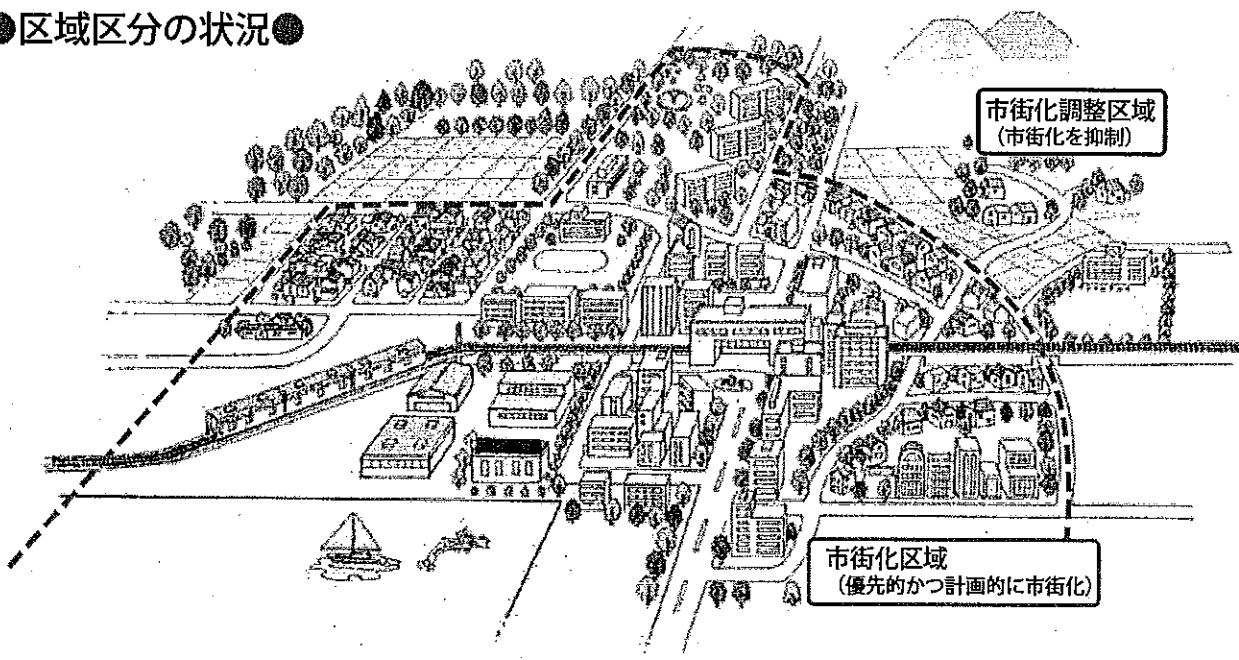
区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するものです。なお、三大都市圏や政令指定都市では区分することとされ、それ以外では都道府県が区分するかしないかを選択することとしています。

●市街化区域等の面積と人口●



(注) 平成17年3月末現在。

●区域区分の状況●



●区域区分の機動的な見直し

市街化区域への編入を公共施設整備が確実でない段階で行うと、無秩序な開発やバラ建ちを招き、かえって劣質な市街地を形成してしまうおそれがあります。そこで、…

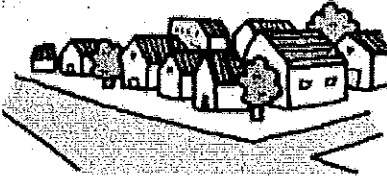
【定期的な見直し】 区域区分の大枠を決める作業として、概ね5年ごとの都市計画基礎調査の結果を踏まえ、将来計画人口のフレームを算定し、これを都市計画に位置づけることで、農林行政等と調整。

【随時の見直し】 定期的な見直しの時点に加え、人口フレームの範囲内で、具体的な地区について、計画的な整備の見通し等が明らかになった段階で、随時、見直し。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



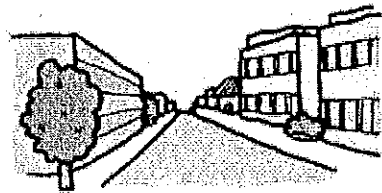
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



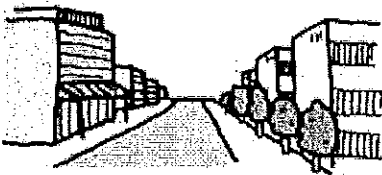
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



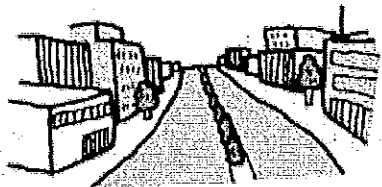
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



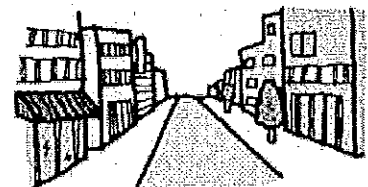
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



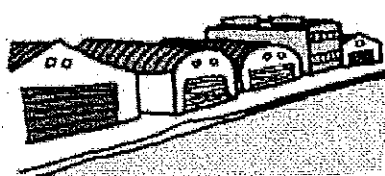
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

用途地域等における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

●用途地域内等の建築物の主な用途制限

例示	建てられるもの											建てられないもの	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の異なる地区に付帯して打設（仮設）も可
住宅、小規模の兼用住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校													
神社、寺院、教会、診療所													
病院、大学													
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)	●	●											
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)	●	●											
上記以外の物販売業を営む店舗、飲食店(※を除く)	●	●		☆	★								
上記以外の事務所等	●	●		☆	★								
ホテル、旅館	●	●			★								
カラオケボックス(※を除く)	●	●											
劇場、映画館(※を除く)	●	●											
※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	●	●					◇						
キャバレー、ナイトクラブ等	●	●											
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	●	●											
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫	●	●											
自動車修理工場					○	○		△	▲	▲			
危険性・環境悪化のおそれが多い工場													
危険性・環境悪化が大きい工場													

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない。
 ★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。
 ◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。
 ●印については、物販売店、飲食店が建てられない。
 ○印については、作業場の床面積が50㎡を超えるものは建てられない。
 △印については、作業場の床面積が150㎡を超えるものは建てられない。
 ▲印については、作業場の床面積が300㎡を超えるものは建てられない。

●容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率(%)										建ぺい率(%)				
第一種低層住居専用地域	50	60	80	100	150	200	30	40	50	60					
第二種低層住居専用地域	50	60	80	100	150	200	30	40	50	60					
第一種中高層住居専用地域	100	150	200	300	400	500	30	40	50	60					
第二種中高層住居専用地域	100	150	200	300	400	500	30	40	50	60					
第一種住居地域	100	150	200	300	400	500	50	60	80						
第二種住居地域	100	150	200	300	400	500	50	60	80						
準住居地域	100	150	200	300	400	500	50	60	80						
近隣商業地域	100	150	200	300	400	500	60	80							
商業地域	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	80		
準工業地域	100	150	200	300	400	500	50	60	80						
工業地域	100	150	200	300	400	50	60								
工業専用地域	100	150	200	300	400	30	40	50	60						

●容積率と建ぺい率の考え方

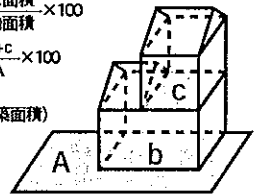
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積
 b=1階床面積(建築面積)
 c=2階床面積



●用途地域による建築物の形態についての規制

【斜線制限】

・道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

※斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物については、斜線制限は適用されません。

【道路幅員による容積率低減】

・狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率(住居系用途地域:0.4%, その他:0.6%)を乗じた容積率に制限します。

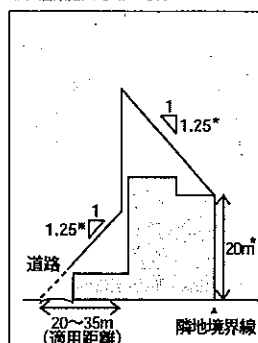
※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、住居系用途地域では0.6、その他の地域では0.4又は0.8を指定することもできます。

【日影規制】

・住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

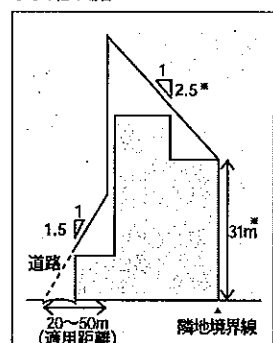
(斜線制限)

●住居系用途地域の場合



※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することもできます。
 ★特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、それぞれ2.5、31mを指定することもできます。

●その他の場合



※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることもできます。

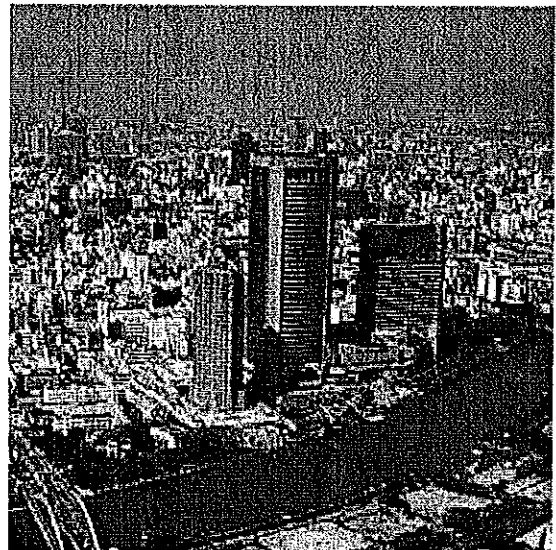
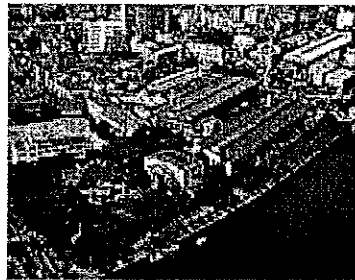
優良なプロジェクトに対する特例制度

都市計画で定められた容積率は、基盤施設とのバランスや、良好な市街地環境を確保するための基礎的な社会的ルールであり、これらを一律的に緩和すれば、交通混雑、環境悪化、近隣紛争の増大等を招き、適当ではありません。

過密の弊害を招くことなく、土地の有効利用を効果的に進めるため、公共施設やオープンスペース、都心型住宅の整備等を伴う「優良なプロジェクト」に対して、容積率の特例制度が適用されています。

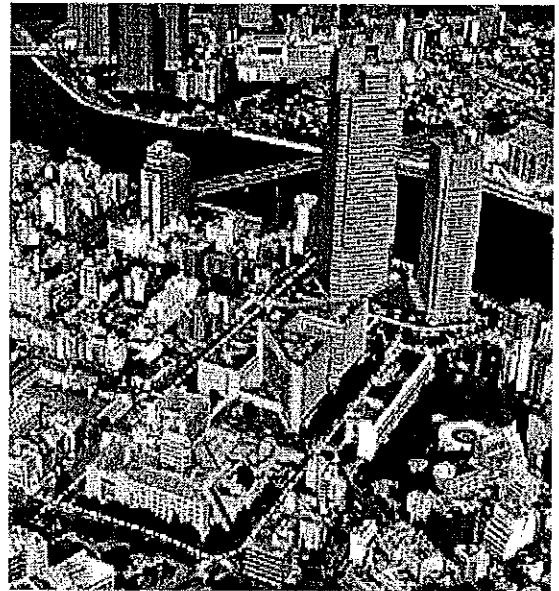
●地区計画(再開発等促進区)●

- ・工場跡地等での大規模な土地利用転換プロジェクト等に対応して、必要な基盤施設の整備を含む一体的・総合的な再開発の計画を、地区計画に詳細に定める制度です。
- ・プロジェクトの内容を評価することで、容積率の大幅な緩和が可能です。



●特定街区●

- ・相当規模の街区において、敷地内に有効な空地を確保しつつ、市街地環境の整備改善に資する建築物の計画を都市計画に定め、形態規制を置き換えるとともに、容積率割増しが可能な制度です。
- ・隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、未利用容積の活用も可能です。



●高度利用地区

ゾーニング型の高度利用促進制度で、小規模建築を規制するとともに、建ぺい率の低減など必要な要件を都市計画で定めた上で、容積率制限を緩和します。

●都市再生特別地区

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域において定めることができる都市計画で、既存の用途地域等に基づく規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができます。

●総合設計制度

建築基準法に基づく許可制度で、敷地内に公開空地を設ける等、市街地環境の整備改善に配慮した設計の建築物について、容積率の割増しや斜線制限の緩和を行います。

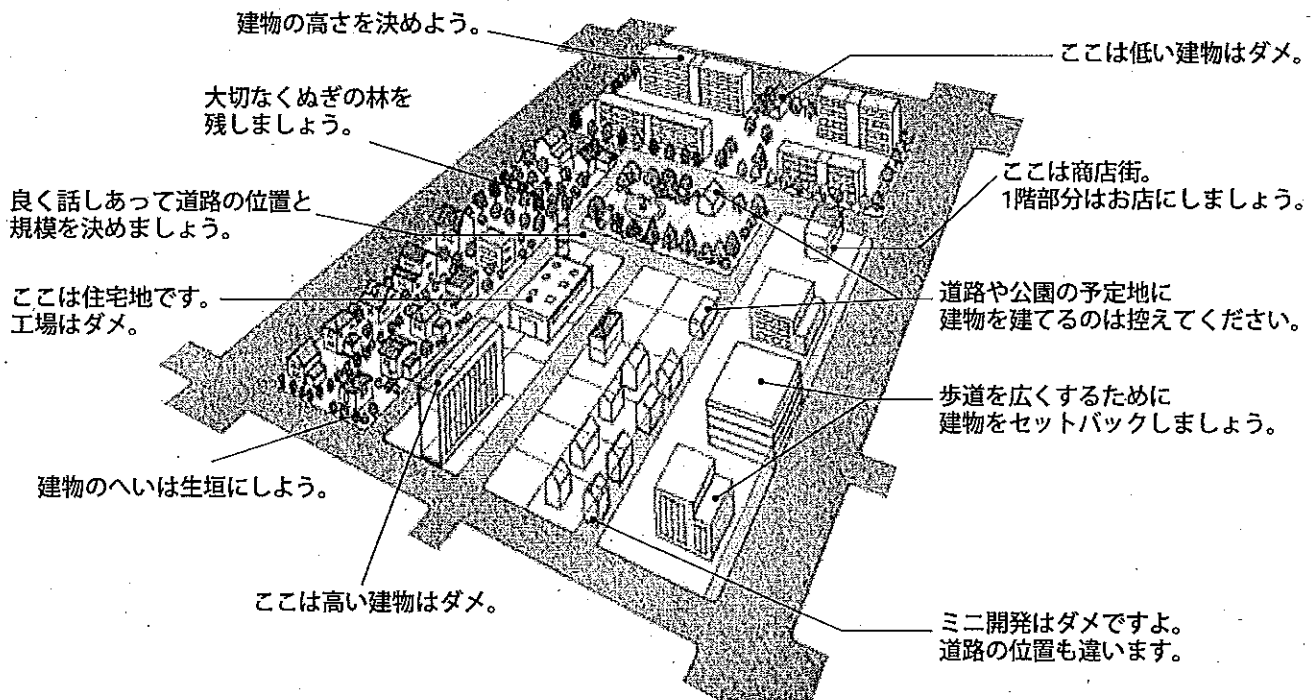
地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途（緩和も含む）、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地



●地域の特性に応じて幅広く活用できる地区計画

地区計画	再開発等促進区（公共施設の整備と併せて容積率を緩和）
	開発整備促進区（公共施設の整備と併せて大規模な店舗等の用途制限を緩和）
	誘導容積型（公共施設の整備状況に応じて容積率を段階的に適用）
	容積適正配分型（区域内で容積を配分）
	高度利用型（空地の確保により容積率を割増し）
	用途別容積型（住宅用途について容積率を1.5倍まで割増し）
	街並み誘導型（前面道路幅員による容積率制限等を適用除外）
	防災街区整備地区計画（防災上有効な道路整備と、建築物の耐火構造化を促進）
	沿道地区計画（幹線道路沿道において、騒音防止と建築物の高度利用を促進）
	集落地区計画（営農条件と調和のとれた良好な居住環境を確保）

都市計画のマスタープラン

都市づくりにおいて目指す将来像を描くビジョンが、マスタープランです。都市計画のマスタープランには、都道府県の策定する「都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)」と、市町村の策定する「市町村マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)」があります。

都市計画のマスタープランは、個々の土地所有者等が行う土地の利用を直接制限するものではありませんが、具体的な土地利用規制を定める都市計画を立案する上で指針となり、また、都市計画の提案の前提となるものです。

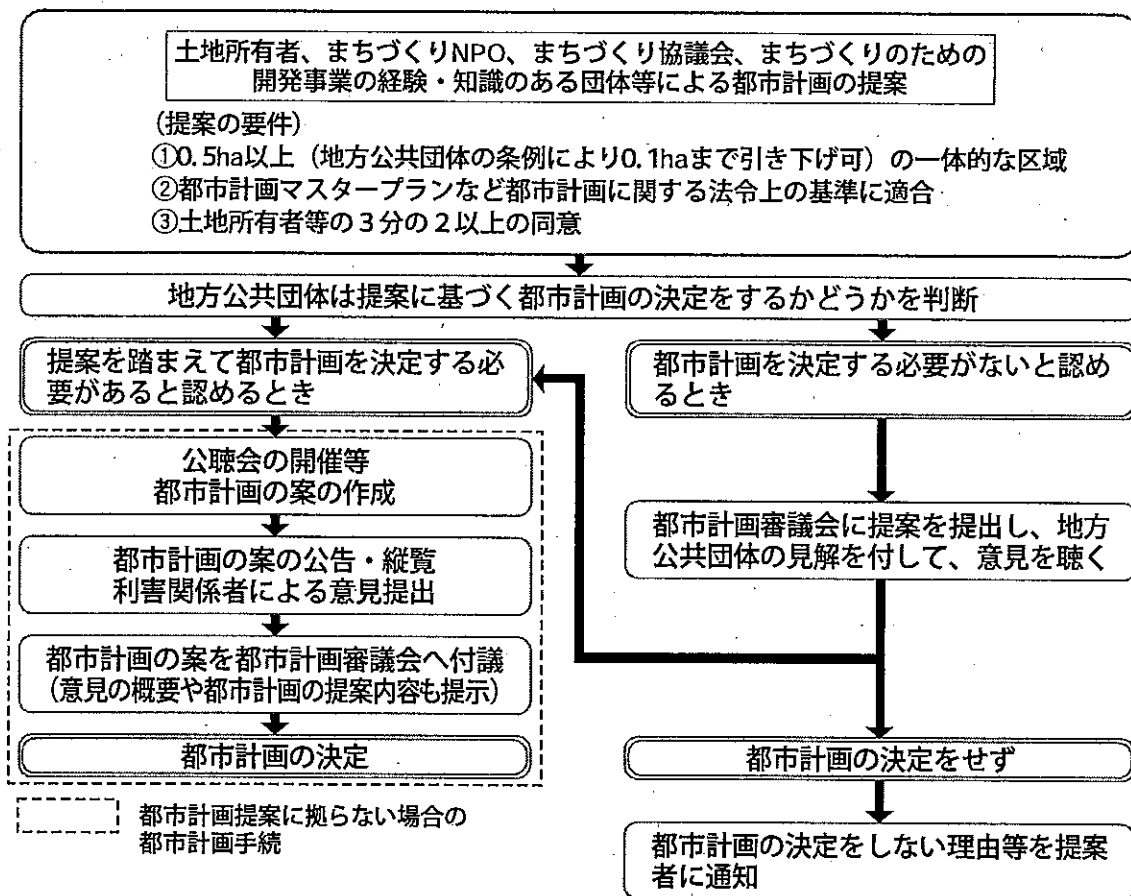
そのため、マスタープランは、策定するプロセスにおいて住民等の意見を十分に反映するとともに、長期的展望に立って、都市づくりのあり方をわかりやすく具体的に提示できるように、充実していくことが必要です。

都市計画の決定手続

都市計画は、住民等の主体的な参画を通じてその案を作成するとともに、決定に当たっては、あらかじめ広くその内容を住民等に知ってもらい、その意見を反映させることが重要です。

このため、都市計画の案の作成に当たって、必要に応じて公聴会の開催等を行うとともに、決定以前において、公告し、公告後2週間公衆の縦覧に供し、住民等が意見書を提出することができることとされています。更に、都市計画の決定に当たっては、都市計画審議会の議を経ることが必要です。

また、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会、まちづくりのための開発事業の経験と知識のある団体等による提案を踏まえた都市計画を決定する手続についても定めています。



森林法の一部を改正する法律の概要

平成23年4月22日、森林法の一部を改正する法律が公布されましたので、その概要を紹介いたします。

この改正法は、昨年11月にとりまとめられた森林・林業基本政策検討委員会の「森林・林業の再生に向けた改革の姿」を踏まえて、「森林・林業再生プラン」を法制面で具体化したものです。

今回の森林法改正では、森林所有者がその「責務」を果たし、森林の有する公益的機能が十分に発揮されるように、森林所有者が不明な場合にも必要な間伐や造林等を確保するための私権制限の強化や、森林経営計画の創設など森林計画制度の見直しを行ってまいります。

また、国会審議において、政府提出法案に修正が加えられ、新たに森林の土地の所有者となった者

の届出制度の創設や無届伐採が行われた場合の伐採の中止命令の新設などが盛り込まれました。

なお、施行期日については、基本的に平成24年4月1日から施行されますが、東日本大震災への対応等から森林へ立入調査できる者の拡大等の一部の規定については公布日からの施行となります。

今後は、改正内容の関係者への周知徹底を図るとともに、森林・林業基本計画の見直しや、平成23年度予算から新たに導入した森林管理・環境保全直接支払制度等を着実に実施し、森林・林業再生プランの実現を図りたいと考えています。

I 政府原案の概要

(1) 所有者が不明の場合を含む適正な森林施業の確保

① 他人の土地について路網等の設置が必要な場合、土地所有者等が不明でも使用権の設定を可能にするため、意見聴取の機会を設ける旨を公示すること等により、手続を進められるよう措置する。

② 森林所有者が、早急に間伐が必要な森林(要間伐森林)の間伐を行わない場合に、所有者が不明であっても、行政の裁定により施業代行者が間伐を行うことができるようにするなど制度を拡充する。

(2) 無届伐採が行われた場合の造林命令の新設

無届による伐採について、森林所有者のいかんを問わず、災害発生等の防止に必要な伐採後の造林を行わせるための命令を、新たに発出できるよう措置する。

(3) 森林計画制度の見直し

森林所有者等が作成する現行の森林施業計画を森林経営計画に改め、

① 集約化を前提に、路網の整備等を含めた実効性のある計画とする

② 森林所有者のほか、その委託を受けて長期・継続的に森林経営を行う者(森林組合等)が計画を作成することとする等の改正を行う。

II 国会における修正の概要

(1) 森林の土地の所有者となった旨の届出

新たに森林の土地の所有者となった者に届出義務を課すこととする。

(2) 無届伐採が行われた場合の伐採の中止命令の新設

無届による伐採について、造林命令のみならず、伐採の中止命令を発出できることとする。

新たな森林計画制度の体系

Point 5

森林の土地の所有者の届出義務の新設

一般の森林所有者に対する措置

・新たに森林を取得した場合には、市町村長に届出（ただし、国土利用計画法に基づく届出（1ha以上の売買）を行った場合には、届出不要）

Point 6

無秩序な伐採・造林未済地の防止強化

一般の森林所有者に対する措置

・災害の発生や環境保全上の支障等のおそれがあると認められるとき、無届伐採を行った者に対する伐採の中止や造林についての命令を新設

Point 7

早急に間伐を実施するための制度の拡充

要間伐森林所有者等に対する措置

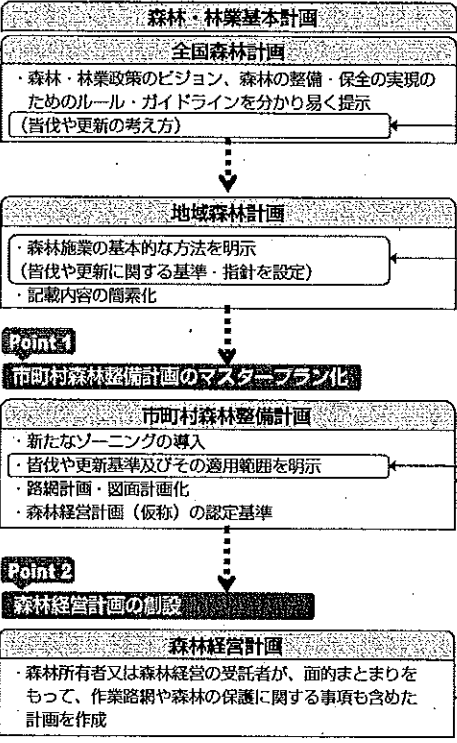
・間伐すべき森林を市町村森林整備計画に明示
 ・要間伐森林である旨の通知を新設
 ・所有者が必要な間伐等を行わない場合の施業代行を行いやすくする仕組みを構築（所有者が不確かな場合への対応も含め措置）

Point 8

施業に必要な土地使用権設定手続の改善

一般の森林所有者に対する措置

・路網等の設置のために、所有者等が不明な場合でも、他人の土地について使用権を設定できるよう、手続を見直し



Point 3

新たなゾーニングの導入

・森林の生物多様性の保全等新たな国民ニーズにも対応

国

・森林が有する多面的機能を示し、望ましい森林の姿と必要な施業方法を例示

市町村

・国の例示を参考に、地域の意見を反映しつつ、ゾーニングを実施

Point 4

森林の取扱いルールの見直し

・皆伐や更新の考え方・基準を明確化

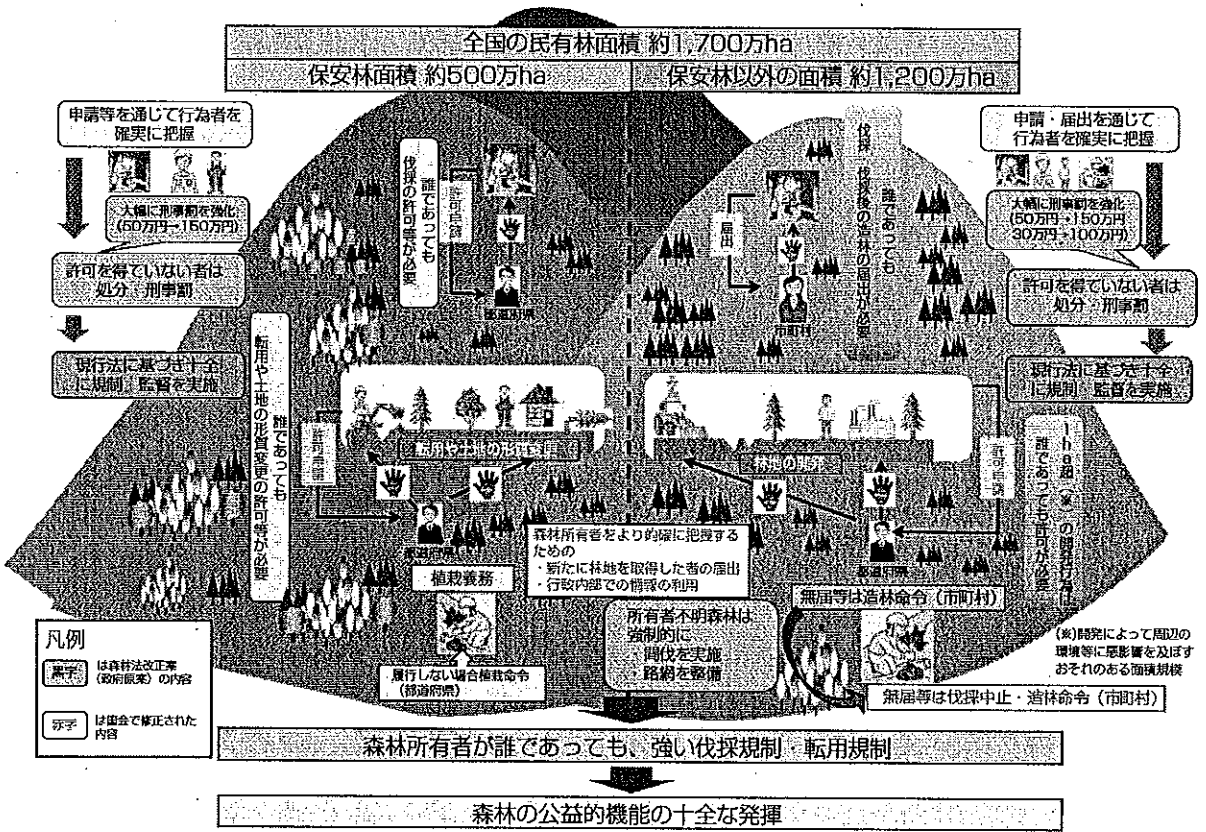
Point 9

計画作成者を対象とする直接支払の導入

認定森林所有者等に対する措置

・集約化に向けた努力やコスト縮減意欲を引き出しつつ必要な経費を直接支払う森林管理・環境保全直接支払制度を創設

改正森林法における森林規制・監督について



都道府県知事がたてる「地域森林計画」

地域森林計画とは

都道府県知事が、全国森林計画に即して、民有林について森林計画区別(158 計画区)に 5 年ごとに 10 年を一期としてたてる計画で、都道府県の森林関連施策の方向及び地域的な特性に応じた森林整備及び保全の目標等を明らかにするとともに、市町村森林整備計画の策定に当たっての指針となるものです。

主な計画事項は、森林の整備及び保全に関する事項、伐採立木材積その他森林の立木竹の伐採に関する事項、造林面積その他造林に関する事項、公益的機能別施業森林(注)の整備に関する事項、林道開設、森林施業の合理化、森林の土地の保全、保安施設に関する事項等です。

また、森林法第 39 条の 3 第 1 項の規定により指定された特定保安林がある場合には、特定保安林の整備に関する事項を、また、森林の保健機能の増進に関する特別措置法第 5 条の規定により、全国森林計画に即して森林の保健機能の増進を図ることが適当と認められる場合には、保健機能森林の区域の基準その他保健機能森林の整備に関する事項を定めることとされています。

なお、国有林についても、森林管理局長が 5 年ごとに 10 年を一期として『国有林の地域別の森林計画』をたてることとなっており、その計画事項は、民有林の『地域森林計画』とほぼ同様のものとなっています。

(注)「公益的機能別施業森林」とは、森林の持つ公益的機能の維持増進を特に図るための森林施業を推進する森林であり、「水土保持林」(森林の水源かん養機能又は山地災害防止機能を重視)と「森林と人との共生林」(森林の環境保全機能を重視)が該当します。また、「資源の循環利用林」は森林の木材等生産機能を重視する森林であり、「公益的機能別施業森林」以外の森林となります。

市町村がたてる「市町村森林整備計画」

市町村森林整備計画とは

市町村森林整備計画は、地域森林計画の対象となる民有林が所在する市町村が 5 年ごとに作成する 10 年間の計画であり、市町村における森林関連施策の方向や森林所有者が行う伐採や造林等の森林施業に関する指針等を定めるもので、地域にもっとも密着した行政主体である市町村が、地域の実情に応じて地域住民等の理解と協力を得つつ、都道府県や林業関係者と一体となって関連施策を講じることにより、適切な森林整備を推進することを目的とするものです。

計画事項は、伐採、造林、保育その他森林の整備に関する基本的事項をはじめ、12項目ありますが、このうち重視すべき公益的機能に応じたきめ細かな森林施業を推進するため、「公益的機能別施業森林の整備に関する事項」において、「公益的機能別施業森林区域」が設定されています。これにより、所有者の意向を踏まえながら、「水土保持林」、「森林と人との共生林」、「資源の循環利用林」の区分が具体的に行われています。

○市町村森林整備計画を実効あるものとするために、森林法によって下記の措置が講じられています。

(1) 伐採および伐採後の造林の届出制度

森林所有者などが樹木を伐採する場合、事前に伐採及び伐採後の造林の計画の届出を行うことが義務づけられています。

市町村長が、市町村森林整備計画に適合した施業が行われるよう、届出があった計画に対し変更や遵守を命じることがあります。

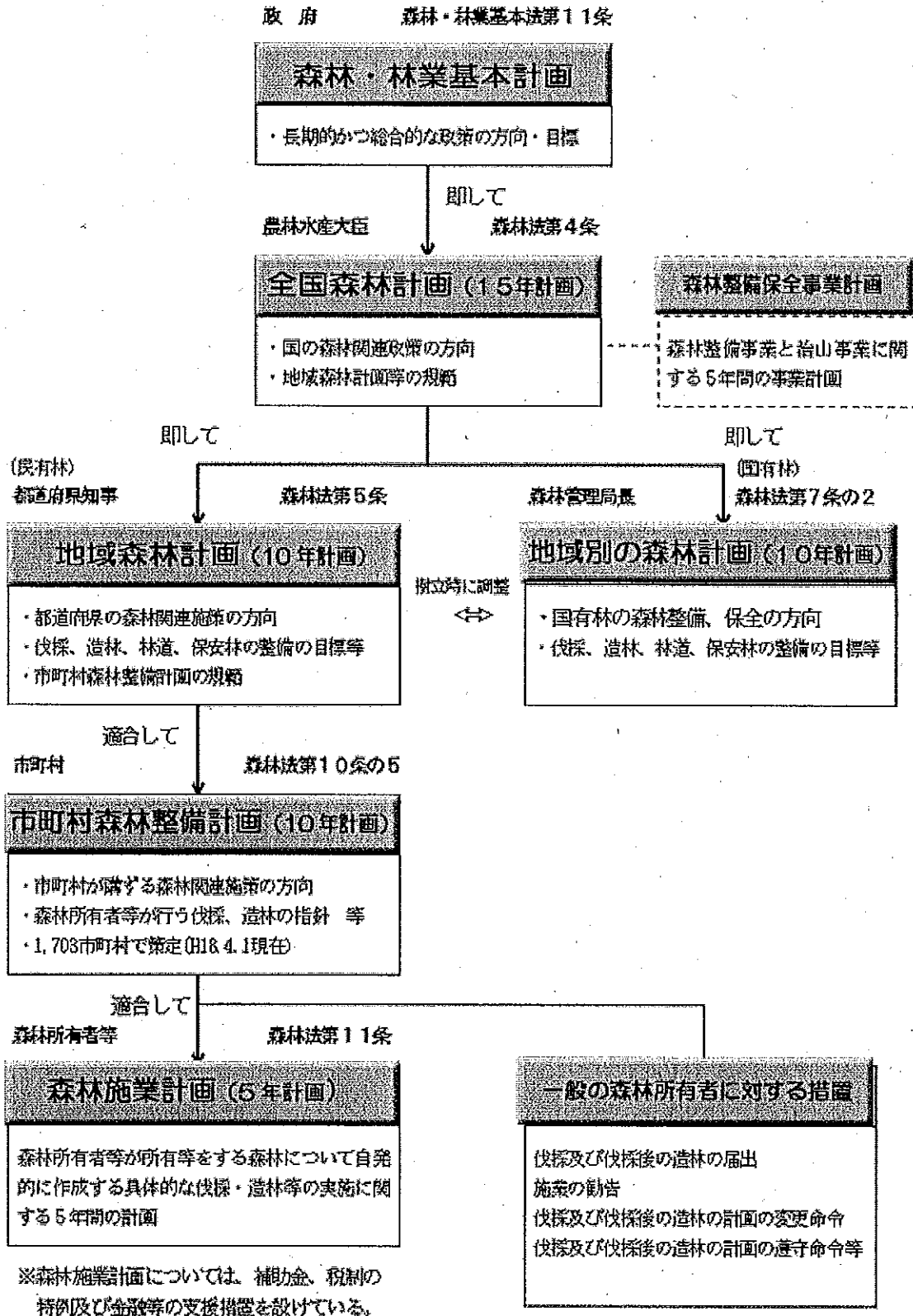
(2) 施業の勧告

市町村森林整備計画に従って施業が行われていないと認められる場合で、計画の達成のために必要なとき、市町村長は森林所有者などに対し、施業を適切に行うよう勧告することがあります。

(3) 森林施業計画

森林施業計画は、森林所有者などが自発的に作成する伐採、造林、保育などの計画です。市町村森林整備計画に適合し、一定の基準を満たす場合、市町村長などによる認定を受けることができます

森林計画制度の体系図



森林の土地を取得したとき届出が必要です

新しい制度が平成24年4月からスタート

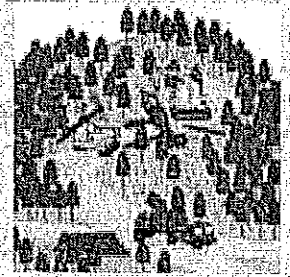
詳しくは、所有者となった土地がある市役所・町村役場や、都道府県庁又は出先機関の林務担当までお問い合わせください。

Q なぜ新たな届出制度ができたのですか？

A 森林の所有者が分からないと、
① 行政が森林所有者に対して助言等ができない
② 事業者が間伐等をする場合に所有者に働きかけて森林を集約化し効率を上げられない

ことから、森林の土地の所有者の把握を進めるため、森林法改正により設けられました。

なお、この届出により、森林の土地の所有権の帰属が確定されるものではありません。



適切に森林整備を推進！

Q どのような場合に届出が必要なのですか？

A 個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林^{※1}の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として森林の土地の所有者届出が必要です。面積の基準はありませんので、面積が小さくても届出の対象となります。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出^{※2}を提出した場合には、森林の土地の所有者届出は不要です。

※1 都道府県が作成する地域森林計画の対象となっている森林です。登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性が高いのでご注意ください。

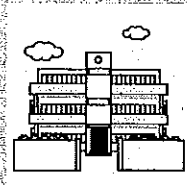
※2 国土利用計画法に基づき、次の面積以上の土地の売買契約をしたときは事後届出が必要です。
市街化区域:2,000m² その他の都市計画区域:5,000m² 都市計画区域外:10,000m²

Q どのように届出を行うのですか？

A 所有者となった日から90日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から90日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります。



届出書の提出



市役所・役場



Q どのような届出書を提出するのですか？

A

届出書の様式に記入のうえ、次の書類を添付して提出して下さい。

- ① その森林の土地の位置を示す図面(任意の図面に大まかな位置を記入)
- ② その森林の土地の登記事項証明書(写しでもよい)、又は、土地売買契約書、相続分割協議の目録、土地の権利書の写しなど権利を取得したことが分かる書類

森林の土地の所有者届出書

年 月 日

市町村長 殿

住 所

届出人 氏名 法人にあつては、名
称及び代表者の氏名 印

電話番号

次のとおり新たに森林の土地の所有者となつたので、森林法第10条の7の2第1項の規定により届け出ます。

所有権の移転 に関する事項	前所有者の住所		前所有者の氏名 (法人にあつては、名称及び代表者の氏名)				
	所有者となつた年月日		所有権の移転の原因				
	年	月 日					
土地に関する 事項	番号	土地の所在場所				面積 (ha)	持分割合
		市町村	大字	字	番地		
	1						
	2						
	3						
		計					
備考							

注意事項

- 1 新たに所有者となつた森林の土地について、その所在する市町村ごとに提出すること。
- 2 氏名を自署する場合には、押印を省略することができる。
- 3 所有権の移転の原因欄には、売買、相続、贈与、会社の合併など具体的に記載すること。
- 4 土地に関する事項は、番地欄の番号に対応して、一筆の土地ごとに記載すること。
- 5 面積は、ヘクタールを単位とし、小数第4位まで記載し、第5位を四捨五入すること。
- 6 持分割合は、算出に所有者となつた土地について共有している場合に記載すること。
- 7 備考欄には、森林の土地の利用、森林の土地の境界の把握の有無その他が参考となる事項を記載すること。
- 8 規則第5条の2第2項に規定する次の書類を添付すること。
 (1) 当該土地の位置を示す地図
 (2) 当該土地の登記事項証明書その他の届出の原因を証明する書類



Q 届出を出さないとうなるのですか？

A

届出をしない、又は虚偽の届出をしたときは、10万円以下の過料が科されることがあります。

No!



No!



森林所有者となった方は、立木の伐採を行う場合は市町村長に伐採及び伐採後の造林の事前届出、1ha超の林地開発を行う場合は知事の許可が必要です(保安林では、立木の伐採等及び土地の形質の変更について、知事の許可等が必要です)。

林地開発許可制度の概要

○森林は、水源のかん養、災害の防止、環境の保全といった公益的機能を有しており、国民生活の安定と地域社会の健全な発展に寄与しています。
 ○このため、森林の開発に当たってはこうした森林の持つ機能が損なわれないよう適正に行うための一定のルールが定められています。

■林地開発許可の対象となる森林

都道府県知事が立てた地域森林計画の対象となる民有林

※国有林と保安林以外の森林はほとんどが対象

■林地開発許可の対象となる開発行為

土石の探掘や林地以外への転用などの土地の形質の変更を行うことによって1haを超えての開発行為

例)住宅造成、別荘地、ホテルなどの宿泊施設、ゴルフ場やスキー場、遊園地などのレジャー施設、工場、採石場、土捨て場、道路 など

- こんな場合も林地開発許可が適用されます。
- ・道路の幅員が3mを超え、面積が1haを超える場合
 - ・何人かの森林所有者が共同で1haを超える開発を行う場合
 - ・何回かに分けて少しずつ合計で1haを超える開発を行う場合

■林地開発許可の基準

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生じさせるおそれがないこと

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

水害の防止

開発行為により、下流地域において水害を生じさせるおそれがないこと

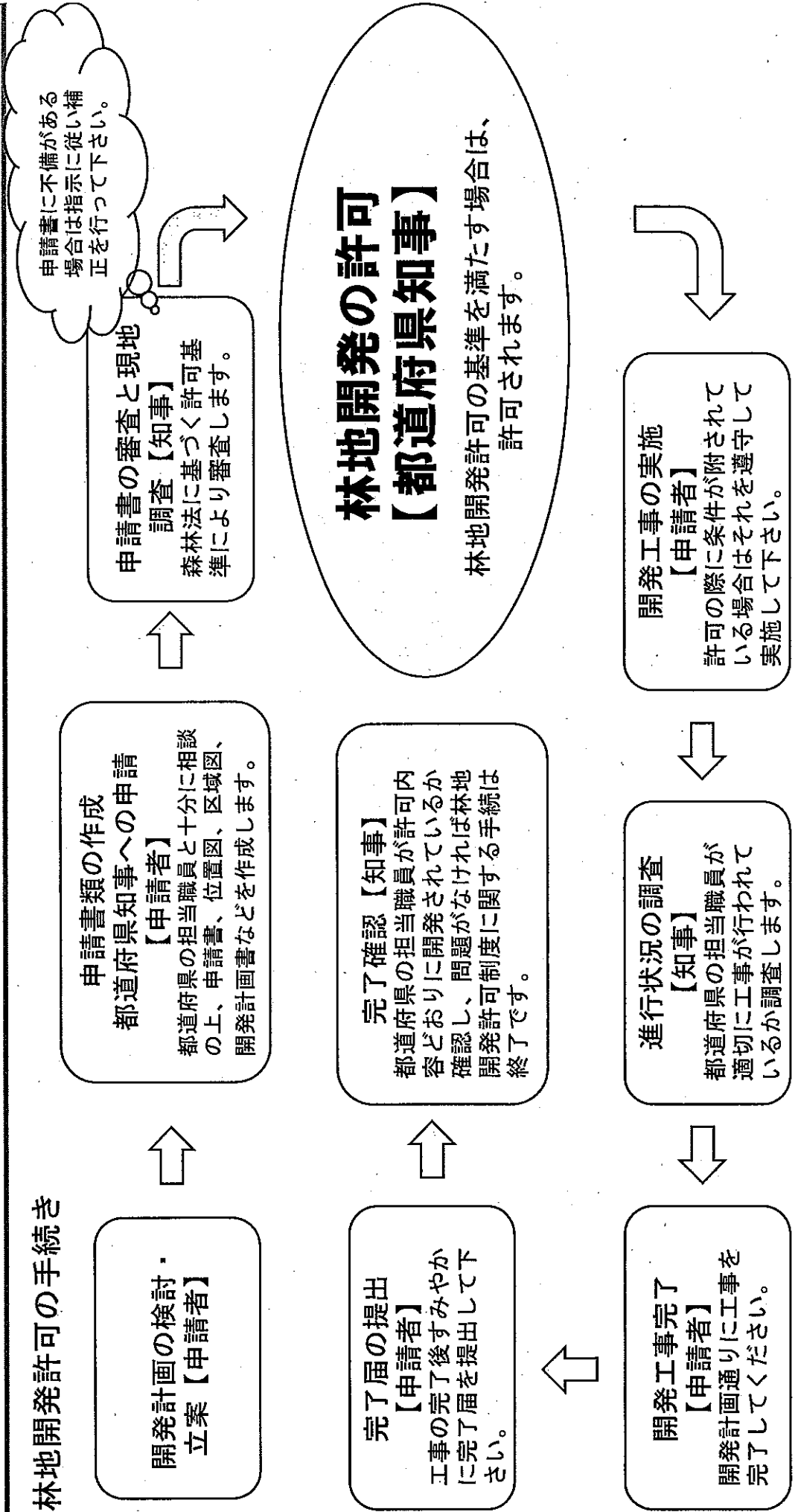
環境の保全

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

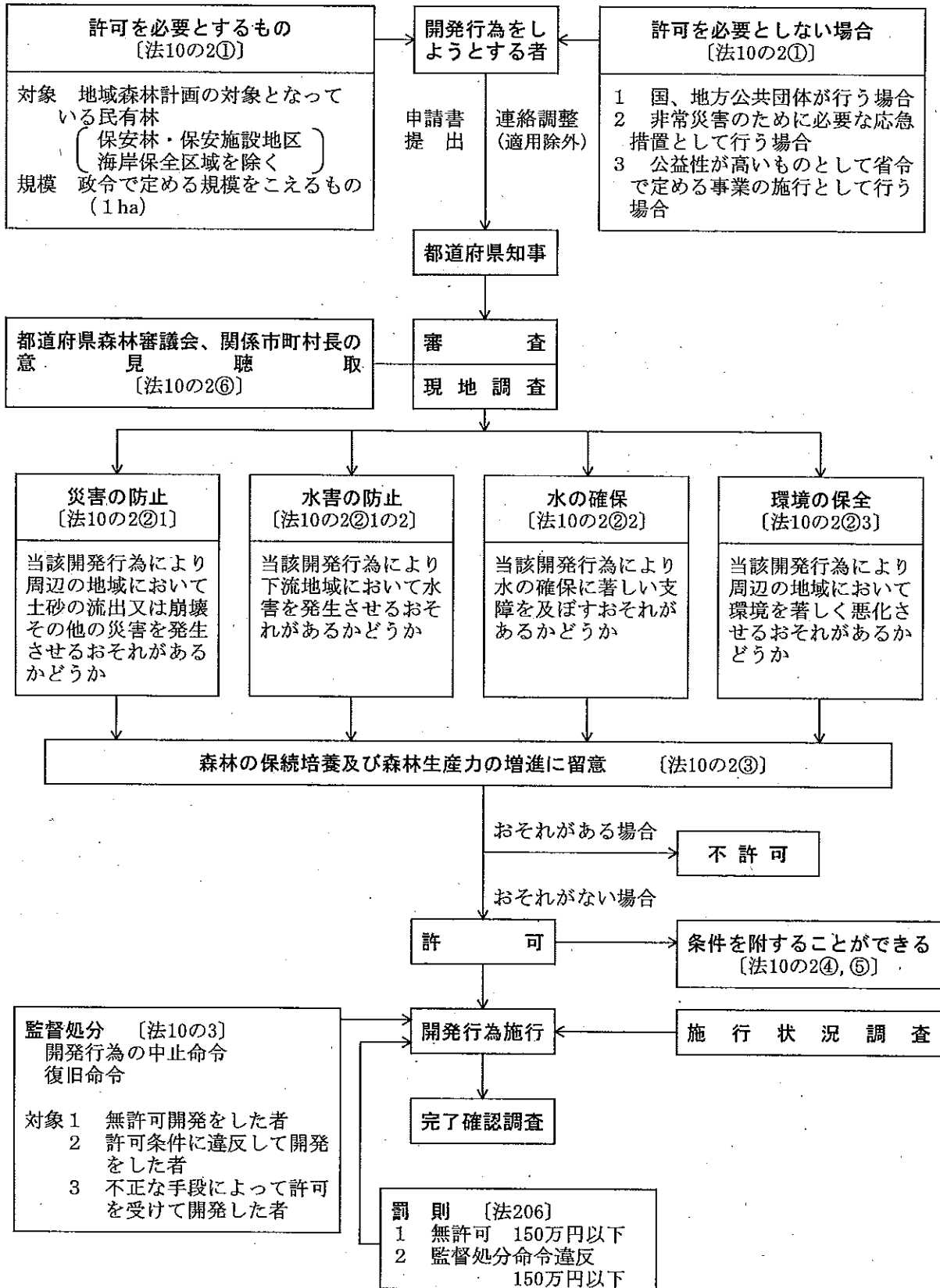
林地の開発を行うには

○地域森林計画対象民有林で開発行為を行う場合は、都道府県知事の許可が必要です。
 ○なお、不正な手段で開発を行ったり、違反行為があった場合には、森林法に基づき「中止命令」や「復旧命令」の監督処分を受け、また、処分に従わない場合は罰則が適用されます。

■林地開発許可の手続き



○ 林地開発許可制度の体系図



注：〔 〕は、根拠法である森林法の条項を示す。

保安林制度

1 保安林とは

保安林とは、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林です。保安林では、それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制されます。

2 保安林の種類

保安林は、水源のかん養、土砂災害の防備等それぞれの公益目的の達成のために指定され、その種類は 17 種類に及びます。

	保安林の種類
1号	水源かん養保安林
2号	土砂流出防備保安林
3号	土砂崩壊防備保安林
4号	飛砂防備保安林
5号	防風保安林
	水害防備保安林
	潮害防備保安林
	干害防備保安林
	防雪保安林
	防霧保安林
6号	なだれ防止保安林
	落石防止保安林
7号	防火保安林
8号	魚つき保安林
9号	航行目標保安林
10号	保健保安林
11号	風致保安林

注：号数は、森林法第 25 条第 1 項に定める区分である。

(1) 立木の伐採：都道府県知事の許可が必要です。

(許可要件) 伐採の方法が、指定施業要件(注)に適合するものであり、かつ、指定施業要件に定める伐採の限度を超えないこと。

(間伐及び人工林の択伐の場合は、知事への届出が必要です。)

(注) 指定施業要件

保安林の指定目的を達成するため、個々の保安林の立地条件等に応じて、立木の伐採方法及び限度、並びに伐採後に必要となる植栽の方法、期間及び樹種が定められています。

(2) 土地の形質の変更：都道府県知事の許可が必要です。

(許可要件) 保安林の指定目的の達成に支障を及ぼさないこと。

(3) 伐採跡地へは指定施業要件に従って植栽をしなければなりません。

参考：保安林の指定・解除の権限者

保安林の指定及び解除の権限は、民有林のうち国土保全の根幹となる重要流域にある流域保全のための保安林(水源かん養保安林、土砂流出防備保安林、土砂崩壊防備保安林)及び国有林の保安林にあつては農林水産大臣、その他の民有保安林にあつては都道府県知事となっています。

所有区分	保安林の種類	流域区分(注)	指定解除権限者
国有林	全ての保安林	全流域	農林水産大臣
民有林	・水源かん養保安林	重要流域内	
	・土砂流出防備保安林 ・土砂崩壊防備保安林	重要流域外	都道府県知事 (法定受託事務)
	その他の保安林	全流域	都道府県知事 (自治事務)

(注)重要流域：2以上の都府県の区域にわたる流域その他の国土保全上又は国民経済上特に重要な流域で農林水産大臣が指定

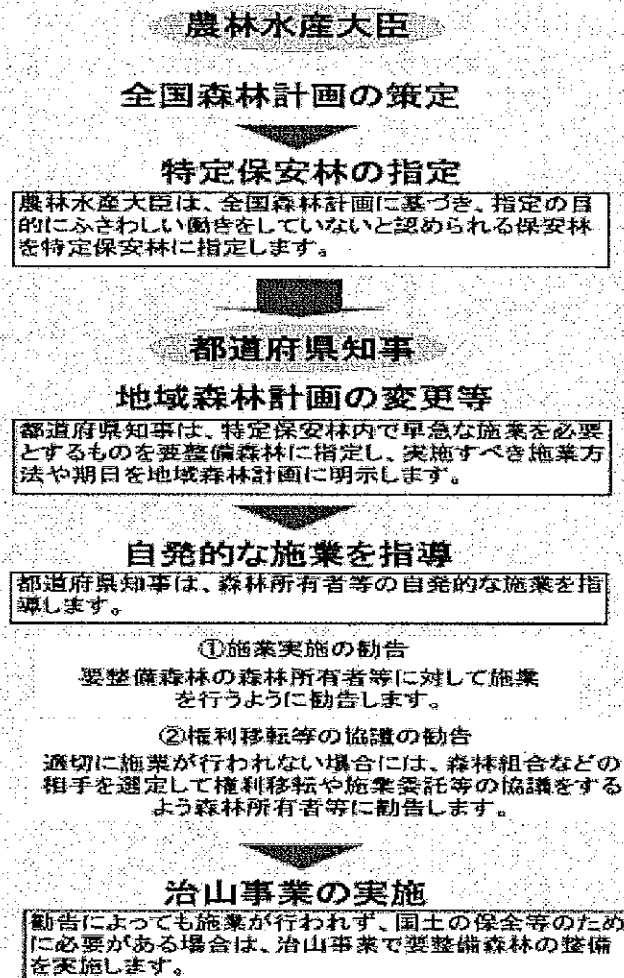
4 特定保安林制度

保安林の働きを十分に発揮させるためには、適切な森林施業の実施により、森林を健全な状態に保つことが必要です。ところが、保安林の中には、間伐などの手入れが遅れているため健全な状態とは言えないものが見受けられます。

このため、水源のかん養や山地災害の防止などの公益的な働きが低下している保安林については、農林水産大臣が特定保安林に指定し、公益的な働きが十分に発揮されるよう計画的に整備を進めていくことにしています。

なお、特定保安林制度は、保安林整備臨時措置法において措置されてきましたが、その期限切れに伴い、森林法の下で拡充・恒久化されました。これに伴い、過密化により働きが低下している保安林が新たに指定対象とされています。新たな特定保安林制度の流れを見てみましょう。

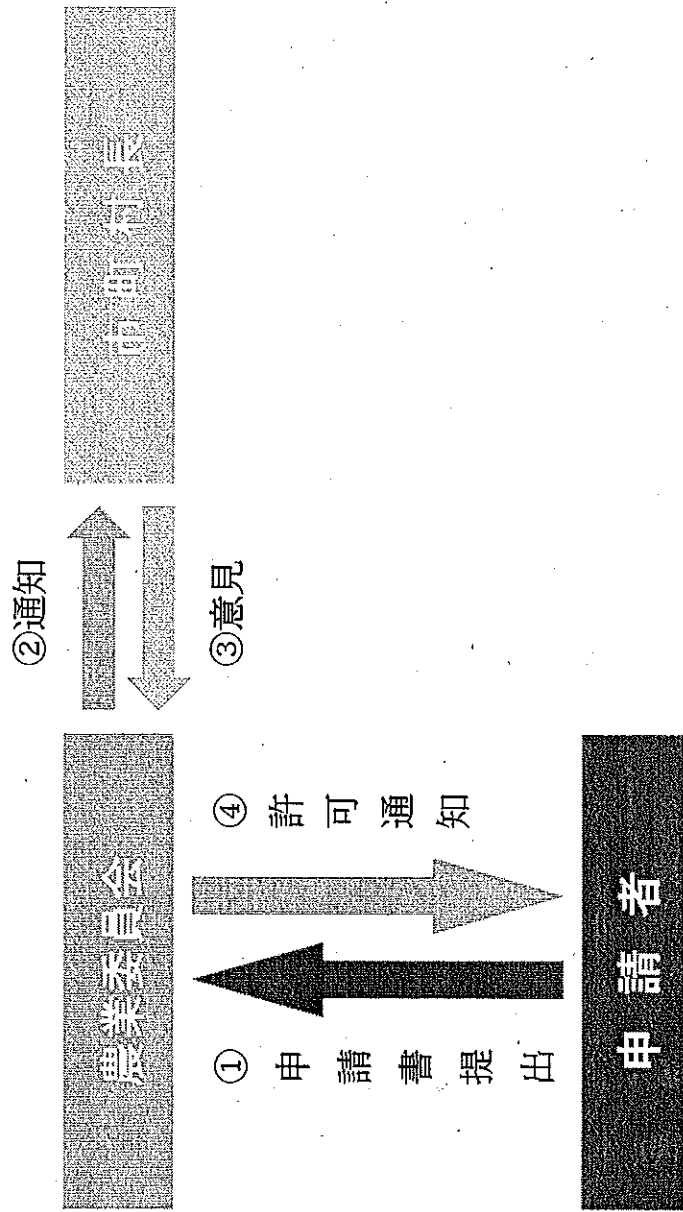
特定保安林制度の流れ



農地の権利を取得するための手続き

- 個人や法人が、農地を売買又は貸借するためには、原則として、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可(農地法第3条)が必要。この許可を受けていない売買等は無効。

農地法第3条許可の流れ



※ 市町村長への通知等(②、③)は、一般法人の貸借を許可しようとする場合のみ。

1 制度の目的

我が国は、国土が狭小でしかも可住地面積が小さく、かつ、多くの人口を抱えていることから、土地利用について種々の競合が生じています。このため、国土の計画的合理的利用を促進することが重要な課題となっています。

このような中で、農地法に基づく農地転用許可制度は、食料供給の基盤である優良農地の確保という要請と住宅地や工場用地等非農業的土地利用という要請との調整を図り、かつ計画的な土地利用を確保するという観点から、農地を立地条件等により区分し、開発要請を農業上の利用に支障の少ない農地に誘導するとともに、具体的な土地利用計画を伴わない資産保有目的又は投機目的での農地取得は認めないこととしています。

2 制度の概要

農地転用許可制度は、優良農地の確保と計画的土地利用の推進を図るため、農地を農地以外のものとする場合又は農地を農地以外のものにするため所有権等の権利設定又は移転を行う場合には、農地法上原則として都道府県知事の許可（4ha を超える場合（地域整備法に基づく場合を除く。）は大臣許可（地方農政局長等））が必要（都道府県においては、農地転用許可事務等を市町村に委譲している場合がある。）になります。ただし、国、都道府県が転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舍の用に供するために転用する場合を除く。）等は許可不要となっています。

なお、国、都道府県が学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舍の用に供するために転用する場合には、許可権者と協議を行い、協議が整った場合には許可を受けたものとみなされます。また、市街化区域内農地の転用については、農業委員会への届出制となっています。

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権者	許可不要の場合
第4条	自分の農地を転用する場合	転用を行う者（農地所有者）	<ul style="list-style-type: none"> 都道府県知事 農地が4haを超える場合には農林水産大臣（地域整備法に基づく場合を除く。） 	国、都道府県が転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舍の用に供するために転用する場合を除く。） 市町村が道路、河川等土地収用法対象事業の用に供するために転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供するために転用する場合を除く。）等
第5条	事業者等が農地を買って転用する場合	売主（農地所有者）と買主（転用事業者）		

（注）2ha を超え4ha 以下の農地について転用を都道府県知事が許可しようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議することとされています。

3 許可基準

(1) 農地区分及び許可方針（立地基準）

農地を営農条件及び市街地化の状況から見て次の5種類に区分し、優良な農地での転用を厳しく制限し、農業生産への影響の少ない第3種農地等へ転用を誘導することとしています。

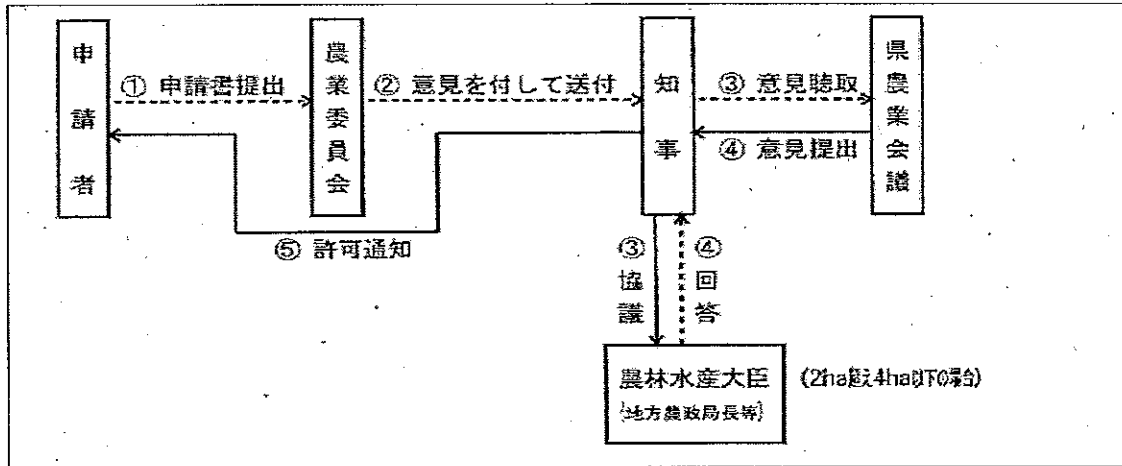
区 分	営農条件、市街地化の状況	許 可 の 方 針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可（農振法第10条第3項の農用地利用計画において指定された用途の場合等に許可）
甲種農地	第1種農地の条件を満たす農地であって、市街化調整区域内の土地改良事業等の対象となった農地（8年以内）等特に良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（土地収用法第26条の告示に係る事業の場合等に許可）
第1種農地	10ha以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（土地収用法対象事業の用に供する場合等に許可）
第2種農地	鉄道の駅が500m以内にある等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以内にある等の市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

(2) 一般基準（立地基準以外の基準）

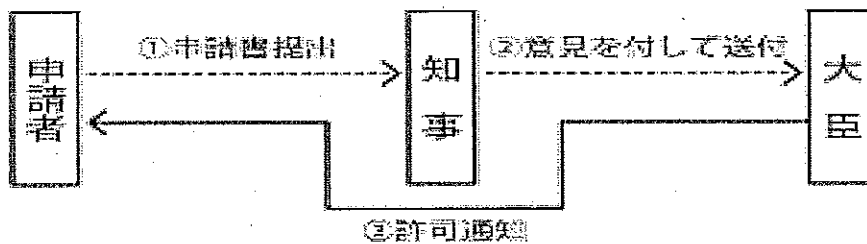
許可申請の内容について、申請目的実現の確実性（土地の造成だけを行う転用は、市町村が行うもの等を除き不許可）、被害防除措置等について審査し、適当と認められない場合は、許可できないこととなっています。

4. 農地転用許可の手続き

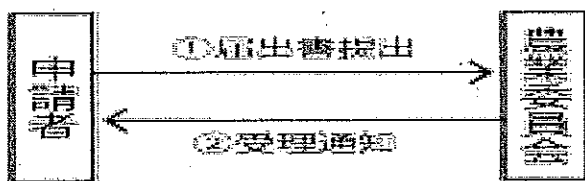
〔都道府県知事の許可〕



〔農林水産大臣（地方農政局長等）の許可〕



〔農業委員会への提出（市街化区域内農地の転用）〕



5 違反転用に対する処分等

- (1) 農地を転用したり、転用のために農地を売買等する場合には、原則として農地転用許可を受けなければなりません。また、許可後において転用目的を変更する場合には、事業計画の変更等の手続きを行う必要があります。

(2) この許可を受けないで無断で農地を転用した場合や、転用許可に係る事業計画どおりに転用していない場合には、農地法に違反することとなり、国又は都道府県知事から工事の中止や原状回復等の命令がなされる場合があります。

また、《1》原状回復等の命令に定める期日までに命令に係る措置を講ずる見込みがないとき、《2》違反転用者を確知できないとき、《3》緊急に原状回復措置を講ずる必要があるときには、国又は都道府県知事自ら原状回復等の措置を講ずる場合があります。

なお、原状回復に要した費用については、原則として、違反転用をした者から徴収し、納付を拒まれた場合には、国税滞納処分の例により徴収することがあります（農地法第51条）。

(3) 違反転用や原状回復命令違反については、個人にあっては3年以下の懲役又は300万円以下の罰金、法人にあっては1億円の罰金という罰則の適用もあります（農地法第64条、第67条）。

自然公園法の概要

自然公園とは、環境大臣が指定する国立公園及び国定公園の総称である。

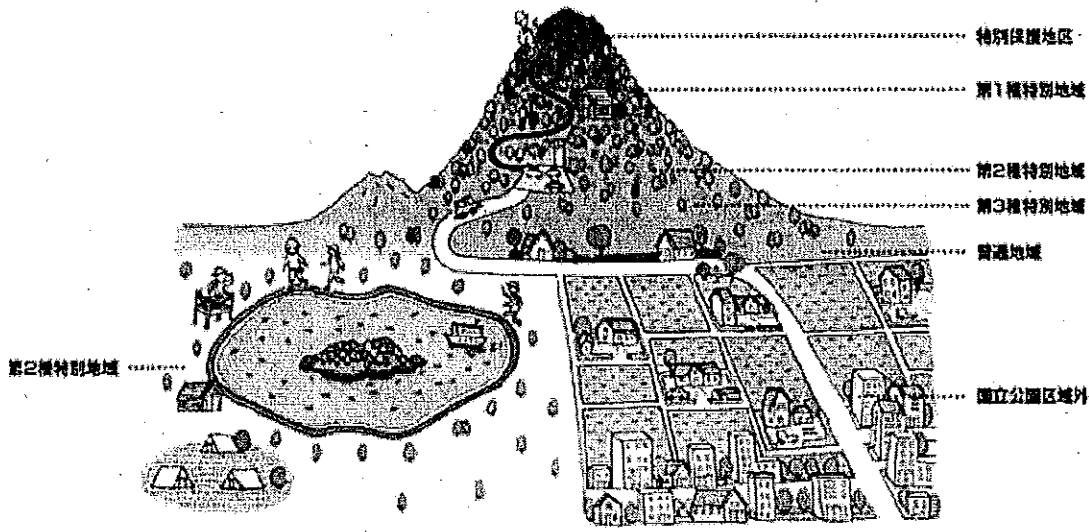
○国立公園・・・国を代表するのにふさわしい極めて優れた自然の風景地

○国定公園・・・国立公園に次ぐ優れた自然の風景地

自然公園内の行為規制

① 地域区分と規制内容

地域区分	地域の説明	規制内容
特別地域	特別保護地区	許可制 (開発不可)
	第1種	
	第2種	許可制
	第3種	
普通地域	特別地域と一体的に風景の保護を図ることが必要な地域	事前届出制



○ 特別地域、特別保護地区内における行為については、知事（環境大臣）の許可が必要です。

1) 国立公園の許可事務は、一定規模以上の行為については環境省が行います。

許可基準の例	建築物の高さ 13m 以内・建坪率 20%・容積率 60%（第3種特別地域の場合）等。他にも行為の内容ごとに詳細な許可基準が定められています。
--------	---

○ 普通地域内における行為については、行為着手の 30 日以上前までに知事（環境大臣）への届出が必要です。

② 規制の対象となる行為

規制項目	特別保護地区 (許可)	特別地域 (許可)	普通地域 (届出)
1 工作物の新築・改築・増築 住宅、物置、道路、電柱、鉄塔、ダム、 堰堤、上下水道施設、運動場など	○	○	○ ※届出基準あり
2 木竹の伐採 木材生産の伐採、支障木の伐採など	○	○	
3 鉱物の掘採・土石の採取	○	○	○
4 河川・湖沼等の水位・水量の増減	○	○	○
5 指定湖沼等への汚水等の排出	○	○	
6 広告物の掲出・設置・表示 案内板(地域・観光)、営業看板など	○	○	○
7 屋外における物の集積・貯蔵	○	○ ※指定物に限る	
8 水面の埋立て・干拓	○	○	○
9 土地の開墾・土地の形状変更	○	○	○
10 植物の採取・損傷、落葉・落枝の 採取	○	○ ※指定植物の 採取損傷に限る	
11 動物の捕獲・殺傷、卵の採取・損 傷	○	○ ※指定動物に限る	
12 屋根・壁面・壁等の色彩変更	○	○	
13 湿原等指定地域への立入	○	○	
14 車馬・動力船の使用、航空機の着 陸	○ ※道路・広場以外 の区域に限る	○ ※指定区域に限る	
15 非常災害のために必要な応急措置	○届出	○届出	
16 木竹の損傷 枯損木の処理、枝切りなど	○		
17 木竹の植栽 植樹など	○		
18 家畜の放牧	○	○届出	
19 火入れ・たき火	○		
20 木竹以外の植物の植栽・種まき	○		
21 動物を放つこと	○		
22 海底の形状変更(海中公園の周辺 1 km以内)			○

※普通地域内 工作物の届出基準(次の基準を超える場合のみ届出が必要)

◎建築物…高さ13m又は延べ面積1,000㎡以上 ◎鉄塔…高さ30m ◎送水管…長さ70m
◎船舶係留施設…長さ50m ◎ダム…高さ20m ◎別荘地用道路…幅員2m

水利権制度等

1 水利権制度

そもそも「水利権」という用語は、法律上のものではなく、水利権について規定している法律である河川法の中にはでてきません。水を利用する権利として従来からそういう呼び方が定着しているにすぎないものですが、以下の説明の中では便宜的に「水利権」という用語を使用することとします。

凡例

河川法・・・「法」、河川法施行令・・・「施行令」、河川法施行規則・・・「施行規則」

(1) 水利権の内容

河川の流水を占有する権利である「水利権」の具体的内容は、その許可に附された水利使用規則（注1）によって定まる。

（注1）水利使用規則とは・・・水利使用の許可の内容及び条件を定めたものです。

〔一般的に、水利権の内容となるべき事項は次のものです。〕

① 目的

河川の流水を占有する目的です。現在、水利使用規則において、水力発電、かんがい、水道、工業用水、鉱業用水、養魚、し尿処理等の区分で表示しています。流水の占有の目的は水利権の内容となるので、占有の量が同じであっても目的が異なれば、別の水利権となります。

② 占有の場所

流水の占有の場所は、占有の量と並んで水利権の重要な内容です。河川の上流での取水は、下流の水利権者に対して事実上の優先的地位を取得することとなり、蛇行河川では、取水口が河口から同一距離にある場合でも左右岸によって取水の優劣が事実上異なることがあります。

流水の占有の場所とは、取水にあっては取水口の位置、貯留にあっては湛水区域をいいます。

③ 占有の方法

自然流水による取水、堰による堰上げ取水、ポンプ取水、ダム貯留水の取水、伏流水取水などの別です。

④ 占用の量

取水口ごとの最大取水量のほか、一日最大取水量、年間総取水量、最大使用水量等が必要に応じて定められます。

⑤ 水力発電における落差

水利使用規則では、理論水力（＝使用水量（ m^3/s ）×落差（ m ）×9.8）として表示しています。

⑥ 流水の貯留における貯留量

水利使用規則では、貯水池の水位（常時満水位、最低水位）として表示しています。

⑦ 許可期間

水利権の許可期間は、原則として、発電水利使用については概ね30年、その他の水利使用については概ね10年として、実務上処理されています。（ただし、発電水利使用における概ね30年の原則の取扱いについては、一級河川において、当初許可から一定期間を経過しているものを中心に、原則に当てはまらない（許可期間を短縮する）ものを類型化して示し、これに基づき処理しています。）

この許可期間の意味は、期限の到来によって当然に権利が消滅するものではなく、期限前に更新の許可の申請があれば、その権利を消滅させることを必要とする公益上の理由がない限り、これを許可しなければならないと考えられており、一定の期間ごとに許可の条件について、公益上の観点から再検討し、権利の遊休化を排除する等の機会を河川管理者に与えるものであると解されています。

〔いわゆる「慣行水利権」について・・・〕

慣行水利権とは、旧河川法が施行された年である明治29年の時点において、すでに河川から取水を行っていたものをいい（ただし、法律用語ではありません。）、これについては改めて河川法に基づく取水の許可申請行為を要することなく、許可を受けたものとみなされます。慣行水利権の内容は、社会的な承認を受けた慣行によって定まります。

（2）水利権の内容の制約

① 水利権の性格に由来する内在的制約

水利権は、河川の流水を直接支配する権利であって、河川管理者に対する債権ではないため、異常渇水のために、取水が不能となっても、その権利の内容の実現を河川管理者に要求することはできません。

また、河川管理者が行う河川工事は、水利権者を含めた公共の利益のために実施されるので、河川工事の実施によって生じる流水の汚濁による流水の占用への支障も、河川工事によって通常生ずる程度の支障である場合は、これを受忍すべきものとされています。水利使用規則には、この旨の条項が記載されますが、これは水利権の許可に附された特別の条件ではなく、河川使用に内在する制約を確認的に表しているものです。

② 水利権の許可の条件による制約

水利権の許可に当たって、河川管理者によって附される条件は、水利権の内容を制約します。水利使用許可の内容及び条件は、許可に際して附される水利使用規則において明らかにされています。通常、この水利使用規則においては、①水利使用の目的、②取水口等の位置、③取水量等、④取水及び流水貯留の条件（取水制限、貯留制限、豊水条項、優先順位等）、⑤工作物及び土地の占用場所及び占用面積、⑥許可期限、⑦工事の条件、⑧取水量の測定義務、⑨排水量及び排水の水質、⑩ポンプ施設の取水能力の変更承認などに関する事項が規定されます。

なお、許可に当たっての条件は、適正な河川の管理を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、水利権者に対し不当な義務を課することとなるものであってはならないとされています（法第90条）。

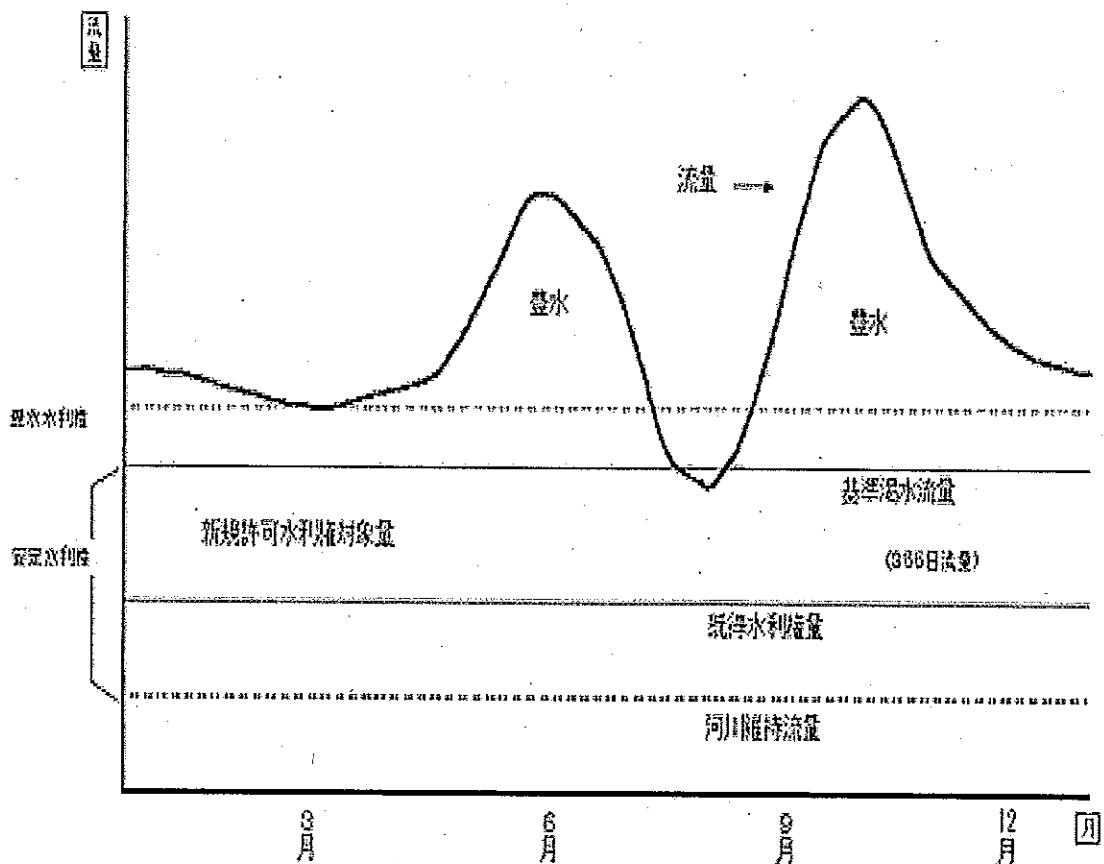
（3）権利の安定性による分類

① 安定水利権

水利権許可の一つの基準として、基準渇水流量（注2）から既得権利者の水利権量及び河川管理上必要な水量を控除し、この控除した結果得られた残余の流量に比して、申請された取水量が当該流量の範囲内である場合に、新規に水利権が許可されるというものがああります。

このようにして許可された水利権は、取水が安定的に継続されることから安定水利権と呼ばれています。申請された取水量が河川の自然流況のままでは満足されないために、ダム等の水資源開発施設を設置して、人為的に基準渇水流量を増大させてダム補給を受ける水利権も安定水利権です。

（注2）基準渇水流量とは・・・10年に1回程度の渇水年における取水予定地点の渇水流量（年間355日流量）をいいます。



② 豊水水利権

豊水水利権とは、取水の許可条件として、河川の流量が一定流量を超える場合に限り取水できるとされている権利です。安定水利権が基準渇水年において通年取水することが可能であるのに対し、豊水水利権では、通年取水が不可能であり、また、渇水年などの流況が悪い年においては、取水可能量が減少します。

この豊水水利権は、

イ 豊水（注3）時にしか取水できないため、水利使用の目的が十分に達成されないおそれがあること。

ロ 許可条件に反した渇水時の取水が行われるおそれがあるため、その水利使用の実行の仕方によっては、下流の既得水利や河川の正常な機能を侵害することが考えられること。

ハ 水資源開発を行って安定的取水を行う者との間に費用負担の差が生じること。

ニ 後発の水資源開発によって利用可能な豊水が減少し、権利の形骸化を来す、あるいは後発の水資源開発の妨げとなるおそれがあること。

等の問題点があります。

ただし、水力発電については、河川の流況が日々変動する中で、常に取水し得る水量（常時使用水量）の範囲内でのみ発電を行うものではなく、流れ込み式発電にあっては、年間70日から90日程度の期間において使用できる水量（最大使用水量）が取水可能な場合に、これを最大取水量として取水し、発電を行うのが通例です。また、水力発電は河川水を消費しない水利使用という特色を有していることから、発電用水利権は、豊水水利権として認められています。

（注3）豊水とは・・・豊水水利権における豊水とは、基準濁水流量を上回る部分の流量をいいます。なお、この他に、年間95日を下らない流量を豊水流量と呼ぶことがありますので、注意が必要です。

③ 暫定豊水水利権

ダム等によって生み出される水量を期待して水利権申請を予定しているところ、ダムがまだ完成していないことから、水道用水等の需要が現実には発生しているにもかかわらず、安定的な水利使用が行えない場合があります。このように社会的要請により緊急に用水を必要とする場合には、許可期限が到来したら失効する旨の失効条項及び基準濁水流量を超える場合に限りその超える部分の範囲内で取水することができる旨の豊水条項を附して、暫定的な水利権が許可されることがあります。このような水利権を、暫定豊水水利権と呼んでいます。暫定豊水水利権は、豊水水利権に内在する不安定性の外に、権利の存続性の面でも安定性を欠いているといえます。

