

## 矢板市土地利用に関する事前指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、本市における総合かつ計画的な土地利用を促進するため、一定規模以上の土地を利用しようとする場合の事前の指導に関し、必要な事項を定めることにより、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）及び個別の土地利用の規制に関する法令の一体的な運用を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 土地売買等の契約 国土利用計画法第14条第1項に規定する「土地売買等の契約」をいう。
- (2) 開発事業 住宅、工場、レクリエーション、牧場等の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

### (適用)

第3条 この要綱は、次の各号の一に該当する場合に適用する。

- (1) 開発事業を伴う1ヘクタール以上5ヘクタール未満の土地について、土地売買等の契約をしようとする場合（ただし、農地法（昭和27年法律第229号）第2条第1項に規定する農地を2ヘクタール以上含む土地若しくは自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域内にある2ヘクタール以上の土地を含む土地に係る場合を除く。）又は1ヘクタール以上5ヘクタール未満の土地について開発事業を行なおうとする場合
- (2) この要綱に基づき協議がととのった後において、開発区域が1ヘクタール以上増加する場合
- (3) この要綱に基づき協議がととのった後において、土地の利用目的を変更する場合

### (指導基準)

第4条 この要綱に基づく指導は、次の各号に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 土地の利用目的が、土地利用に関する次に掲げる計画に適合するものであること。
  - ア 新とちぎ元気プラン
  - イ 栃木県土地利用基本計画
  - ウ 塩谷地区広域市町村圏計画及び第2次21世紀矢板市総合計画
  - エ 都市計画、農業振興地域整備計画、地域森林計画、自然公園計画並びに自

然及び緑地環境保全地域に関する保全計画

オ その他法令の規定に基づき特定の区域の土地につき一定の利用を促進又は禁止している計画

- (2) 土地の利用目的が、地域の健全な発展に貢献し、地域住民の生活に支障を及ぼさないものであること。
- (3) 土地の利用目的が、道路、水道その他の公共施設又は学校その他の公益的施設の整備の予定からみて不適當なものでないこと。
- (4) 土地の利用目的が、公共、公益的施設の整備の予定がない地域に係るものにあつては、土地を利用する者がこれらの整備計画を有していること。
- (5) 土地の利用目的に伴い想定される需要に応じられる量の用水の確保の見通しがあること。
- (6) 土地の利用目的が、周辺の自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存上不適當なものでないこと。
- (7) 土地の利用目的が、治山、治水等災害の防止上不適當なものでないこと。
- (8) 土地の利用目的に伴い排出される環境汚染物質の量、排出先に及ぼす影響の程度、その防除対策及びその効果等からみて不適當なものでないこと。
- (9) 土地の利用目的が、本市の行財政に支障を及ぼさないものであること。
- (10) 土地売買等の契約に係る予定対価が、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）に基づく地価水準に対して妥當なものであること。
- (11) 土地の利用目的が開発事業であり、かつ、当該開発区域に次に掲げる地域等を含む場合は、当該地域等の指定の趣旨からみて不適當なものでないこと。

ア 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく自然環境保全地域の特別地区又は自然環境の保全及び緑化に関する条例（昭和49年栃木県条例第5号）に基づく指定地域

イ 自然公園法に基づく特別地域（第1種を除く。）又は栃木県自然公園条例（昭和33年栃木県条例第11号）に基づく特別地域

ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく風致地区

エ 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）に基づく鳥獣保護区の特別保護区

オ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）及び栃木県文化財保護条例（昭和38年栃木県条例第20号）に基づく指定区域

カ 河川法（昭和39年法律第167号）に基づく河川区域又は河川保全区域

キ 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定区域

ク 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）

に基づく急傾斜地の崩壊危険区域

ケ 地すべり防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域

コ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成等規制区域

サ 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業計画区域

シ 農地法に基づく農地区分により原則として転用が禁止されている農地

ス 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく樹根及び表土の保全その他森林の保全に関する指定地域又はこれに準ずる地域

セ その他法令に基づく特定事業、施設等の整備に係る土地の区域

(12) 土地の利用目的が開発事業である場合には、原則として当該開発区域に次に掲げる地域等を含まないものであること。

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域

イ 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

ウ 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく第1種特別地域又は特別保護地区

エ 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域

オ 都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）に基づく緑地保全地区

カ 生産緑地法（昭和49年法律第68号）に基づく生産緑地地区

(13) 土地利用目的が開発事業である場合には、事業者の過去の実績が良好であり、かつ信頼度の高いものであること。

(14) 土地の利用目的が開発事業であって、その開発事業のなかに、大規模建築物の建築に関する事前指導要綱（平成3年2月18日栃木県公告）第2条第1号に規定する大規模建築物の建築計画がある場合は、建築計画の内容が同要綱第6条に規定する指導基準に適合するものであること。

（指導手順）

第5条 この要綱に基づく指導は、次の各号により逐次行うものとする。

(1) 第3条の各号に該当して、土地売買の契約又は開発事業を行おうとする者は、別記様式によりあらかじめ市長に協議しなければならない。

(2) 市長は、前号による協議書を受領したときは、矢板市土地利用対策委員会に付議し、第4条の指導基準にのっとり検討を行うとともに、その結果を協議者に通知するものとする。

(3) この要綱に基づき協議がととのった土地について、開発事業を実施しようとする者は、この要綱又は関係法令等に基づき、原則として、開発事業に着手するま

で、適正な開発事業の実施、災害の防止、工事完了後の施設の管理等につき市長と協定を締結するものとする。

(有効期間)

第6条 この要綱に基づき提出された事前協議の有効期間は、事前協議終了の通知の日から2ケ年間とする。

附 則

この要綱は、昭和60年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成3年3月1日から施行する。
- 2 改正後の土地利用に関する事前指導要綱第4条第14号の規定は、改正前の土地利用に関する事前指導要綱の規定により事前協議書が提出された開発事業であって平成3年2月28日までに協議が整っていないものについても適用する。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。