

那須町土地利用に関する事前指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、町土の総合的かつ計画的な利用を促進するため、大規模に町土を利用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、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 この告示において「開発事業」とは、住宅、工場、店舗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 この告示は、次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。

- (1) 1ヘクタール以上の土地について開発事業を行おうとする場合
- (2) この告示に基づき協議が整った後において、土地の利用目的を変更する場合

(適用除外)

第4条 この告示は、前条の規定にかかわらず、開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

- (1) 法令により土地利用上の調整が行われ策定された計画に基づき実施される事業
- (2) 公共事業であって、町長と土地利用上の調整が図られているもの
- (3) 非常災害のために必要な応急措置として行う事業
- (4) その他法令等の規定により土地利用上の調整を図ることが義務付けられている事業であって、特に町長が認めたもの

(指導基準)

第5条 この告示に基づく指導は、次に掲げる基準により行うものとする。

2 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。

- (1) 栃木県総合計画
- (2) 栃木県土地利用基本計画
- (3) 那須町振興計画
- (4) 国土利用計画那須町計画
- (5) 那須町土地利用調整基本計画
- (6) 那須町景観計画
- (7) 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
- (8) 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

3 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。

- 4 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当なものでないこと。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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当なものでないこと。
- 8 土地の利用目的が、治山、治水等災害の防止上不適当なものでないこと。
- 9 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当なものでないこと。
- 10 土地の利用目的が、町の行財政に支障を及ぼさないものであること。
- 11 開発区域に次に掲げる地域等を含む場合は、土地の利用目的が、当該地域等の指定の趣旨からみて不適当なものでないこと。
 - (1) 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
 - (2) 自然公園法(昭和32年法律第161号)に基づく特別地域(第1種を除く。)又は栃木県立自然公園条例(昭和33年栃木県条例第11号)に基づく特別地域
 - (3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく風致地区
 - (4) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)に基づく鳥獣保護区の特別保護地区
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (7) 砂防法(明治30年法律第29号)に基づく砂防指定区域
 - (8) 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)に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (9) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)に基づく地すべり防止区域
 - (10) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域
 - (11) 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
 - (12) 農地法(昭和27年法律第229号)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
 - (13) 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
 - (14) 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 原則として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。

- (1) 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
- (2) 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
- (3) 自然公園法に基づく第1種特別地域又は特別保護地区
- (4) 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域
- (5) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)に基づく緑地保全地区
- (6) 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 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。

(指導手順)

第6条 第3条の各号のいずれかに該当して、開発事業を行おうとする者は、別記様式第1号によりあらかじめ町長に協議するものとする。

2 町長は、前項による協議書を受領したときは、土地利用対策委員会に付議し、前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。
この場合において、町長は、協議者への通知に着工期限等の条件を付することができる。

3 この告示に基づく指導及び審査の主たる担当課は別表のとおりとする。

(協議の効力)

第7条 前条第2項の規定により条件として付された着工期限内に開発事業者が工事に着手しないときは、この告示に基づく協議は、その効力を失う。ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、着工期限を延長又は猶予することができる。

(開発計画の内容の変更)

第8条 第6条の規定は、協議が整った開発計画の内容の変更についても準用する。ただし、開発計画の内容の変更が次の各号のいずれにも該当する場合には、あらかじめ町長に届け出ることによって、当該手続きに代えることができる。

- (1) 開発区域内及びその周辺の地域に与える影響が、変更前と比べ概ね変わるものではないと認められる場合
- (2) 開発区域を減少する場合であって、減少部分の面積の割合が、当初の開発区域の面積の10パーセント未満であるとき。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則(平成15年3月24日告示第25号)

この要綱は、平成15年4月1日から適用する。

附 則(平成17年2月23日告示第20号)

この要綱は、平成17年4月1日から適用する。

附 則(平成20年6月24日告示第75号)

この告示は、平成20年7月1日から適用する。

附 則(平成25年3月29日告示第45号)

この告示は、平成25年4月1日から適用する。

附 則(平成26年3月3日告示第28号)

この告示は、平成26年4月1日から適用する。

附 則(平成28年6月9日告示第74号)

この告示は、平成28年4月1日から適用する。

附 則(令和3年3月17日告示第50号)

この告示は、令和3年4月1日から適用する。

附 則(令和4年6月22日告示第101号)

この告示は、告示の日から施行し、令和4年4月1日から適用する。

附 則(令和5年3月1日告示第53号)

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和7年5月30日告示第122号)

この告示は、公布の日から施行する。

別表(第6条関係)

区分	主たる担当課
総合調整	企画政策課
総括審査	建設課
1 都市地域に関すること。	
2 農業地域に関すること。	農林振興課 農業委員会
3 森林地域に関すること。	農林振興課
4 自然公園地域に関すること。	建設課
5 自然保全地域に関すること。	建設課
6 上記以外の地域に関すること。	企画政策課
個別審査	企画政策課
1 土地利用に関する計画に対する適合性に関すること。 (1) 栃木県総合計画に関すること。 (2) 栃木県土地利用基本計画に関すること。 (3) 那須町振興計画に関すること。	
2 地域の健全な発展に対する貢献度及び地域住民の生活に対する関連性に関すること。	企画政策課
3 公共施設及び公益的施設の整備計画に対する適合性に関すること。	企画政策課 財政課 農林振興課 建設課 学校教育課 農業委員会
4 用水計画に関すること。	企画政策課 農林振興課 建設課 上下水道課
5 周辺の自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存に関すること。	農林振興課 観光商工課 生涯学習課
6 治山、治水等災害の防止に関すること。	農林振興課 建設課
7 公害防止に関すること。	環境課
8 町の行財政に対する関連性に関すること。	総務課 財政課
9 事業者の過去の実績及び信頼度に関すること。	企画政策課