

## 益子町土地利用に関する事前指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、本町における一定規模以上の土地を利用する場合の指導に関し、必要な事項を定めるとともに計画的な土地利用の推進と、土地利用に関連する公共公益施設整備について必要な基準を設け、秩序ある地域開発と快適な生活環境の形成を図ることを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条に定めるもののほか、次に定めるところによる。

- (1) 開発事業 土石の採取その他土地の区画形質の変更を行う事業
- (2) 事業者 開発事業を行う者

### (適用基準)

第3条 この要綱は、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令に規定されているもののほか、特に本町と協議すべき基準を示したものである。

### (適用範囲)

第4条 この要綱の適用を受ける開発事業は、その面積が1,000平方メートル以上のもの及び次の各号の一に該当するものとする。

- (1) この要綱に基づき協議の整った後に土地の利用目的を変更する場合
- (2) 開発事業の規模が1,000平方メートル未満であっても、同一の事業者が3年以内に隣接した地域で2以上の事業を行う場合又は2以上の事業者が隣接した地域で同時に開発事業を行い合算した面積が1,000平方メートル以上になる場合

### (事前協議)

第5条 事業者は、「土地利用に関する事前協議書」(様式第1号。以下「協議書」という。)によりあらかじめ開発事業の計画について町長と協議(以下「事前協議」という。)しなければならない。

- 2 町長は、事業者に対し必要な事項を指示するに当たって地元の意見を聞く必要があると認めるときは、事前に地元代表者の意見を聞くものとする。
- 3 事業者は、町長の指示する担当課と緊密な連絡を保ち、かつ、その指示に従わなければならない。

(協議書の処理)

第6条 町長は、前条の規定による協議書を受領したときは、益子町土地利用対策委員会に付議し、処理するものとする。ただし、細部協議については各主管課において処理することができる。

(指導基準)

第7条 この要綱に基づく指導は、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 町の土地利用計画に適合するものであるとともに、公共事業計画に支障をきたさないものであること。
- (2) 土地の利用目的が公共公益施設の整備がない地域にかかるものにあつては、事業者がこれらの整備計画を有していること。
- (3) 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確保の見通しがあること。
- (4) 土地の利用目的が周辺の自然環境又は農林地の保全、歴史的風土の保存上不適当なものでないこと。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) その他法令等の規定に基づき、特定の区域での土地につき一定の利用を促進又は禁止している計画に適合するものであること。

(技術的基準)

第8条 町長は、前条に定める指導基準のほか、法第33条の規定に基づく開発許可基準、栃木県開発許可制度運用基準(昭和48年3月30日栃木県公表)及び栃木県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日栃木県公表)に適合するものとする。ただし、これらの基準によりがたいものについては、別に定めることとする。

(開発計画の事前公開)

第9条 事業者は、法附則第4項に基づく開発行為を行う場合は、町長と事前協議後速やかに開発計画の内容を記載した標識(様式第2号)を開発区域内の見易い場所に設置するものとする。

2 事業者は、開発区域が5万平方メートルを超える規模の開発事業を行う場合は、近隣関係者等に開発計画の内容及び工事方法等について説明会を開催するものとする。

(文化財の保護)

第10条 開発区域に周知の埋蔵文化財包蔵地が含まれる場合は、事業者は町教育委員会と協議のうえ所定の手続きをしなければならない。

2 事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、町教育委員会の指示に従い必要な措置を講ずることとする。

(協定の締結)

第11条 事業者は、公害及び災害の防止等必要な事項について、町長との間で協定を締結するものとする。また町長が特に必要と認めたときは、開発事業に伴い著しく影響を受ける者との間においても協定を締結するものとする。

(事業者の責務)

第12条 事業者は、町長等と締結した協定事項については、誠実に履行するものとする。また、開発事業の実施に当たっては公害及び災害の防止その他の住民の生命財産の保護に努めることとする。

2 事業者は、当該開発事業が地域住民の生活環境に支障を及ぼさないよう努力するとともに紛争の防止に努めることとする。

3 事業者は、開発事業の実施により公共公益施設等に公害その他の災害を起こし、又は起こすおそれがあるときは、当該開発事業を一時中止し、その原因を除去し、復旧に努めなければならない。また公害その他の災害が発生し、その原因が当該開発事業によるものと認められるときは補償の責任を負うものとする。

4 事業者は、開発区域内の土地、建物の分譲又は譲渡を行うときは、町長との事前協議によって遵守することとされている事項について、譲渡人に対し文書等で明確に表示し、その継承を図ることとする。

(立入調査)

第13条 町長は、本要綱の目的を達成するために必要な限度において、町職員に開発事業の施行場所その他に立入らせ、調査し、関係者に対して必要な指示、指導を行わせることができる。

(事前協議を行わない者等に対する指導等)

第14条 町長は、第5条の規定による事前協議を行わない者に対し、事前協議を行うよう指導するものとする。

2 町長は、前項の規定による指導を行った場合及び事前協議に基づく指導を行った場合において、その指導を受けた者がその指導に従わないときは、その指導内容を公表することができる。

(経費の負担)

第15条 第7条及び第8条の基準に適合させるための施設の整備等に要する経費は、事業者の負担とする。

(事前協議の有効期限)

第16条 この要綱に基づき提出された事前協議の有効期限は、事前協議の回答通知の日から2年以内とする。ただし、栃木県土地利用に関する事前指導要綱に該当する開発事業にあっては、栃木県からの事前協議終了通知の日から2年以内とする。

(開発計画の変更)

第17条 協議が整った開発計画の変更については、第5条の規定を準用する。ただし、開発計画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にあっては、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

(その他)

第18条 この要綱に定めのない事項で必要と認めたものについては、その都度町長と事業者が協議して定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成4年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、既に町と事前協議が終了又は事前協議中のものについては、なお従前の例による。
- 3 益子町の環境保全に関する実施要綱(昭和48年1月1日)及び益子町土地開発事業指導要領(昭和48年1月1日)は、廃止する。

附 則

- 1 この要綱は、告示の日から施行し、令和4年12月1日から適用する。
- 2 この要綱の施行の際、既に町と事前協議が終了又は事前協議中のものについては、なお従前の例による。

様式第2号（第9条関係）

開発計画のお知らせ

- ・ 開発計画の名称 \_\_\_\_\_
- ・ 開発区域の所在地 益子町大字 \_\_\_\_\_
- ・ 施設の用途 \_\_\_\_\_
- ・ 開発面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ・ 建築物の建築面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ・ 建築物の延床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ・ 建築物の構造 \_\_\_\_\_ 造、地上 \_\_\_\_\_ 階、地下 \_\_\_\_\_ 階  
最高高さ \_\_\_\_\_ m、最大幅 \_\_\_\_\_ m
- ・ 工事期間（予定） \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日～ \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日
  
- ・ 事業者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_
  
- ・ 設計者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_
  
- ・ 施工者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_
  
- ・ 標識設置年月日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

この標識は、益子町土地利用に関する事前指導要綱第9条に基づき設置したものです。ご不明な点がありましたら、下記にご連絡ください。

- ・ 問い合わせ先

\_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_