

○那須烏山市土地利用適正化条例

令和2年12月11日条例第18号

改正

令和4年2月28日条例第27号

那須烏山市土地利用適正化条例

(目的)

第1条 この条例は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）その他の法令に基づき策定した土地利用に関する計画に基づく総合的かつ計画的な土地利用を推進するため、市、市民及び事業者の責務を定めるとともに、一定規模以上の土地を利用する場合の事前協議等に関し必要な事項を定め、事業者に対し適正な土地利用を適切に助言又は指導することにより、個別の土地利用の規制に関する法令等の一体的かつ適正な運用を図り、もって、土地利用の適正な施工及び管理を確保するとともに、公害その他の災害（以下「災害等」という。）の発生を予防し、良好な生活環境及び自然環境を保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地利用に関する計画 市が法令に基づいて策定した土地利用に関する計画であつて、規則で定めるものをいう。
- (2) 開発事業 住宅、工場、レクリエーション、農用地、土砂の採取、埋立て、太陽光発電設備（再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号）第2条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備のうち、同条第3項第1号に規定する太陽光を再生可能エネルギー源とする設備（送電に係る電柱等を除く。）をいう。以下同じ。）の設置等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を伴う事業をいう。
- (3) 事業者 開発事業を計画し、実施する者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (5) 近隣住民等 開発区域が存する自治会及び開発事業の実施によって影響を受けると市長が認める自治会の区域に居住する者並びに当該区域に土地又は建物を所有する個人又は法人その他の団体（賃借権、地上権、地役権その他の権利を持つ者を含む。以下同じ。）をいう。

一部改正〔令和4年条例27号〕

(市の責務)

第3条 市は、土地利用に関する計画に基づき、総合的かつ計画的な土地利用の推進を図るとともに、開発事業の適正な施工及び管理を確保するため、事業者に対して適切な指導を行わなければならぬ。

(市民の責務)

第4条 市民（市内に住所を有し、及び市内に土地又は建物を所有する個人又は法人その他の団体をいう。）は、良好な生活環境及び自然環境の保全に努め、土地利用に関する計画に基づく施策に協力しなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、開発事業を計画するに当たっては、土地利用に関する計画を尊重し、これに適合させることとし、その実施に当たっては、この条例及び関係する法令等を遵守しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の実施に当たっては、適正な施工及び管理を確保し、近隣住民等の理解が得られるように努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもってその解決に当たらなければならない。
- 3 事業者は、開発事業の実施により災害等を起こし、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。
- 4 事業者は、災害等が発生し、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、補償の責任を負わなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、次に掲げる開発事業を行おうとするときは、当該開発事業について、市長と協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条の規定により指定された都市計画区域の区域内における3,000平方メートル以上の開発事業（太陽光発電設備の設置の用に供する目的で行うものを除く。）
 - (2) 前号の都市計画区域の区域外における10,000平方メートル以上の開発事業（太陽光発電設備の設置の用に供する目的で行うものを除く。）
 - (3) 太陽光発電設備の設置の用に供する目的で行う1,000平方メートル以上の開発事業
- 2 次に掲げる開発事業については、一体的な土地利用とみなすものとする。
 - (1) 道路、排水施設等の公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）が相互に関連性をもって設置される2以上の土地の区域を有する開発事業
 - (2) 連接する2以上の土地に、切土、盛土、擁壁の設置等の工事を同時に施工する開発事業
 - (3) 開発事業に関する法令等により、一体としての許可、認可等を受ける開発事業
 - 3 事前協議は、開発事業の実施に当たり法令等に基づく許可、認可その他の申請又は届出（以下「申請等」という。）を要するものにあっては当該申請等の前に、開発事業の実施に当たり申請等を要しないものにあっては当該開発事業の着手前に行わなければならない。

(説明会の開催等)

第7条 事業者は、事前協議をしようとするときは、あらかじめ、開発区域が存する自治会及び開発事業の実施によって影響を受けると市長が認める自治会の区域に居住する者に対して説明会を開催し、開発事業に係る計画（以下「事業計画」という。）に関する周知を図らなければならない。ただし、その必要がないと市長が認めるとき、又は説明会を開催することができない特別な事由があると市長が認めるときは、説明会の開催に代えて市長が認める適当な方法により周知を図ることができる。

- 2 事業者は、前項の規定により周知を行うに当たっては、事業計画の内容について理解が得られるよう努めなければならない。
- 3 事業者は、第1項の規定により周知を行ったときは、市長に報告しなければならない。

(土地利用対策審議会への諮問)

第8条 市長は、事前協議があったときは、次に掲げる基準（以下「指導基準」という。）に基づき、事業計画の内容を審査するとともに、当該指導基準に基づく調整を要する事項（以下「調整事項」という。）の原案を作成し、これを那須烏山市土地利用対策審議会設置及び運営条例（平成17年10月那須烏山市条例第55号）に基づき設置された那須烏山市土地利用対策審議会（以下「審議会」という。）に諮問しなければならない。

- (1) 土地の利用目的が、次に掲げる計画に適合するものであること。
- ア 栃木県総合計画
 - イ 国土利用計画法第9条の規定に基づく栃木県土地利用基本計画
 - ウ 那須烏山市総合計画
 - エ 土地利用に関する計画
 - オ 都市計画法第6条の2の規定に基づく栃木県都市計画区域マスタープラン
 - カ 都市計画法第18条の2の規定に基づく那須烏山市都市計画マスタープラン
 - キ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条の規定に基づく農業振興地域整備計画
 - ク 森林法（昭和26年法律第249号）第5条の規定に基づく地域森林計画
 - ケ 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、公共施設等の整備予定からみて不適当なものでないこと。
- (4) 土地の利用目的が、公共施設等の整備予定がない地域に係るものにあっては、事業者がこれらの整備計画を有していること。
- (5) 土地の利用目的に対し、想定される需要に応じられる量の用水の確保及び雨水その他の排水の適切な処理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並びに歴史的風土の保存の観点からみて不適当なものでないこと。
- (7) 土地の利用目的が、災害等の防止の観点からみて不適当なものでないこと。
- (8) 土地の利用目的に伴い排出される環境汚染物質の量及びその排出先に及ぼす影響の程度に対し、その防除対策及びその効果等が不適当なものでないこと。
- (9) 土地の利用目的が、市の行財政に支障を及ぼさないものであること。
- (10) 開発区域に次に掲げる地域等を含むときは、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。
- 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）に基づく栃木県自然環境保全地域
 - イ 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく国立公園若しくは国定公園の特別地域（特別保護地区及び第1種特別地域を除く。）又は栃木県自然公園条例（昭和33年栃木県条例第11号）に基づく県立自然公園の特別地域
 - ウ 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
 - エ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）、栃木県文化財保護条例（昭和38年栃木県条例第20号）及び那須烏山市文化財保護条例（平成17年10月那須烏山市条例第155号）に基づく環境保全のための指定地域
 - オ 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
 - カ 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定地
 - キ 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

- ク 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
 - ケ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域
 - コ 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に係る地域
 - サ 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
 - シ 森林法に基づく地域森林計画に係る樹根及び表土の保全その他森林の土地の保全に関する地域又はこれに準ずる地域
 - ス その他法令に基づく特定事業又は施設等の整備に係る土地の区域
- (11) 開発区域には、原則として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に基づく農業振興地域整備計画に係る農用地区域
 - イ 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
 - ウ 自然公園法に基づく特別地域（特別保護地区又は第1種特別地域に限る。）
 - エ 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域
- (12) 事業者は、開発事業を実施するための必要な資力及び信用を有していること。
- 2 前項各号に掲げるもののほか、指導基準の細部の運用については、規則で定めるところによる。
(審議及び答申)

第9条 審議会は、前条の規定により諮問を受けたときは、現地調査等を行い、指導基準に基づき、調整事項の内容を審議し、その結果を市長に答申するものとする。

(事前指導の実施)

第10条 市長は、前条の規定による審議会の答申を踏まえ、調整事項を決定し、事業者に通知するとともに、当該調整事項に対して必要に応じた助言又は指導を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の通知に記載された調整事項について、担当部署その他関係機関等と当該調整事項の処理方法等について調整を図り、これに適合するために必要な措置を講じなければならない。
(開発協定の締結)

第11条 事業者は、前条第2項の規定による調整が整ったときは、開発事業について、適正な事業の実施、災害等の防止、事業の終了後に事業者が管理すべき施設の管理等について市長と開発協定を締結しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により開発協定を締結したときは、事前協議が終了したことについて、事業者に通知するものとする。
- 3 事業者は、第1項の規定により締結した開発協定の内容について、これを誠実に履行しなければならない。
(変更協議)

第12条 事業者は、事前協議が終了した後において、土地利用の目的、開発区域その他の事業計画を変更するときは、第6条の規定の例により変更の事前協議をしなければならない。ただし、当該変更が規則で定める軽微な変更であって、変更する理由及び変更後の土地利用が適当であると認められるものについては、届出をもって事前協議に代えることができる。

- 2 前項本文の規定により事前協議をする場合における審議の範囲は、変更前の協議内容まで及ぶものとする。
(再協議)

第13条 事業者は、第11条第2項の規定による事前協議の終了の通知を受けた日から起算して、申請等を要する開発事業にあっては2年以内に当該開発事業に要する申請等をしないとき、又は申請等を要しない開発事業にあっては2年以内に当該開発事業に着手しないときは、第6条の規定の例により再度の事前協議をしなければならない。

(承継)

第14条 事業者は、開発区域内の土地又は当該土地に定着する建築物、工作物等の譲渡又は分譲（次項において「土地等の譲渡等」という。）を行うときは、あらかじめ、市長と協議するとともに、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受人に対し文書等で明確に表示し、その承継を図るものとする。

2 事業者は、前項の規定による協議を経て、土地等の譲渡等を行ったときは、市長に届け出なければならない。

一部改正〔令和4年条例27号〕

(公共施設等の整備並びに管理及び帰属)

第15条 開発事業により新たに設置される公共施設等については、関係法令等及び第10条第1項の規定により行われる助言又は指導に従い、事業者の負担において設置するものとする。

2 開発事業により新たに設置される公共施設等の管理及び帰属については、事業者と市長が協議の上、公共施設等の管理及び帰属に関する協定書を取り交わすものとする。

3 宅地造成を目的とする開発事業により新たに設置される公共施設等の管理及び帰属に関する取扱いについては、都市計画法第32条の規定に基づき行うものとする。

(立入調査等)

第16条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者に開発事業に係る工事その他の行為の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員に開発区域若しくは事業所等に立ち入らせ、開発事業の状況を調査させることができる。

2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(指導及び勧告)

第17条 市長は、事前協議を行わない事業者に対しては、事前協議を行うよう指導することができる。

2 市長は、事前協議が未了のまま開発事業に着手した事業者に対しては、事前協議を完了するよう指導を行い、それに従わないときは、必要な勧告をすることができる。

3 市長は、事前協議が終了した事業計画に基づいた開発事業を実施していないと認められるときは、当該事業者に対し、相当の期間を定めて、必要な措置を講ずるよう指導を行い、それに従わないときは、必要な勧告をすることができる。

4 市長は、この条例の規定に違反した事業者に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう指導を行い、それに従わないときは、必要な勧告をすることができる。

(公表)

第18条 市長は、前条の規定により勧告を行った場合において、特に必要があると認めたときは、当該事業者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）並びにその指導及び勧告の内容について公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る者にその旨

を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(適用除外)

第19条 次に掲げる開発事業については、第6条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う開発事業
- (2) 非常災害時において、必要な応急措置として行う開発事業
- (3) 仮設建築物の建築その他一時的に使用するための用に供する目的で行う開発事業
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が公益上特に必要があるもので、土地利用上支障がないと認められる開発事業

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この条例は、この条例の施行の日以後に行おうとする開発事業に係る土地利用から適用し、この条例の施行の日の前日において那須烏山市土地利用事前指導規程（平成17年10月那須烏山市規程第35号）（以下「事前指導規程」という。）の規定に基づく事前協議が整っていない土地利用については、なお従前の例による。

3 この条例の施行の際現に着手している開発事業で、この条例の施行の日の前日において事前指導規程の適用を受けないものについては、この条例は、適用しない。

(那須烏山市土地利用対策審議会設置及び運営条例の一部改正)

4 那須烏山市土地利用対策審議会設置及び運営条例（平成17年10月那須烏山市条例第55号）の一部を次の表のように改正する。

(次のように略)

附 則（令和4年2月28日条例第27号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。