

茨城県県土利用の調整に関する基本要綱

昭和49年12月24日 公告

最終改正 令和2年12月28日 公告

第1 目的

この要綱は、土地開発事業の計画に関し、関連する法令等との調整事項を定めて、その適正な施行を確保することにより、総合的かつ計画的な県土の利用を図ることを目的とする。

第2 定義

- 1 この要綱において「土地開発事業」とは、一団の土地の区画形質の変更に係る事業をいう。
- 2 この要綱において「事業主」とは、土地開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は自ら工事を施行する者をいう。
- 3 この要綱において「開発区域」とは、土地開発事業を行う土地の区域をいう。

第3 事業主の責務

土地開発事業を行おうとする事業主は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第2条に規定する基本理念に従い、土地開発事業に関連する法令等の規定及びこの要綱第7の1に掲げる土地利用の基準を順守して計画を樹立し、県土の総合的かつ、計画的な利用の促進に努めなければならない。

第4 適用事業

- 1 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する土地開発事業について適用する。
 - (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項に規定する開発行為の許可を要する土地開発事業であつて、開発区域の面積が5ヘクタール以上のもの又は開発区域の中に4ヘクタールを超える農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項に規定する農地の転用の許可若しくは第5条第1項に規定する農地の転用のための権利移動の許可を要する農地を含むもの
 - (2) 茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和48年4月2日公告。以下「指導要綱」という。)第9の1に規定する設計の承認を要する土地開発事業であつて、開発区域の面積が5ヘクタール以上のもの又は開発区域の中に4ヘクタールを超える農地法第4条第1項に規定する農地の転用の許可若しくは第5条第1項に規定する農地の転用のための権利移動の許可を要する農地を含むもの(土採取に係る土地開発事業にあつては、開発区域の面積が3ヘクタール以上のもの又は土採取量が150,000立方メートル以上のもの(以下「適用土採取事業」という。))
- 2 1の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する土地開発事業にあつては、この要綱は適用しないものとする。
 - (1) 1の第1号に掲げる土地開発事業のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域の定められている区域におけるものであつて当該用途地域における用途に適合したもの又は同法第34条の2第1項の協議に係るもの
 - (2) 1の第2号に掲げる土地開発事業(適用土採取事業を除く。)のうち、都市計画法第29条第1項若しくは第2項の規定に基づく開発行為の許可又は指導要綱第9の1の規定に基づく設計の承認を受け土地開発事業が行われた土地の区域内で新たに行うもの

第5 知事との協議

- 1 事業主は、国土利用計画法に規定する土地に関する権利の移転又は設定を受けて土地開発事業を行う場合は、同法第14条第1項に規定する許可の申請、同法第27条の4第1項に規定する届出又は同法第27条の7第1項において準用する第27条の4第1項に規定する届出、その他の場合においては、都市計画法第29条第1項若しくは第2項に規定する許可の申請又は指導要綱第9の1に規定する設計承認の申請前に知事に協議し、その承認を得なければならない。
- 2 前項に規定する協議を申し出ようとする者は、協議申出書（別紙様式1から3まで）に次の各号に掲げる図書を添えて原則として電磁的記録（書面で提出する場合は正本1部及び副本4部）を開発区域の所在する市町村の長（開発区域が2以上の市町村に所在するときは、それぞれの市町村の長。以下「市町村長」という。）を経由して知事に提出しなければならない。
 - (1) 計画説明書
 - (2) 開発区域位置図（縮尺1/50,000以上）
 - (3) 土地利用現況図（開発区域、開発区域内の地形及び地目並びに開発区域周辺の道路、水路等を明示すること。縮尺1/3,000以上）
 - (4) 公図集成図（開発区域内の土地の地目及び地番、道路並びに水路を明示すること。縮尺1/3,000以上）
 - (5) 土地利用計画図（施設配置、緑化計画及び取付道路計画を明示すること。縮尺1/3,000以上）
 - (6) 給排水計画図（縮尺1/3,000以上）
 - (7) 土採取計画図（縮尺1/3,000以上）
 - (8) 土採取跡地利用計画図（縮尺1/3,000以上）
 - (9) 法人の登記事項証明書及び定款
 - (10) 事業経歴書
 - (11) 各筆明細書
 - (12) 関係機関調整状況一覧表
 - (13) 資金計画書
 - (14) 工程表
 - (15) その他知事が必要と認め指示するもの

第6 市町村長の意見

知事は、第5の2に規定する協議申出書の提出があつたときは、市町村長の意見を聴くものとする。

第7 知事の承認

- 1 知事は、第5の1に規定する承認については、国土利用計画法第9条第1項に規定する土地利用基本計画によるほか、次の各号に掲げる基準を勘案してするものとする。
 - (1) 開発区域には、次に掲げる地域、区域等は原則として含まないこと。
 - ア 茨城県自然環境保全条例（昭和48年条例第4号）に規定する自然環境保全地域又は緑地環境保全地域の指定地域
 - イ 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）に規定する近郊緑地保全区域の指定区域
 - ウ 自然公園法（昭和32年法律第161号）又は茨城県立自然公園条例（昭和37年条例第17号）に規定する特別地域の指定地域

- エ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域の設定区域
- オ エのほか次に掲げるもの
 - (ア) おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農用地の区域内にある農用地
 - (イ) エの区域に連たんした農用地
 - (ウ) 土地基盤整備事業の調査計画、実施又は完了地区内の受益農用地
 - (エ) 国又は県の補助制度若しくは制度賃金の融資制度による近代化施設等導入事業の調査計画、実施又は完了地区内の関係農用地
 - (オ) その他農林漁業の維持保全を図るうえで必要な土地
- カ 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林の指定森林若しくは保安林予定森林又は保安施設地区
- キ 森林法第5条第1項に規定する地域森林計画に係る森林(カ及びシに係るものを除く。)
- ク 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）に規定する特別保護地区の指定区域
- ケ 砂防法（明治30年法律第29号）の規定により指定した土地
- コ 河川法（昭和39年法律第167号）に規定する河川区域、河川保全区域の指定区域及び河川予定地の指定地並びに河川立体区域、河川保全立体区域及び河川予定立体区域の指定区域
- サ 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）に規定する急傾斜地崩壊危険区域の指定区域
- シ 海岸法（昭和31年法律第101号）に規定する海岸保全区域の指定区域及び一般公共海岸区域
- ス 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に規定する地すべり防止区域の指定区域
- セ 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）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定区域
- ソ 都市計画法の規定により定めた風致地区
- タ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）の規定により定めた特別緑地保全地区
- チ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）又は茨城県文化財保護条例（昭和51年条例第50号）に規定する環境保全のための指定地域
- ツ 工場立地法（昭和34年法律第24号）に規定する工場立地調査簿に記載されている地区。
ただし、工業等の用途のものについては、この限りでない。
- テ アからエまで及びケ並びにサからチまでに掲げる地域、区域等として計画している地域、区域等のうち知事が別に定めるもの
- (2) 開発区域には、開発区域及びその周辺地域への災害発生を予防するとともに環境を保全するため、次に掲げる区域は含まないこと。
 - ア 谷密度及び起伏量が大きくかつ急傾斜地を含む区域
 - イ 基岩の風化が異常に進み、又は石れきを多く含み、若しくは表土が薄く乾性な土壌を含み、法面又は表土の安定若しくは植生の回復に著しい支障が予測される区域
 - ウ 著しく下流の流下能力を超える水量の排出が予測される区域
 - エ 過去において出水、がけくずれ等の災害が発生しており、周囲の状況から今後も災害の発生が予測される区域

- オ 開発区域の周辺に人家又は公共施設等があり、開発に伴い災害の発生が予測される区域
- (3) 開発区域の面積及び土砂移動量（切土及び盛土の合計量）は、当該開発行為の目的実施のため必要最小限度とし、ゴルフ場に係る土地開発事業については、土砂移動量は18ホール当たりおおむね250万立方メートル以内のものであること。
 - (4) 市街化調整区域における宅地開発で、都市計画法第34条第10号の規定を適用しようとするものは、当該開発区域について同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画が都市計画に定められている、又は定められることが確実であり、かつ、当該宅地開発が当該地区計画の内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行われるものであること。
 - (5) 都市計画区域（市街化調整区域を除く。）のうち都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていない土地の区域における劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものの建築を主な目的とした土地開発事業の場合は、当該開発区域について同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画が都市計画に定められている、又は定められることが確実であり、かつ、当該土地開発事業が当該地区計画の内容に適合する建築物の建築の用に供する目的で行われるものであること。
 - (6) 開発区域には、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計画地を含まないこと。
 - (7) 土地開発事業は、環境基本法（平成5年法律第91号）により水質環境基準の設定されている霞ヶ浦等の水域にあつては、それぞれの水域への排水による汚濁負荷量が、水質環境基準を維持達成させるための許容範囲内のものであること。
 - (8) 土地開発事業は、開発区域の周辺の自然又は生活環境と調和が図られるものであること。
 - (9) 土地開発事業は、住宅その他の施設が速やかに建設されるよう計画されており需要の動向等を勘案し、地域振興との調和が図られるものであること。
 - (10) 土地開発事業は、道路、上下水道、学校、鉄道その他の輸送施設の整備計画等に適合するものとし、特に人口の急増が予測される地域における、宅地開発に係る土地開発事業の用水源は、地下水位の低下を防止するため、原則として地下水源を避け、公共的上水道の供給によるものであること。
- 2 知事は、第5の1に規定する協議申出があつたときは、速やかに審査し、承認するときは、その旨を、承認しないときは、その旨を明らかにして、その旨を、協議申出書を提出した者に通知しなければならない。
 - 3 知事は第5の1に規定する承認については、あらかじめ茨城県土地利用合理化協議会（以下「合理協」という。）の意見を聴くものとし、また、必要に応じ、国土利用計画法第39条に規定する土地利用審査会（以下「審査会」という。）の意見を聴くものとする。

第8 承認の効力

第5の1に規定する知事の承認は、事業主が、当該土地開発事業に関して、当該承認の日から起算して3年を経過する日までに、都市計画法に基づく開発許可又は指導要綱第9の1の規定に基づく設計の承認及び関係法令の規定に基づく許認可等の手続を了しない場合は、その効力を失うものとする。

第9 変更の協議

- 1 事業主は、第7の2の承認の通知を受けた後、土地開発事業の計画を変更しようとするときは、変更協議申出書（別紙様式4）を知事に届け出なければならない。ただし、次に掲げる場合においては、この限りでない。
 - (1) 開発区域の変更を伴わない面積の増減が生じた場合
 - (2) 開発区域内の境界又は道路、公園、排水施設等の位置若しくは形状の軽微な変更を行う場合
 - (3) その他軽微な変更で、知事が必要でないとする場合
- 2 第5及び第6の規定は、前項の協議について準用する。
- 3 知事は、2において準用する第5の1に規定する承認については、あらかじめ書面により合理協の委員の意見を聴くものし、また、必要に応じ、合理協又は審査会の意見を聴くものとする。

第10 廃止の届出

事業主は、第7の2の承認の通知を受けた後、土地開発事業を廃止しようとするときは、廃止届出書（別紙様式5）を原則として電磁的記録（書面で提出する場合は正本1部及び副本4部）を開発区域の所在する市町村長を経由して知事に届け出なければならない。

第11 施行の確保

- 1 知事は、事業主がこの要綱の規定に違反した場合において、総合的かつ計画的な県土の利用を図るうえで支障があると認めるときは、この要綱の規定に違反している事実を公表することその他法令の規定の範囲内において必要な措置を講ずるものとする。
- 2 市町村長は、前項の規定による行政措置が十分達成されるため必要な協力をするように努めなければならない。