

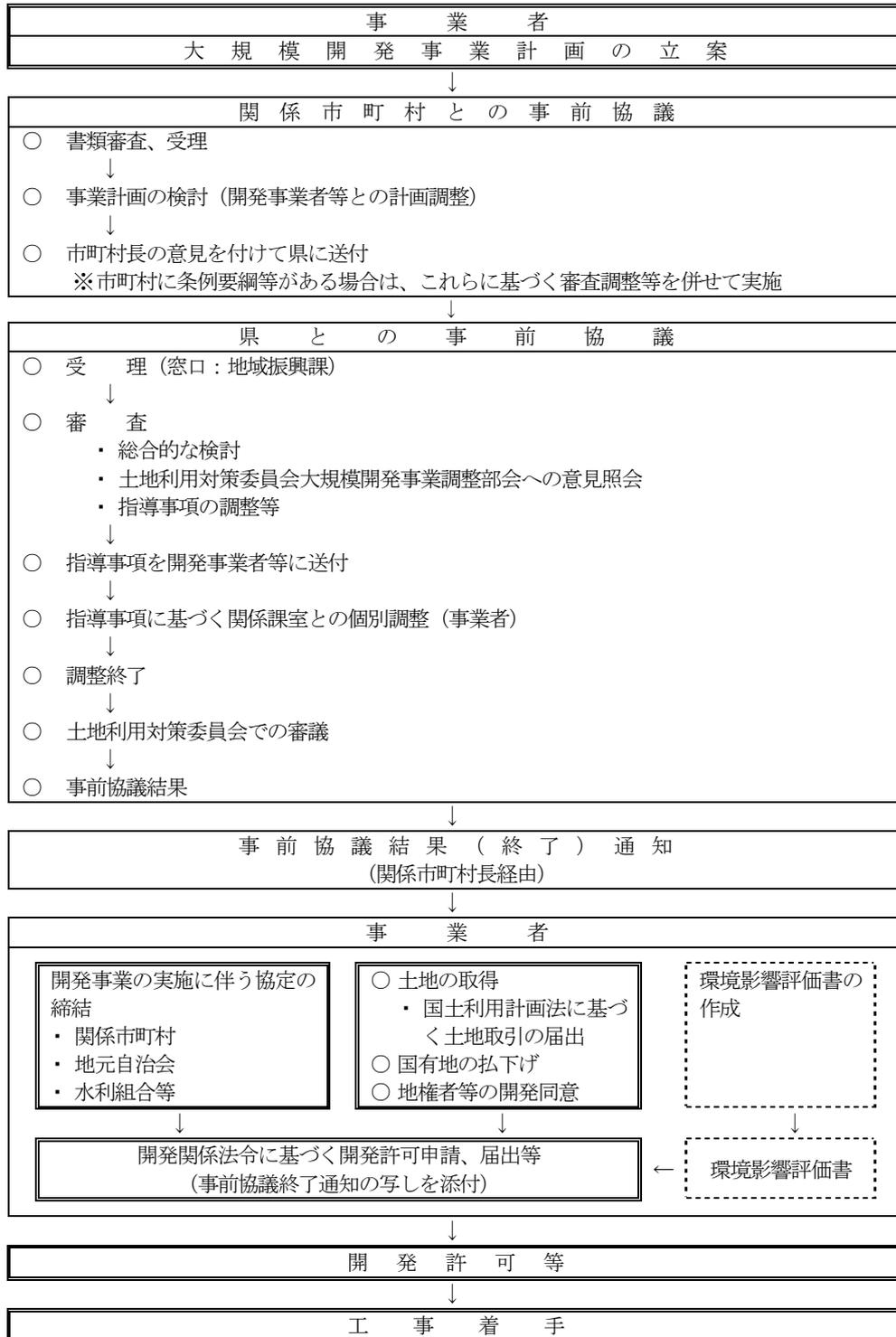
土地利用に関する事前指導要綱

栃 木 県

大規模開発事業計画に係る事務手続きの流れ

事前協議を要する大規模開発事業計画
○ 5ha (国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地にあっては、2ha) 以上の土地について開発事業を行おうとする場合又は当該開発事業を行おうとする土地 (国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。) について土地売買等の契約をしようとする場合

主な調整事項
○ 当該地域の土地利用計画との整合性
○ 都市計画法、森林法、農地法等による開発許可基準
○ 土地取引の価格(規制区域、監視区域、注視区域)
○ 周辺地域に及ぼす影響、環境保全(特に排水基準、排水先)



土地利用に関する事前指導要綱

第1 目的

この要綱は、県土の総合的かつ計画的な利用を促進するため、大規模に県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、国土利用計画法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。

第2 定義

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

- (1) 土地売買等の契約とは、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) 開発事業とは、住宅、工場、レクリエーション施設、農地、採草放牧地、牧場、資材置場、電気事業施設等（以下「建築物等」という。）の用に供する目的で行う一団の土地における土地の区画形質の変更又は建築物等の用途の変更に関する事業（建築物等の用途の変更に関する事業であって、開発区域内又は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ものを除く。以下同じ。）をいう。

第3 適用

この要綱は次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。

- (1) 5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) 2ヘクタール以上の土地（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。）について開発事業を行おうとする場合又は当該開発事業を行おうとする土地について土地売買等の契約をしようとする場合

第4 適用除外

この要綱は、前項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) 市町村の庁舎、学校又は保育所の設置を目的とする事業であって、知事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、特に知事が認めたもの

第5 指導基準

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 土地利用目的が、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) 栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」
 - (2) 市町村振興計画
 - (3) 市町村土地利用調整基本計画
 - (4) 栃木県土地利用基本計画
 - (5) 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
 - (6) 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 土地利用目的が、地方公共団体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 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）に基づく砂防指定地
- (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) 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）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (11) 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
- (12) 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
- (13) 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
- (14) 森林法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
- (15) 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。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律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) 都市緑地保全法（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。

第 6 指導手順

1 知事との協議

第 3 の場合に該当して、土地売買等の契約又は開発事業を行おうとする者（以下「開発事業者等」という。）は、別記様式第 1 号（添付書類及び提出部数を含む。）により市町村長を経由して、あらかじめ、知事に協議するものとする。

2 市町村長の意見

市町村長は、1 による協議書を受理したときは、別記様式第 2 号により意見を付して速やかに知事に送付するものとする。

3 知事の通知

知事は、市町村長から協議書及び意見書の送付を受けたときは、土地利用対策委員会に付議し、前項の指導基準にのっとり検討を行うとともに、その結果を、市町村長を経由して開発事業者等に通知するものとする。

この場合において、知事は、開発事業者等への通知に着工期限等の条件を付することができる。

4 市町村長との協定の締結

この要綱に基づき協議が終了した土地について、開発事業を行おうとするときは、原則として当該市町村長と開発事業者等との間で、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協定を締結するものとする。

5 指導の所掌

この要綱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。

第 7 協議の効力

前項第 3 号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等が工事に着手しないときは、この要綱に基づく協議は、その効力を失う。ただし、知事がやむを得ないと認めるときは、着工期限を延長又は猶予することができる。

第8 協議の取下げ

1 知事への届出

開発事業者等は、協議書（知事との協議が終了していないものに限る。以下この項において同じ。）を取り下げようとするときは、市町村長を経由して書面によりその旨を知事に届け出るものとする。

2 取下げの擬制

提出から3年を経過した協議書は、取り下げられたものとみなす。ただし、知事は、協議を継続する必要があると認めたときは、一定の期間を定めて協議の期間を延長することができる。

3 取下げの指導

知事は、第5の指導基準への適合の状況等を考慮して必要があると認めたときは、提出から経過した期間にかかわらず、開発事業者等に対し、協議書の取下げを指導することができる。

4 知事の通知

第2号本文の規定により協議書が取り下げられたものとみなされたとき又は同号ただし書の規定により協議の期間を延長したときは、知事は、開発事業者等及び市町村長にその旨を通知するものとする。

第9 開発計画の変更

第6の規定は、協議が終了した開発計画の変更について準用する。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、知事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

第10 開発計画の廃止

開発事業者等は、協議が終了した開発計画を廃止しようとするときは、市町村長を経由して書面によりその旨を知事に届け出るものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和 50 年 5 月 1 日から施行する。
- 2 大規模開発事業指導要綱（昭和 47 年 10 月 11 日公告）は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行前に、大規模開発事業指導要綱に基づき協議が整った開発事業にあつては、この要綱により協議が整ったものとみなす。
- 4 この要綱の施行前に、大規模開発事業指導要綱に基づき、市町村長あて協議された大規模開発事業であつて、事業実施の適否につき未回答のものについては、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、昭和 51 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和 52 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和 53 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和 53 年 7 月 25 日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和 54 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和 59 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 4 指導基準 14 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つて平成 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 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 10 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 12 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に都市計画法、建築基準法その他土地利用又は建築に関する法令、条例又は規則の規定により申請又は届出（国土利用計画法第 23 条第 1 項及び第 27 条の 7 第 1 項の規定に基づく届出を除く。）がなされている開発事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 平成 11 年 3 月 31 日以前に提出された協議書に対する改正後の第 8 の項第 2 号の規定の適用については、同号中「提出から 3 年」とあるのは、「平成 21 年 4 月 1 日から 1 年」とし、平成 11 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの間に提出された協議書に対する改正後の第 8 の項第 2 号の規定の適用については、同号中「提出から」とあるのは、「平成 21 年 4 月 1 日から」とする。

附 則

この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

2 この要綱の施行の日前に改正前の土地利用に関する事前指導要綱第 6 の項第 1 号の規定により市町村の長が受理した土地利用に関する事前協議書に係る協議については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成元年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2（2020）年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3（2021）年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5（2023）年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 6（2024）年 4 月 1 日から施行する。

別 表

区 分	主たる担当課
総 合 調 整	地 域 振 興 課
総 括 審 査	
1 都市地域に関すること。	都 市 政 策 課
2 農業地域に関すること。	農 政 課
3 森林地域に関すること。	森 林 整 備 課
4 自然公園地域に関すること。	自 然 環 境 課
5 自然保全地域に関すること。	自 然 環 境 課
6 上記以外の地域に関すること。	地 域 振 興 課
個 別 審 査	
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) 栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」に関すること。	総 合 政 策 課
(2) 市町村振興計画に関すること。	地 域 振 興 課
(3) 市町村土地利用調整基本計画に関すること。	地 域 振 興 課
(4) 土地利用基本計画に関すること。	地 域 振 興 課
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。	地 域 振 興 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。	地 域 振 興 課
	環 境 森 林 政 策 課
	資 源 循 環 推 進 課
	道 路 整 備 課
	道 路 保 全 課
	河 川 課
	砂 防 水 資 源 課
	上 下 水 道 課
	都 市 整 備 課
	教 育 委 員 会 教 育 政 策 課
4 用水計画に関すること。	上 下 水 道 課
	砂 防 水 資 源 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。	文 化 振 興 課
	自 然 環 境 課
	林 業 木 材 産 業 課
	農 政 課
6 治山、治水等災害の防止に関すること。	森 林 整 備 課
	河 川 課
	砂 防 水 資 源 課
7 公害防止に関すること。	環 境 森 林 政 策 課
	環 境 保 全 課
	資 源 循 環 推 進 課
8 地方公共団体の行財政に対する関連性に関すること。	市 町 村 課
9 土地の予定対価に関すること。	地 域 振 興 課
10 事業者の過去の実績及び信頼度に関すること。	地 域 振 興 課

(別記様式第1号)

土 地 利 用 に 関 す る 事 前 協 議 書

年 月 日

栃木県知事

様

協 議 者
住 所
氏 名

土地利用に関する事前指導要綱に基づき、次のとおり協議します。

1	土地利用の目的										
2	土地利用の位置										
3	土地利用の効果										
4	土地利用の面積 (単位：㎡)	私 有 地					公 有 地				合 計
		田畑	山林 原野	宅地	その他	小計	道路	水路	その他	小計	
	登記簿										
	実測										
5	土地利用に係る全体計画の概要	土地利用区分				施設計画					
			区 分	面積(㎡)	比率		区 分	棟数等	建築面積等		
		公共用地				公共施設					
		公益用地				公益的施設					
		利用目的的地				利用目的施設					
		その他				その他					
		計									

	計画人口									
6 公共・公益的施設整備計画の概要	区 分			既存施設との関連						
	道 路									
	公共施設	排 水 路								
		水 道								
		河 川 水 路								
		治山・治水・砂防 施 設								
		公 園 広 場								
		そ の 他								
	公益的施設	教 育 施 設								
		鉄道等交通施設								
		電 気 事 業 用 施 設								
そ の 他										
7 環境保全計画の概要	周辺の環境保全計画									
	公害防止計画	排出される環境汚染物質の概要								
		排出先とその及ぼす影響の程度								
		防 除 対 策								
8 土地等に関する予定対価の額等	地区	地 目 (現 況)	面 積 (㎡)	単 価 (円/㎡)	予定対 価の額	地区	地 目 (現 況)	面 積 (㎡)	単 価 (円/㎡)	予定対 価の額
	A		計	平均	計 円	D		計	平均	計 円
(規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。)	B		計	平均	計 円	E		計	平均	計 円
	C		計	平均	計 円	合計		計	平均	計 円

(添付書類)

- 1 法人にあっては、その定款、法人登記事項証明書及び決算書2ヶ年分
- 2 利用目的に係る全体計画の概要を示す図書
 - (1) 土地利用区域位置図 (1/50,000)
 - (2) 土地利用計画図 (1/2,500以上の地形図)
 - (3) 事業計画概要書
- 3 公共、公益的施設の整備を自ら行う予定である場合には、その大綱を示す図書
- 4 地価に関する資料 (規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。)
- 5 公図写し (公図転写連続図)、対象地一覧表
- 6 造成計画平面図、造成計画縦横断面図、土量計算書
- 7 調整池等流域図、排水計画平面図、放流先経路図
- 8 現況図 (地域森林計画対象民有林以外の森林も図示すること)
- 9 その他参考になる図書 (埋蔵文化財包蔵地位置図、工事工程表、資金計画、現地写真など)

(提出部数)

正本1部、電子媒体 (CD-R) 1部、市町村分 (部数は市町村所管課に要確認)。

栃木県知事 様

市町村長

土地利用に関する事前協議書について (送付)

土地利用に関する事前指導要綱に基づく協議が別添のとおりありましたので、下記の意見を付して送付します。

記

1 協議者の住所、氏名

住 所	
氏 名	

2 土地利用の目的、位置

目 的	
位 置	

3 法令による規制状況

地 域 区 分	総面積 (㎡)	規 制 区 域 構 成 (㎡)				
都市計画区域		市街化区域	市街化調整区域	そ の 他		
農業振興地域		農用地区域	農地法関係農地区分			
森林地域		国 有 林	地域森林計画対象民有林	保 安 林		
自然公園地域		国 立 公 園			県立自然公園	
		特 別 地 域	特別保護地区	普 通 地 域	特別地域	普通地域
自然保全地域		原生自然環境保全地域	自然環境保全地域		県自然環境保全地域	
			特別地区	普通地区	特別地区	普通地区

4 総合意見

(協定の締結関係)

5 指導基準による審査結果

審査項目		適否 要調整	審査結果 (問題点及び措置等)	主たる審査課 (県)
1 土地利用に関する計画との関連	(1) 栃木県重点戦略 「とちぎ未来創造プラン」			総合政策課
	(2) 市町村振興計画			地域振興課
	(3) 市町村土地利用調整基本計画			〃
	(4) 栃木県土地利用基本計画			〃
	(5) 都市計画			都市政策課
	(6) 農業振興地域整備計画			農政課
	(7) 地域森林計画			森林整備課
	(8) 自然公園計画 自然及び緑地環境保全計画			自然環境課
2 法令関係	(1) 緑地保全地区 生産緑地地区			都市政策課
	(2) 風致地区			〃
	(3) 農地法農地区分 農用地区域			農政課
	(4) 土地改良事業計画区域			農地整備課
	(5) 保安林保安施設地区 森林の保全等指定地区			森林整備課
	(6) 自然公園法・条例 特別地域・特別保護地区			自然環境課
	(7) 原生自然環境保全地域 特別地区・指定地域			〃
	(8) 河川区域 河川保全区域			河川課
	(9) 砂防指定地			砂防水資源課
	(10) 急傾斜地崩壊危険区域			〃
	(11) 地すべり防止区域			〃
	(12) 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域			〃
	(13) 宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域			都市政策課
	(14) 鳥獣保護区 特別保護地区			自然環境課
	(15) 文化財保護法・条例指定区域			文化振興課
	(16) その他法令に基づく 利用促進・禁止区域			

審査項目		適否 要調整	審査結果 (問題点及び措置等)	主たる審査課 (県)		
3 補助金関係	(1) 農政部関係			農政課		
	(2) 県土整備部関係			監理課		
	(3) 環境森林部関係			環境森林政策課		
	(4) その他部局関係					
4	公有地関係			地域振興課		
5	地価水準関係			〃		
6	事業者の実績・信頼関係			〃		
7	地方公共団体行財政との関係			市町村課		
8	地域住民福祉向上との関係			地域振興課		
9 公共・公益的施設整備予定との関連	道路	取付道路			道路保全課 道路整備課	
		取付先				
		地区内市町村道に対する措置				
	公広 園場	土地利用区分比率			都市政策課 都市整備課	
		用地基本的施設の確保状況				
	排水 路	排水経路			上下水道課 農地整備課	
		専用排水路				
		排水先(河川名)				
	水道 等	市町村長との 協議経過	生活			上下水道課 砂防水資源課
			事業用			
		新規水源位置	生活			
			事業用			
		水源種別	生活			
			事業用			
取水可能量	生活					
	事業用					

審査項目			適否 要調整	審査結果 (問題点及び措置等)	主たる審査課 (県)
9 公共・公益的施設整備予定との関連	公共施設	河川・水路等	排水量		河川課
			排水の方法		
		河川改修計画			
	その他	治山・治水・砂防施設	施設有無 これに対する措置		砂防水資源課 森林整備課
		その他			
	公益的施設	教育施設	市町村長との協議経過		教育委員会 教育政策課
			用地・基本的施設の確保状況		
		交通施設	管理者との協議の有無		地域振興課
		電気事業用施設	〃		〃
		その他			
10 周辺の環境保全との関連	自然環境	残置緑地面積		地域振興課 関係課	
		造成緑地面積			
		景観の維持対策			
		周辺利水に対する措置			
	公害防止計画	排出される環境汚染物質の量		環境森林政策課 環境保全課 資源循環推進課	
		排出先とその及ぼす影響の程度			
		防除対策とその効果			
11	協定の締結関係			地域振興課	
12	その他				