茨城県県土利用の調整に関する基本要綱（解説）

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。

この要綱に基づき、土地開発事業の計画に対して、関連法令等の調整を事前に行うことにより、行政、事業主側にとって、それぞれ以下のようなメリットがある。

（行　政）土地開発事業の計画を早い段階で確認し、関連法令等の適否に係る助言等を事前に行うことができること。

（事業主）土地開発事業に係る関連法令等を同時並行して調整することで、開発計画の見直し要否を踏まえた事業化の可否等について、早い段階で判断できること。

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。

ア　「区画形質の変更」とは、以下のものをいう。

(ｱ)　区画の変更とは道路、水路等で区画割りをすること。

(ｲ)　形の変更とは1.0メートルを越える盛土又は2.0メートルを越える切土を生ずる行為

(ｳ)　質の変更とは宅地以外の土地を宅地として利用すること。

イ　工事の請負人である「工事施行者」と明確に区別するため、「事業者」ではなく、「事業主」と定義している。

ウ　「開発区域」は、原則として、都市計画法に基づく開発許可又は茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱（解説の枠内において、以下「指導要綱」という。）に基づく設計承認の申請における開発区域と一致する。

よって、新規開発を始め、既存開発の区域拡張、道路等で分断された区域の扱いなど開発区域（一団の土地）の判定に関しては、県建築指導課又は市町村担当課への確認が必要である。

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。

＜国土利用計画法第２条抜粋＞

第２条　国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配意して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。

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日茨城県公告。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

ア　都市計画法に基づく開発許可又は指導要綱に基づく設計承認（解説の枠内において、以下「開発許可等」という。）を要する土地開発事業は、別添（11ページ）のとおり。

イ　４ヘクタールを超える農地の転用許可は、許可権者が知事であるが、農林水産大臣との事前協議が必要であるため、開発区域の中に４ヘクタールを超える農地を含む場合は、開発区域の面積が５ヘクタール未満であっても、基本要綱の対象としている。

ウ　都市計画法に基づく用途地域は、建築物の用途制限等が定められているため、当該用途に適合した土地開発事業の場合、立地判断を要しないため、適用除外としている。

エ　都市計画法第34条の２第１項において、国、県、事務処理市町村等が行う開発行為については、当該国の機関又は県等と開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなすものとして、開発許可の特例が認められているため、適用除外としている。

オ　指導要綱が適用される建築物の建築等を目的としない土地開発事業については、既存開発区域内の場合、既存の土地開発事業で調整した土地利用規制をそのまま適用できる場合が多く、調整を要する関連法令等が限られるため、適用除外としている。

　具体的には、ゴルフ場跡地を使用する太陽光発電施設の設置等がこれに該当するが、ゴルフ場開設時に開発許可等を受けていない場合は、適用除外とはならないため、当初ゴルフ場開設時点での開発許可等の有無の確認については、特に留意する必要がある。

カ　太陽光発電設備については、原則として建築物・特定工作物に該当しないことから開発許可は不要だが、県が開発許可権限を有する市町村内で、太陽光発電設備を目的とした1ヘクタール以上の土地開発事業は、原則として指導要綱が適用される。

　ただし、電気事業法第２条第１項第16号に規定される電気事業には適用されない。

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）により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

ア　この要綱に基づく協議申出に際し、事業主が、事前に関連法令等に関して、市町村や県関係課と調整を行うことにより、協議申出後の審査等手続を合理的かつ適正に進めることが可能となるため、開発許可等に関してはもちろんのこと、開発許可等以外の許認可（林地開発許可、農地転用許可等）に関しても、この事前調整を十分に行う必要がある。

なお、協議申出書の提出は、市町村や県関係課との事前調整を概ね了し、許認可に係る立地基準の充足等の見通しが立った段階としている。

また、この協議申出書の提出から結果判断までは、最短でも約２か月を要するため、事業主は、当該期間を考慮して事業工程を組む必要がある。

イ　第５の１の規定では、この要綱に基づく承認（解説の枠内において、以下「立地承認」という。）後の開発許可等の申請のみを規定しているが、上記アの観点から、それ以外の許可申請についても、立地承認後の申請を求める扱いとしている。

ウ　第５の２の第15号に掲げる「その他知事が必要と認め指示するもの」とは、非暴力団誓約書、（主に太陽光発電施設の場合の）地元説明の結果をまとめたもの等を指す。

なお、協議申出の段階においては、地権者の同意書の添付までは求めていない。

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。

ア　協議申出書は、第５の２の規定に基づき、事業主が市町村に協議申出書を提出することとしているため、実際の運用では、市町村が、事業主から協議申出書の提出を受けた場合、市町村長の意見書を作成し、当該意見書を添付した上で、県に協議申出書を送付することとしている。

この市町村長意見書の作成期間により、本要綱に基づく結果判断までに要する期間が左右されるため、事業主は、県関係課だけではなく、市町村とも十分に事前調整をしておく必要がある。

イ　市町村は、この市町村長意見書により、市町村における総合計画や都市計画マスタープラン等との整合性、土地利用規制の調整状況、地権者や周辺住民の同意状況等を確認のうえ、事業計画に対する意見（事業実施の是非等）を取りまとめるものとする。

なお、この意見書は、事務手続上、あくまでも県に対して、事業の実施に係る市町村の意見を示すものであり、事業主に対する指導、助言等を表わすものではないことに留意すること。

ウ　県は、事業に係る市町村長の意見を尊重しながら、主に関連法令等の立地基準に基づく許可等の見通しを考慮した総合的な判断を行うことになるため、土地開発事業に係る県及び市町村の行政指導等に齟齬が生じないよう、この要綱の運用に当たって、常に市町村との連携・協力に努める必要がある。

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年茨城県条例第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年茨城県条例第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年茨城県条例第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っては、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ケ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。

ア　第７の１の第１号に掲げる地域、区域等が開発区域に含まれている場合でも、これらの区域等を規定する関連法令等を所管する関係機関との調整により、当該区域等からの除外が見込まれる場合や、当該区域等を現状のまま保存される場合など関係機関が了承しているときは、当該区域等が含まれることが認められることがある。

イ　第７の１の第４号又は第５号に該当する土地開発事業について、協議申出時点において地区計画が未策定であった場合、市町村が、この要綱に基づく手続と同時並行で地区計画の策定手続を行うことを否定するものではないので、事業主は、県関係課だけではなく、市町村とも十分に事前調整をしておくこと。

　この場合、この要綱に基づく結果判断は、地区計画策定の見込みが立った段階（具体的には、地区計画策定に係る県同意又は協議の回答後）に行うことが望ましい。

ウ　第７の２の規定に基づく立地承認の通知が発出された場合、この要綱に基づく一連の手続は、都市計画法又は指導要綱に基づく工事の完了検査を了し、工事完了報告書（様式は、承認通知に添付）を県地域振興課に提出、受理されたことをもって、全て了したものとしている。

エ　第７の３の規定に基づき意見を聴取する「合理協」には、全体会議（全委員を招集）と一部会議（必要な委員のみを招集）があるが、開発区域が20ヘクタール未満の場合や、太陽光発電施設の設置など調整を要する関連法令等が限られる場合は、一部会議での開催としている。

　なお、合理協は、県関係課に加え、事業主及び市町村を招集した上で、開催している。

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連法令等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。

ア　承認の効力に一定の期限を付した理由は、施行が確保できない事業の立地承認の効力を無期限で有効とし続けることが、総合的かつ計画的な県土利用を阻害する要因となる恐れがあるためである。

なお、承認の日から３年を経過した後に、立地承認を受けていた土地開発事業について、開発許可等の申請を新たにしようとする場合、仮に当該土地開発事業の計画と新たな申請に係る計画内容に変更がない場合でも、改めて、この要綱に基づく協議申出をし、その承認を得た後でなければ、開発許可等の申請をすることはできない。これは、関連法令等の基準変更の有無、開発区域周辺の土地利用状況の再確認等を行う必要があるためである。

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認める場合

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。

ア　第７の２の規定に基づく立地承認の通知を受けてから、都市計画法又は指導要綱に基づく工事の完了検査を了するまでの間に、計画に変更がある場合、変更の協議が必要となる。

イ　第９の１の第１号に掲げる「開発区域の変更を伴わない面積の増減」とは、立地承認通知後の測量による面積の誤差等のことをいう。

ウ　変更の協議は、第５の１の規定に基づく当初の協議申出と同様に、関連法令等に基づく変更許可等の申請前に、協議をし、承認を得なければならない。

また、変更協議申出書の提出も、当初の協議申出と同様、市町村や県関係課との事前調整を概ね了し、許認可に係る立地基準の充足等の見通しの立った段階で、市町村を経由して、県に提出することとしている。

なお、変更協議申出書には、当初の協議申出時に第５の２の規定に基づき添付した書類のうち、内容に変更があるもののみを添付することとしている。

エ　書面により意見を聴く合理協の委員は、基本的に、当初の協議申出時の合理協に招集した委員とするが、必要に応じ、意見を聴取する委員を加除する場合がある。

オ　原則として、地位の承継は認めていないが、都市計画法に基づく地位の承継の手続等必要となる法令等に基づく手続をした場合は、当該変更協議により、地位の承継を認める場合がある。

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）により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。

ア　第７の２の規定に基づく立地承認の通知を受けてから、立地承認を受けた土地開発事業に係る開発許可等の手続を了していない場合、第８の規定によりその効力を失うことで、この要綱上、事業の廃止同様の効果が担保されている。

しかしながら、当該通知を受けてから、開発許可等の手続を了している場合は、第８の規定が適用されないため、都市計画法又は指導要綱に基づく工事の完了検査を了するまでの間に計画を廃止する場合、この廃止の届出が必要となる。

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。

ア　この要綱に基づく事前協議制度は、行政指導に当たるものであるが、行政及び事業主にとって、第１の目的の枠内に記載のとおり、大変有益なものであるため、この要綱の施行の確保のためには、事業主に対し、この要綱の目的を十分に説明するなどにより協力を求め、関連法令等を所管する関係機関、市町村等との連携のもと運用していく必要がある。