

## 附属資料 山北町土地利用に関する基本条例、施行規則

### 山北町土地利用に関する基本条例

#### 目次

第1章 総則	(第1条 第7条)
第2章 土地利用に関する施策	(第8条 第9条)
第3章 土地利用の調整	(第10条 第11条)
第4章 町民主体のまちづくりの推進	(第12条 第13条)
第5章 雑則	(第14条)
附則	

山北町は、町の総面積の約9割を占める広大な森林面積を有し、その大部分が丹沢大山国定公園並びに県立自然公園に指定され、また、丹沢湖、洒水の滝等の景勝地や中川温泉など豊かな自然に恵まれている。その豊かな自然環境は、歴史や風土などともに、町民生活を支える基盤となっており、また、神奈川の水源地であるとともに、都市住民のふれあいの場として重要な役割を果たしている。

このため、町では、「人と自然が共に生きるまちづくり」をテーマに「活用と保全の調和した土地利用」や「森林と清流を生かした健康で快適な生活基盤整備」を実現するため、環境にやさしいまちづくりを求めてきた。

しかし、近年における社会経済状況の変化の下で、秩序ある町の一層の発展を期するためには、土地施策を中心とするまちづくりの諸施策に関する基本姿勢を明確にする必要が生じた。また、まちづくりのベースである土地は私有財産であっても、現在及び将来における町民のための限られた貴重な資源であることなどから、公共の福祉を優先すべきことを、町、町民、土地の所有者等及び事業者それぞれが共通の認識として理解し、人と自然が調和し活力に満ちた山北町の未来を創造するため、ここに「山北町土地利用に関する基本条例」を定めるものである。

#### 第1章 総則

##### (目的)

第1条 この条例は、山北町の土地施策を中心とするまちづくり(以下「まちづくり」という。)について、その基本理念、施策の策定及びその他まちづくりに関して必要な事項を定めることにより、人と自然が調和した快適で魅力あふれる山北町(以下「町」という。)の良好な環境の創造に資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) 土地施策 山北町土地利用計画(以下「土地利用計画」という。)で取扱う施策をいう。
- (2) 町民 町に居住する個人及び法人をいう。
- (3) 土地の所有者等 土地について、所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者をいう。
- (4) 事業者 開発行為を行おうとする者をいう。
- (5) 開発行為 土地の区画形質を変更する行為をいう。
- (6) まちづくり組織 町民主体で組織的にまちづくりを推進することを目的とした調査、研究及び実践等を行う組織又は団体等をいう。

##### (基本理念)

第3条 まちづくりは、環境負荷の少ない持続的な発展、町民の福祉の向上と町土の均衡ある振興に寄与するものでなければならない。

- 2 まちづくりは、町、町民、土地の所有者等及び事業者の相互の信頼関係に基づき、これらの者が協力して推進するものとする。
- 3 土地施策については、公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法(平成元年法律第84号)の理

念を踏まえ、地域社会共通の必要性並びに地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、総合的かつ計画的に実施されなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、この条例の目的を達成するため、まちづくりの諸施策を計画的かつ総合的に策定し、これを実施しなければならない。

(町民の責務)

第5条 町民は、まちづくりに自ら積極的に参加するとともに、この条例の目的を達成するために町が行うまちづくりの諸施策に協力しなければならない。

(土地の所有者等及び事業者の責務)

第6条 土地の所有者等は、まちづくりの諸施策に基づいて土地の適正な管理及び利用に努めなければならない。

2 事業者は、町がこの条例の目的を達成するために行うまちづくりの諸施策に協力し、良好な環境の形成に努めなければならない。

(適用区域)

第7条 この条例は、町の区域の全部に適用するものとする。

## 第2章 土地利用に関する施策

(土地利用計画の策定等)

第8条 町長は、この条例の目的を達成するため、山北町附属機関に関する条例(昭和42年山北町条例第11号)第2条に定める山北町土地利用調査会の審議を経て、土地施策の基本的な計画として土地利用計画を策定するものとする。

2 町長は、土地利用計画を策定しようとするときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第4項の基本構想に即するとともに、まちづくりの諸計画との整合を図らなければならない。

3 町長は、土地利用計画に、次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

(1) 土地利用の基本方針

(2) 土地利用の活用に関する事項

(3) 土地利用の保全に関する事項

(4) 町長が特に土地利用の調整が必要と認める地域において、別に規則で定める事項

4 町長は、土地利用計画を策定しようとするときは、あらかじめ、町民及び土地の所有者等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

5 町長は、土地利用計画を策定したときは、遅滞なく、これを公表するものとする。

6 前項までの規定は、土地利用計画の変更について準用する。

(具体的な施策の策定等)

第9条 町長は、土地利用計画の実現を図るため、次の各号に掲げる事項についての具体的な施策の策定及び推進を行うものとする。

(1) 開発行為の規制、誘導及びその他土地の利用に関すること。

(2) 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関すること。

(3) 安全で快適な環境の維持保全及び環境にやさしいまちづくりに関すること。

(4) 産業の振興に関すること。

(5) その他まちづくりを推進する上で必要と認められること。

2 町長は前項の各号について、別に条例及び規則等を定めることができる。

## 第3章 土地利用の調整

(協議、指導等)

第10条 町長は、土地利用計画の実現を図るため、開発行為を行おうとする事業者に対し、規則の定めにより必要な協議、指導及び助言をすることができる。

(指導方針等)

第11条 町長は、前条の規定による協議、指導及び助言をするために指導方針、基準及びその他必要な事項を規則で定め、かつ、これを公表しなければならない。

#### 第4章 町民主体のまちづくりの推進

(まちづくり組織への支援)

第12条 町長は、まちづくり組織に対し、専門家の派遣及びその他の技術的援助等を行うことができる。

(表彰)

第13条 町長は、良好なまちづくりの推進に貢献したと認められる者及び団体を表彰することができる。

#### 第5章 雑則

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際、現に開発行為を行っている者及び開発行為を行うにあたって法令等の規定により許可等を要することとされている場合に当該許可等を受けている者については、この条例の規定は適用しない。

# 山北町土地利用に関する基本条例施行規則

## 第1章 総則

### (趣旨)

第1条 この規則は、山北町土地利用に関する基本条例(平成16年山北町条例第5号。以下「条例」という。)の施行について、必要な事項を定めるものとする。

### (用語)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

## 第2章 土地利用に関する施策

### (町長が特に土地利用の調整が必要と認める地域において定める事項)

第3条 条例第8条第3項第4号に規定する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 特定地域土地利用計画策定指針(平成5年4月16日神奈川県決定)に基づく利用検討ゾーン及び保全ゾーンに関する事項
- (2) 町長がまちづくりを推進するため、又は環境を保全するため政策的に土地利用の調整を行うべき区域に関する事項

### (町民等の意見を反映させるための措置)

第4条 条例第8条第4項に規定する措置は、次の各号によるものとする。

- (1) 地域説明会等の開催
- (2) 広報、行政ホームページ等への掲載
- (3) 回覧、リーフレット等の配布

## 第3章 土地利用の調整

### (事業者への協議、指導等の趣旨)

第5条 条例第10条に規定する事業者への必要な協議、指導及び助言は、開発行為を行う事業者の理解と協力の下に、町の地域特性を踏まえ、自然環境との調和を基調とした計画的な土地利用と快適な生活環境整備を推進することを趣旨とする。

### (適用範囲)

第6条 条例第10条に規定する開発行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 山北町都市計画における用途地域(平成8年5月10日決定)以外の1,000㎡以上の開発行為
  - (2) その他、町長が、まちづくりを行うにあたって重大な影響があると認められるもの。
- 2 前項において、国、地方公共団体、又はその他公的な事業で町長が認めたもの及び軽易な行為で、次の各号に掲げるものは除く。
- (1) 開発を行おうとする区域の面積が1,000㎡未満である開発行為
  - (2) 土地の利用目的の変更が伴わない開発行為
  - (3) 町民が行う通常の軽易な管理行為
  - (4) 非常災害のため必要な措置として行う行為

### (指導方針及び基準)

第7条 条例第10条に規定する事業者への必要な協議、指導及び助言に係る指導方針等は、次のとおりとする。

- (1) 指導方針 国土利用計画法及び特定地域土地利用計画策定指針並びに条例に基づき策定した「山北町土地利用計画(平成16年3月策定)」を踏まえ、開発行為の規制及び誘導を行うものとする。
- (2) 指導基準 指導基準は、次に掲げるものとする。
  - ア 開発行為が、県及び町の諸計画・施策等に適合していること。
  - イ 開発行為が、町土地利用計画上支障とならないものであること。
  - ウ 開発行為を行おうとする区域には、原則として、次の区域を含まないこと。ただし、町の土地利用

計画に位置付けられており整合が図られている場合は、この限りでない。

- (ア) 自然公園の区域（自然公園法第2条第1項に規定する自然公園の区域をいう。）
- (イ) 自然環境保全地域（自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は神奈川県自然環境保全条例第2条に規定する自然環境保全地域をいう。）
- (ウ) 保安林区域（森林法第25条に規定する保安林に指定された区域をいう。）
- (エ) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）
- (カ) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条に規定する地すべり防止区域をいう。）
- (キ) 砂防指定地（砂防法第2条に規定する砂防指定地をいう。）
- (ク) 鳥獣保護区の特別保護地区（鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律第8条の8第3項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
- (ケ) 史跡、名勝、天然記念物（文化財保護法第69条第1項又は、神奈川県文化財保護条例に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）その他学術的に貴重と認められるものの存する区域
- (コ) 河川区域（河川法第3条第1項に規定する河川の区域をいう。）
- (サ) 傾斜度30度以上の傾斜地（「土地分類基本調査・地形分類図」（神奈川県作成）による。）
- (シ) 斜面崩壊危険箇所、地すべり危険箇所及び土石流危険渓流（「神奈川県アポイドマップ」による。）

エ 開発行為が周辺の住宅等に環境防災上の支障を及ぼさないよう対応がなされ、関係住民の理解が得られる見込みがあること。

オ 開発行為が計画地を包含する地域の交通及び公共施設の整備に与える影響について、十分な対応が図られていること。

カ 開発行為に伴い道路、水路、公園、緑地等の必要な施設が確保されていること。

キ 事業者が、開発行為を行なうために必要な能力、資力等を備えているか、又は見込みがあること。

ク 開発行為の規模、面積は、開発行為の目的を実現するために必要かつ最小限度であること。

ケ 開発行為が地域の農林漁業等の産業に支障を及ぼさないこと。

コ 開発行為について法令に基づく許可等を要するときは、各許可基準に照らして、許可等の見込みがあること。

（手続）

第8条 事業者は、開発行為に伴い必要な土地規制法令等の許認可手続の前に、町長へ土地利用協議願（別記様式1）を提出するものとする。

2 町長は、土地利用協議願が事業者から提出されたときは、山北町土地利用対策会議規程（昭和59年山北町訓令第1号）第1条に定める山北町土地利用対策会議において審議するものとする。ただし、神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）の手続が必要とされる開発行為について、町長は知事と必要な調整を図るものとする。

（土地利用協議願に対する回答通知）

第9条 町長は、土地利用協議願の審議結果について、承認、不承認の旨を事業者に文書で通知するものとする。

（開発行為の変更等）

第10条 事業者は、第9条の回答通知後、何らかの事情により開発行為の変更等が生じた場合は、土地利用協議変更届（別記様式2）により、町長に届け出なければならない。

（勧告・公表）

第11条 町長は、事業者が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第8条第1項又は前条の規定による手続等がなされないとき

(2) 土地利用協議願の内容と異なる開発行為をしたとき

- 2 町長は、事業者が、前項の規定に基づく勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を公表することができる。
- 3 町長は、前項の規定に基づく公表をしようとするときは、あらかじめ、その旨を事業者に通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

#### 第4章 町民主体のまちづくりの推進その他

(予算措置)

第12条 条例第12条及び第13条に規定する町民主体のまちづくりを推進する事業について、町長は、必要な予算措置をすることができる。

(その他の事項)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

## 附属資料 特定地域土地利用計画策定指針

### 特定地域土地利用計画策定指針

(平成5年4月16日神奈川県決定)

#### 1 目的

本指針は、未線引き都市計画区域の用途地域以外の地域及び都市計画区域外の地域(以下「特定地域」という。)を抱える町村が、地域特性を踏まえたまちづくりの推進及び秩序ある土地利用を図るために「土地利用計画」を策定するに当たって必要なことを、「神奈川県国土利用計画」等における県の土地利用の基本方針に基づき定めるものである。

#### 2 土地利用計画の位置づけ

「土地利用計画」は、国土利用計画法に基づく国土利用計画町村計画として定めることとするが、地域の実情を考慮して、当分の間、これに準じた計画として定めることもできるものとする。

#### 3 土地利用計画の内容

「土地利用計画」に盛り込むべき内容は、次の通りとする。

- (1) 町村における土地利用の基本方針
- (2) 利用を検討すべきゾーン(以下「利用検討ゾーン」という。)に関する事項
  - ・土地利用規模の目標
  - ・誘導する機能
  - ・基盤整備
  - ・担保方策等
- (3) 保全すべきゾーン(以下「保全ゾーン」という。)に関する事項
  - ・担保方策等
- (4) 計画期間
- (5) 土地利用構想図

#### 4 利用検討ゾーンと保全ゾーンの設定について

##### (1) 定義

利用検討ゾーンは、施設立地型の開発計画を検討できる区域とし、保全ゾーンは、特定地域のうち利用検討ゾーン以外の区域とする。

なお、利用検討ゾーン内で具体的な事業を検討する場合は、その区域を開発区域とする。

##### (2) 特定地域を利用検討ゾーンと保全ゾーンに二分し、土地利用構想図に表示する。

##### (3) 利用検討ゾーンの設定等

###### ア 利用除外区域

利用検討ゾーンには、原則として次に掲げる区域を含まないものとする。

- (ア) 自然公園区域
- (イ) 自然環境保全地域
- (ウ) 保安林区域
- (エ) 農用地区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

- (カ)地すべり防止区域
- (キ)砂防指定地
- (ク)鳥獣保護区の特別保護地域
- (ケ)史跡、名勝、天然記念物その他学術的に貴重と認められるものの存する区域
- (コ)河川区域
- (サ)傾斜度 30 度以上の傾斜地  
(「土地分類基本調査・地形分類図(神奈川県作成)」による。)
- (シ)斜面崩壊危険箇所、地すべり危険箇所及び土石流危険渓流  
(「神奈川県アボイドマップ」による。)

#### イ開発水準

##### (ア)環境等への配慮

開発に当たっては、水質、土壌及び大気を汚染しないよう国及び県の環境に係る基準をクリアするとともに、景観及び生態系に与える影響に配慮するものとする。

##### (イ)緑地率

開発区域内の周辺部等に、原則として 50%以上の緑地を確保するものとする。緑地の確保に当たっては、極力現況森林を残置して保全するものとする。

#### ウ誘導する機能

利用検討ゾーンに誘導する機能(産業系、住居系、スポレク系)及び面積を土地利用構想図に表示する。なお、2以上の機能を合わせて開発する場合は、機能別面積の内訳を表示するものとする。

#### エ利用検討ゾーンの担保方策

開発区域においては、誘導する機能及び緑地等の開発水準を担保するため、原則として、地区計画、建築協定、緑化協定等を定めるものとする。

#### (4)保全ゾーンの担保方策

保全ゾーンにおける自然環境の保全を担保するため、法令等による土地利用規制区域の拡大及び規制強化の施策を講じ、土地利用構想図に表示する。

### 5 利用検討ゾーンにおける土地利用調整

利用検討ゾーン内での開発に当たっては、この指針を踏まえて定める「特定地域の土地利用に関する指導基準(仮称)」等により土地利用調整を行う。

### 6 その他

- (1)「土地利用計画」の策定及び見直しに当たっては、県と調整を図るものとする。なお、計画策定の基本的な手順は、別紙のとおりとする。
- (2)「土地利用計画」の計画期間は、概ね 10 年とし、5 年で見直すものとする。



