

坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱
ガイドブック

令和3年10月
坂東市

目次

1 坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱の概要	1
2 坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱（解説）	2
3 協議届出等様式、協議届出等に必要な書類一覧	7

坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱の概要

1 目的

新たに設置される資材置場等の計画に関し、関連する法令等を調整するための事前協議制度を設けることにより、不適切な設置等の防止を図り、市民生活の安全確保及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。

2 適用となる土地利用行為

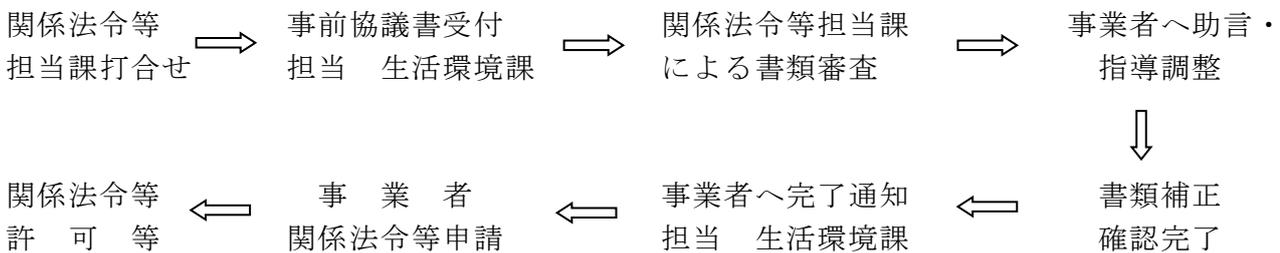
適用用途	適用物件	適用行為
資材置場等	土石、再生資源、土木建築資材、資機材、車両、車両に関する部品その他の物件	物件を保管し、仮に置き、又は堆積する場所としての土地の使用行為

3 適用除外の土地利用行為

- ・都市計画法第29条第1項に規定する開発行為
- ・工事現場内に存するものなど

4 手続の流れ

関係法令等に基づく許認可申請の前に、本要綱に基づく事前協議を行い、指導指針に定められた基準を満たし、完了の通知を受けるものとする。



5 指導指針に定められた基準

土地利用行為に係る計画は、下記基準における必要事項を満たすよう努めること。

- ・自然環境等に対する配慮事項
- ・市民生活の安全に対する地域との調整事項
- ・共通基準事項

6 留意点

- ・本要綱に基づく事前協議書を届け出るに当たり、関係法令等担当課において許認可の見込みの有無を事前に調整すること。
- ・協議完了通知書が発送されるまでの期間を考慮し、余裕ある業務工程を確保すること。

坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱（解説）

第1 目的

新たに設置される資材置場等において、不適切な土地利用行為を未然に防止し、市民生活の安全確保及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。

現在、坂東市内における資材置場等の中には、大型トラック等の往来により、周辺における円滑な交通を阻害しているものや、鋼板で囲われ周辺の目が届かないことにより、建築確認無しでの建築行為等不適切な行為が発生しているものが見受けられます。さらに、安全対策や騒音・振動・粉じん・油等の流出等の対策無しでの無秩序な資材等の堆積により、周辺住民の安全性や生活環境の悪化を招いているものが見受けられます。

本要綱では、こうした状況を踏まえ、新たな資材置場等に対して、一定の基準を定め、事前協議を行うことにより不適切な設置等を防止し、市民生活の安全確保及び生活環境の保全に寄与することを目的としています。

第2 定義

- 1 事業者 土地利用行為を施行する者をいう。
- 2 資材置場等 屋外において、土石、再生資源、土木建築資材、資機材、車両、車両に関する部品その他の物件を堆積又は保管する場所をいう。

- 1 事業者は、資材置場等の設置等を計画している者をいいます。
- 2 資材置場等とは、屋外における有価物の保管及び堆積をする場所をいいます。廃棄物（無価物）の保管及び堆積については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律が適用されるため、本指導要綱では扱いません。

第3 適用範囲及び適用除外

- 1 適用範囲
資材置場等に物件を保管し、仮に置き、又は堆積する場所としての土地の使用行為（利用用途の変更を含む。）に適用する。
- 2 適用除外
 - (1) 都市計画法第29条第1項に規定する開発行為
 - (2) 工事現場内に存するもの
 - (3) 別表に掲げる行為

- 1 土地の使用行為に適用し、下限面積についての設定はしていません。また、適用区域は、市内全域とします。
- 2 緊急性及び公益性が高いものと認められるものについては、適用除外とします。
- 3 別表に掲げる行為とは、以下に示す行為です。
 - 1 国、地方公共団体又はこれらに類する団体が行う施設の設置若しくは管理又は事業の執行に係る行為
 - 2 道路運送法（昭和26年法律第183号）による一般自動車道の造設又は管理に係る行為
 - 3 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設又は管理に係る行為
 - 4 気象、海象、地象又は洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
 - 5 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第9条に規定する電気通信事業者が行うそ

の事業の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

6 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業の用に供する放送設備の設置又は管理に係る行為

7 電気事業法（昭和39年法律第170号）による一般電気事業、卸電気事業又は特定電気事業の用に供する電気工作物の設置又は管理に係る行為

8 ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス工作物の設置又は管理に係る行為

第4 事業者の責務

事業者は、土地利用行為を行うに当たり、市民生活の安全確保及び生活環境の保全を図るため、自らの責任において必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力するように努めるものとする。

<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慮して、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5 指導指針

- 1 市長は、事業者が土地利用行為を行うに当たり、市民生活の安全確保及び生活環境の保全を図るために配慮すべき事項（以下「指導指針」という。）を別に定めるものとする。
- 2 市長は、指導指針を定め、又は変更したときは、速やかにこれを公表するものとする。

坂東市資材置場等の土地利用に関する指導指針

坂東市資材置場等の土地利用に関する指導要綱（令和3年坂東市告示第214号。以下「要綱」という。）第5条第1項に基づく指導指針を次のとおり定める。

第1章 基本の方針

資材置場等の不適切な設置等を未然に防止し、市民生活の安全確保及び生活環境の保全を図るものとして、要綱に基づき指導指針において一定の基準を定める。

第2章 土地利用行為に関する共通基準

土地利用行為に係る計画は、本章の基準における必要事項を満たすように努めること。

1 自然環境等に対する配慮事項

- (1) 敷地の面積が1,000平方メートル以上のものは、次の表の割合により敷地内に緑地を確保すること。緑地については、植栽等の場合は高さが1メートル以下とすること。また、日常管理を怠らないこと。

敷地面積	1,000㎡以上	50,000㎡以上	200,000㎡以上	500,000㎡以上
	50,000㎡未満	200,000㎡未満	500,000㎡未満	
緑地割合	3%以上	4%以上	5%以上	6%以上

- (2) 貴重な生物の生息地や良好な自然環境が敷地内に存する場合には、それらの保護及び保全に努めること。
- (3) 地形の改変に当たっては、周囲の自然環境に配慮し、緑地の復元及び整備に際しては、周辺の植生などに配慮するように努めること。

- (4) 大気汚染、水質汚濁（地下水汚染を含む。）、土壌汚染、騒音、振動、悪臭等により、地域の自然環境及び生活環境に著しい影響を及ぼさないよう必要な措置を講ずること。
- (5) 土地利用の形態及び外観は、周辺の環境に配慮したものとする。
- 2 市民生活の安全に対する地域との調整事項
- (1) 隣接土地所有者に事前説明を実施すること。
- (2) 案内標識看板（連絡先等）を設置すること。
- 3 共通基準事項
- (1) 油等の流出、土地の崩壊等周辺環境への被害を防止する措置を講ずること。
- (2) 造成作業等に当たる作業員においては、事業内容に精通した者を置くこと。
- (3) 地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講ずること。
- (4) 文化財（文化財保護法（昭和25年法律第214号）、茨城県文化財保護条例（昭和51年茨城県条例第50号）及び坂東市文化財保護条例（平成17年坂東市条例第87号）に規定するものをいう。）の保存が図られていること。
- (5) 幅員4m以上の公道で、同等以上の幅員を有する路線まで通り抜けているものに接すること。
- (6) 外壁等の工作物は、事業区域の接道部分から1.5m以上離すこと。
- (7) 高さ2m以下の板塀等を設置するなどの必要な措置を講じ、透明性を確保すること。
- (8) 市道や法定外公共物（道路又は水路）等に関し必要な手続を行うこと。
- (9) 雨水の流出等により周辺環境に支障を及ぼさないよう、排水等の整備に関し、次に掲げる適正な排水計画の下、必要な措置を講ずること。敷地内処理を行う場合は、根拠資料として現場透水試験を基に計算した結果を添付すること。
- ア 規模、地形、周辺の状況、降雨量等から想定される雨水が有効に排出できるよう計画されていること。
- イ 区域内の雨水を有効かつ適切に排出できるように河川その他の公共水域に接続していること。この場合は、公共水域を管理する者の同意書を添付すること。
- (10) 市道、法定外公共物（道路又は水路）等及び隣接地の境界を明確にするため、必要な措置を講ずること。
- (11) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく農業振興地域内農用地として保全すべき区域内においては、原則として認めないものとする。
- (12) 農振法第13条第2項各号の規定に基づく除外の要件を全て満たす場合においては、農業振興地域整備計画変更申出書を提出し、計画変更が認められたときに限り、前号の規定を適用しないものとする。現に存する事務所の要件については、都市計画法（昭和43年法律第100号）の基準を満たす建築物とする。
- (13) 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の8による伐採及び伐採後の造林の届出については、転売を目的とした届出は行わないこと（不動産仲介業者についての届出は不可）。
- (14) 市街化調整区域では、建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するものをいう。）は、原則として認めないものとする。
- (15) 税の申告を行い、かつ、滞納をしていないこと。
- (16) 次に掲げる書類を提出すること。法人の場合におけるアについては、代表者個人の分も提出すること。
- ア 市税等の調査に関する承諾書（市内に課税がない場合は、住所（居所）地市区町村から発行される最新年度の課（非課）税証明書、納税証明書（全科目）及び未納のない証明を

提出すること。ただし、非課税の場合は、納税証明書を除く。）

イ 資金計画書

ウ 転売をしない確約書

(17) 事業者は、坂東市暴力団排除条例（平成23年坂東市条例第20号）に規定する暴力団員等でないこと。

4 関係法令等手続及び所管課

(1) 生活環境課 坂東市特定自動車部品のヤード内保管等の適正化に関する条例（平成28年坂東市条例第20号）、坂東市土砂等による土地の埋立て、盛土及びたい積の規制に関する条例（平成17年坂東市条例第122号）

(2) 農業政策課 森林法、農振法

(3) 道路管理課 道路法（昭和27年法律第180号）

(4) 都市整備課 都市計画法、生産緑地法（昭和49年法律第68号）、関係法令等に該当しないもの

(5) 農業委員会事務局 農地法（昭和27年法律第229号）

第6 事前協議

1 事業者は、土地利用行為を行う前に、あらかじめ市長に届け出て、事前協議を行うものとする。

2 前項の規定による事前協議をしようとする事業者は、土地利用行為協議（変更届出）書（様式第1号）に必要な図書を添えて、市長に届け出るものとする。

3 市長は、第1項の事前協議においては、指導指針に基づき必要な調整又は助言を行うものとする。

4 事業者は、土地利用行為を計画するに当たっては、前項の調整又は助言を尊重するように努めなければならない。

本要綱に基づく事前協議書を届け出るに当たり、関係法令等担当課において許認可の見込みの有無を事前に調整してください。

協議完了通知書が発送されるまでの期間を考慮し、余裕ある業務工程を確保してください。

第7 計画変更等

事業者は、土地利用行為について、計画を変更しようとする場合にあっては土地利用行為協議（変更届出）書（様式第1号）を、事業者を変更しようとする場合にあっては事業者変更届出書（様式第2号）を、廃止をしようとする場合にあっては土地利用行為廃止届出書（様式第3号）を市長に提出するものとする。

変更の協議は、第6条の規定に基づく当初の協議申出と同様に、関係法令課の担当課との変更の事前調整をおおむね終了し、許認可に係る見通しの立った段階で提出してください。

なお、変更協議届出書には、当初の協議申出時に第6条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してください。また、事業を廃止する場合は、速やかに廃止届出書を提出してください。

第8 完了の通知

市長は、第6条に規定する事前協議を完了したときは、事業者に事前協議完了通知書（様式第4号）を通知するものとする。

事前協議書においては、関係法令等担当課において、審査及び調整・指導を行い、審査が終了した際には、市長（受付窓口である生活環境課）から完了通知書を送付します。

この完了通知を受け、事業者は、関係法令等の許認可申請を提出してください。

第9 調査及び報告

市長は、必要があると認めるときは、関係職員に土地利用行為の施行状況について調査させることができる。

市長は、この告示の施行に必要な限度において、事業者に対し土地利用行為に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

関係法令等の許可後、事業者における土地利用行為事業の施行について、指導指針に基づいた適切な設置状況であるかどうかについて、職員に調査させることがあります。

また、事業者に必要な限度において報告又は資料の提出を求めることがあります。