

新庁舎建設に係る関係法令等

都市計画法

都市計画法は、都市計画の内容、その決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることによって、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることにより、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律

《 ポイント 》

庁舎など公益上必要な建築物のうち、開発区域とその周辺地域の土地利用、環境保身に支障がないものについては、開発行為は適用除外となっていたが、改正都市計画法の施行(平成 19 年 11 月 30 日)に伴い、市街化調整区域での庁舎建設は原則不可能になった。

開発行為許可制度

開発許可制度とは、都市周辺部における無秩序な市街化(スプロール)を防止し、計画的な土地利用を図るため、宅地造成などの開発行為に対して、一定の公共施設等の整備を義務付けるとともに、市街化調整区域における開発行為を規制するもの。開発行為をしようとする場合は、知事の許可が必要となる。

* 開発行為 …… 建築物の建築や特定工作物(ゴルフ場など)の建設のために、土地の区画や形状・性質を変更すること。

地区計画

市町村が一定のまとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進める制度

農地法

農地法は、農地を効率的に利用する者による権利取得を促進するとともに、その権利を保護し、土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整することによって、耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的として制定された法律

《 ポイント 》

これまでは、農地法第 5 条第 1 項ただし書き(適用除外)により、農地転用許可は要しなかったが(車庫・会議室棟附随する施設は事前確認を要する。) 改正農地法の可決(平成 21 年 6 月 17 日)によって、国・県が転用する場合でも許可権者との協議を要することになる。市町村の場合にも、同法施行規則の改正を受けて、国・県と同様の扱いになる可能性が高い。

農地転用

農地転用とは、農地を農地以外の目的に転用することで、農地法第4条・第5条により農林水産大臣（原則として4haを超える場合）・都道府県知事（4ha以下）の許可が必要となる。

ただし、これまでは国・都道府県が転用する場合、市町村が道路、河川等土地収用法対象事業の用に供するため転用する場合、市街化区域内にある農地で市町村の農業委員会に届け出た場合には許可が不要であったが、改正農地法の可決により、国・県が転用する場合も許可権者との協議を要することになる。市町村も同法施行規則の改正を受けて、国・県と同様の扱いになる可能性が高い。

農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域の整備に関する法律は、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として制定された法律

《 ポイント 》

転用したい農地が農業振興地域の「農用地区域」に該当している場合は、農地法による転用許可を受ける前に、農用地区域からの除外（農振除外）をする必要がある。

農業振興地域制度

農業振興地域制度とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、優良農地を保全しつつ、総合的かつ計画的に農業の振興を図るための制度

農業振興地域整備計画の策定

農業振興地域整備基本方針（県策定）に基づき農業振興地域の指定を県から受けている市町村は、「農業振興地域整備計画」を策定する。この計画は、優良な農地を確保・保全するとともに、地域農業の振興を図るための総合的な農業振興計画である。

農用地区域の指定

農用地区域とは、今後10年以上の長期に渡り農業上の利用を確保し、農業振興を図っていこうとする土地の区域で、農業振興地域整備計画において定める。農用地区域に指定された土地は、原則、農業上の用途以外に利用するための転用はできない。

農用地区域からの除外（農振除外）

やむを得ず農業上の用途以外に利用する場合の除外は、次に掲げる全てを満たす必要がある。

- ・ 農用地以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替する土地がないこと。
- ・ 農用地の集団化、農作業の効率化、その他、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れがないこと。
- ・ 農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼす恐れがないこと。
- ・ 農用地の保全又は利用上必要な施設の機能に支障を及ぼす恐れがないこと。
- ・ 土地基盤整備事業が完了した年度の翌年度から起算して8年が経過していること。

文化財保護法

文化財保護法は、日本の文化財を保存・活用し、国民の文化的向上を目的とする法律

《 ポイント 》

文化財保護法の規定により、試掘調査を行う必要がある。試掘の結果、遺構が発見された場合には、設計変更し遺構を保存するか、不可能な場合に記録保存のために発掘調査を実施することになる。調査終了後は、特殊な場合を除き建設工事の着手が可能になる。

下野市総合計画

土地利用方針の中で、「都市核」を位置づけ、行政機能・文教施設等の整備に関する考え方を示している。

国土利用計画下野市計画

国道4号・JR宇都宮線を軸としたエリア（中央地域）について、市街地や交通利便性などを活かし、市域全体に生活利便性を提供する拠点的機能の実現、中核的住宅地の確立などの方針を示している。

下野市都市計画マスタープラン

将来都市像の設定の中で、国道4号・JR宇都宮線に沿って形成されている市街地と市街地縁辺部の都市的土地利用がなされている部分を「都市機能集積ゾーン」として位置づけ、今後とも都市機能の集積を図り、本市の都市活動の中心となるゾーンとしている。

将来的に想定される各種開発については、市街地等との相乗効果等を考慮し、当該ゾーンにおける配置を優先的に検討し、ゾーン中央部においては、本市の都市構造の中心にあり、合併後の本市の都市活動を支える核として、都市サービス機能等の集積を図る“都市核”として位置づけている。