

箱根町土地利用の調整に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、町のほぼ全域が国立公園に指定されている国際観光地「箱根」が、その良好な自然環境を保全し、未来に継承するため、町内の都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域（以下「無指定区域」という。）において開発行為を行おうとする者に対し、土地利用の調整に関して必要な指導を行うことを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、「開発行為」とは、土地の区画形質の変更をいう。なお、「土地の区画形質の変更」とは、次に掲げるものとする。

- (1) 「区画の変更」とは、道路や水路などの新設や付替えなどにより、土地の境界を変更し、その利用目的に適した形状、面積に分割することをいう。
- (2) 「形の変更」とは、山林や農地などにおいて、土砂を搬入して盛土すること又は掘削して岩石を採取するなど、切土、盛土又は整地を行うことをいう。
- (3) 「質の変更」とは、農地等を宅地や墓地などにする事又は山林をキャンプ場にするなど、土地の利用目的ないし性質を変更することをいう。

2 「開発区域」とは、開発行為に係る一団の土地の区域をいう。

3 「建築物系の開発行為」とは、主として建築物の建築を目的とする開発行為をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、無指定区域における1ha未滿の開発行為（建築物系の開発行為については開発区域の面積（以下「区域面積」という。）が3,000㎡未滿に限る。）中、区域面積が1,000㎡以上の開発行為を対象とする。ただし、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）の対象となる開発行為及びペット霊園に係る開発行為については、区域面積に関わらずこの要綱の対象とする。

2 開発区域が用途区域と無指定区域にまたがるときは、無指定区域の区域面積が1,000㎡以上となる開発行為を対象とする。ただし、墓地、埋葬等に関する法律の対象となる開発行為及びペット霊園に係る開発行為については、区域面積に関わらずこの要綱の対象とする。

(開発行為)

第4条 開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、いずれの場合においても、当該開発行為が町の土地利用計画上支障とならないものであり、かつ、地域住民の特段の反対がないこと。

- (1) 当該計画地が、すでに開発がされており、宅地、農地等として利用されていること（以下「既改変地」という。）。この場合において、土地の利用目的（神

奈川県土地利用調整条例施行規則（平成 8 年神奈川県規則第 97 号。以下「県条例施行規則」という。）別表 1 の項から 17 の項までに掲げる土地利用目的のいずれかをいう。）を変更しないものであること（県条例施行規則第 2 条第 2 号又は同条第 3 号に該当する場合を除く。）。ただし、既改変地において建築物が建築されている場合又は建築されていた場合で、当該建築物を都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 9 条第 2 項に規定する第 2 種低層住居専用地域及び箱根都市計画特別用途地区建築条例（平成 8 年箱根町条例第 6 号）第 5 条第 1 項に規定する第 2 種観光地区内において建築が認められる建築物に建て替える開発行為（建て替えず、既存建築物を利用する場合を含む。）に限り、土地利用目的の変更を認めるものとする。なお、開発区域は、既改変地部分についてのみ認めるものとする。また、既改変地及び改変部分の判断は、この要綱施行以前に各種行政手続等を経て既改変地となっていたことを現地調査、登記簿、固定資産税課税状況、航空写真、建築確認申請、開発許可等の資料を総合的に勘案しながら町が行うものとする。

(2) 国、地方公共団体等が行おうとする開発行為で、公益性の高いものとして町長が特に必要と認めたもの。

（事前相談）

第 4 条の 2 前条の規定により開発行為を行おうとする者（以下「事業者」という。）は、あらかじめ事前相談カード（第 1 号様式）に次の図書を添付し、町長に事前に相談しなければならない。

- (1) 開発区域案内図
- (2) 土地利用の現況図
- (3) 土地利用の概要・履歴がわかる図面等
- (4) 写真
- (5) その他町長が必要と認める図書

（関係者への周知等）

第 4 条の 3 事業者は町長の指示するところにより開発計画書の提出前に、開発行為等に関係がある地域の住民その他の関係者に対して、開発計画の内容を周知させ、これらの者の意見を聴き、その意向に配慮した計画とするよう努めなければならない。

2 事業者は、前項の規定による周知及び意見の聴取の状況について、町長に報告しなければならない。

3 町長は、事業者に対し、第 1 項の規定による周知又は意見の聴取について、必要な指導又は助言を行うことができる。

（町との協議）

第 5 条 事業者は、事前相談の後に開発計画書（第 2 号様式）に次の図書を添付し、町長に提出して協議しなければならない。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 土地利用計画平面図
- (3) 土地利用計画断面図
- (4) 施設（建築物、工作物等）計画図
- (5) 排水計画図
- (6) 開発区域現況図
- (7) その他町長が必要と認める図書

2 事業者は、開発計画書の提出後に計画の変更が必要な場合は、あらかじめ開発計画変更書（第3号様式）に前項の規定により提出した図書の変更部分に係る図書を添付し、町長に提出して協議しなければならない。

3 町長は、前2項の開発計画書等の提出があったときは、遅滞なく、開発計画について審査し、その結果を事業者に通知するものとする。

（開発行為の着手）

第6条 事業者は、前条第3項の規定による通知書（開発の協議が整った場合に限る。）の交付を受けた日以後でなければ、開発行為に着手してはならない。

（開発計画廃止届）

第7条 事業者は、開発計画書等の提出後、当該計画書に係る開発計画を廃止したときは、その日から10日以内に、開発計画廃止届（第4号様式）により町長に届け出なければならない。

（自然環境等）

第8条 開発行為は、次に掲げる事項に適合しなければならない。

- (1) 周辺の自然環境、生活環境、景観等と調和するよう配慮されていること。
- (2) 開発区域に、集団的な樹林地、良好な斜面緑地等が含まれている場合は、極力存置するよう努めること。
- (3) 開発行為が、周辺の住宅、農林業等に支障を及ぼさないよう配慮されていること。
- (4) 災害の発生のおそれがないよう努められていること。
- (5) 大幅な地形の改変を伴うことがないよう努められていること。
- (6) 開発行為の規模及び面積は、開発行為の目的を実現するために必要かつ最小限度のものであること。

（適用除外）

第9条 開発行為が、次に掲げる事項のみに該当する場合は、この要綱は適用しない。

- (1) 温泉をゆう出させる、又はゆう出量を増加させる等の目的で土地を掘削若しくは増掘しようとするもので、温泉法（昭和23年法律第125号）第3条又は同法第11条の許可を神奈川県知事から受けている場合の開発行為（付属機器等の設置を含む。）。

(2) 地下水を採取する目的で土地を掘削若しくは増掘しようとするもので、箱根町開発事業指導要綱（以下「開発指導要綱」という。）第 12 条の規定に基づく協議又は開発指導要綱の対象とならない場合で開発指導要綱第 12 条の規定に準じた協議が整っている開発行為（付属機器等の設置を含む。）。

（その他）

第 10 条 ゴルフ場の改修等については、神奈川県土地利用調整条例審査指針第 5 章第 1 節 5 「ゴルフ場の取扱い」に適合するものであること。

2 この要綱に定めのない事項は、別に定める。

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、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

開 発 計 画 書

年 月 日

箱 根 町 長 様

住 所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏 名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

電話番号

箱根町土地利用の調整に関する指導要綱第5条第1項の規定により、次のとおり協議します。

開 発 計 画 の 名 称	
開発区域の位置及び区域	
開 発 区 域 の 面 積	〔地目別〕 宅地 m^2 (実測・公簿) 田 m^2 畑 m^2 山林 m^2 雑種地 m^2 その他 m^2
開発区域の土地に対する法令の規定による指定等の状況	
開発区域の土地に対する権原取得等の状況	
開発行為等の目的又は実施を必要とする理由	
開発行為等の場所を選定した理由	

(第2面)

土地利用計画の概要 (利用区分別面積)		
開発区域内において予定される建築物その他の施設の概要	建築物等の施設	
	造成工事等	
	給排水等の施設	
	道路その他の施設	
安全・防災対策の概要 (工事施行中の対策を含む。)		
開発行為等の着手及び完了の予定年月日	着手 完了	年 月 日 年 月 日
開発行為等が自然環境又は生活環境に与える影響等に関する事項		
開発行為等が社会的、経済的又は文化的状況に与える影響等に関する事項		
その他参考事項		

開 発 計 画 変 更 書

年 月 日

箱 根 町 長 様

住 所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏 名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

電話番号

事業者変更の場合の変更後の事業者

住 所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏 名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

電話番号

箱根町土地利用の調整に関する指導要綱第5条第2項の規定により、次のとおり協議します。

開 発 計 画 の 名 称		
	変 更 前	変 更 後
変 更 内 容		
変 更 理 由		
変 更 予 定 年 月 日	年 月 日	
備 考		

開 発 計 画 廃 止 届

年 月 日

箱 根 町 長 様

住 所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏 名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

電話番号

箱根町土地利用の調整に関する指導要綱第7条の規定により、次のとおり届け出ます。

開 発 計 画 の 名 称	
廃 止 年 月 日	年 月 日
廃 止 の 理 由	<input type="checkbox"/> 事業を実施しないこととしたため <input type="checkbox"/> 指導要綱の協議対象事業でなくなったため <input type="checkbox"/> 新しい開発計画を進めるため <input type="checkbox"/> その他 () (具体的な理由)
今 後 の 対 応 等	
備 考	

備考 今後の対応等の欄には、事業の進捗状況、計画地における復旧・対応措置等を記載してください。