

那須塩原市土地開発指導要綱 の改正について

改正の概要

1. 土地開発指導要綱と指導基準を分離
2. 都市計画法と重複する規定を削除
3. 承認の取消及び協定破棄の要件を変更
4. 要綱に従わない場合の措置を変更
5. 提出書類一覧を変更
6. 申請様式等を変更

1. 土地開発指導要綱と指導基準（技術基準）を分離

□ 現行

制度の規定 + 申請様式 + 技術基準 = 『**那須塩原市土地開発指導要綱**』

□ 改正後⇒技術基準を分離

制度の規定 + 申請様式 = 『**那須塩原市土地開発指導要綱**』

技術基準 = 『**那須塩原市土地開発指導基準**』

⇒新しい技術や市の実情に合わせた、機動的な運用・改正が可能に

1. 土地開発指導要綱と指導基準（技術基準）を分離

□ 土地開発指導基準は、最新版を市ホームページに掲載する形で周知します。

⇒事前協議申請前には必ず、更新の有無を御確認ください。

※『土地開発指導基準』の内容については、後ほど説明

以降は、『土地開発指導要綱』の変更点について説明

2. 都市計画法と重複する規定を削除

□ 1, 000 m²以上の開発行為が都市計画法第29条許可の対象となるため、都計法に規定される内容を要綱から削除します。

⇒要綱から削除されても、都計法に規定された手続を行う必要があります。現行の手続が不要になるという趣旨の改正ではありません。

□ 具体例

①標識の掲示、②着手の届出、③完了の届出、④完了検査

3. 承認の取消及び協定破棄の要件を変更

□現行：①承認事項が順守されない、②協定事項が順守されない、③承認日から1年以内に着手されない場合、承認の取消及び協定を破棄できる。

□改正後：①承認事項が順守されない、②協定事項が順守されない、③承認日から法第29条に基づく開発行為の許可の申請がない場合、承認の取消及び協定を破棄できる。

3. 承認の取消及び協定破棄の要件を変更

- 那須塩原市では、承認段階で開発行為の技術基準を審査する。
- 開発行為の承認後一定期間が経過すると、都市計画法又は市が規定する技術基準が改正される可能性があります。
- 開発許可申請時には、最新の技術基準を基に設計を見直すよう指導する必要があることから、要件を変更します。
- 開発許可申請が遅れる場合を含め、開発行為の進捗により計画に変更が生じた際には、担当まで早めに御相談ください。

4. 要綱に従わない場合の措置を変更

□現行：①事業者名の公表、②工事入札業者指名からの除外、③実効性担保のため関係機関との連携、④新たな事前協議の受付停止、⑤そのほか市長が必要と認めた措置

□改正後：①実効性担保のため関係機関との連携、②新たな事前協議の受付停止、③そのほか市長が必要と認めた措置

※都市計画法第81条に基づき、開発許可の内容に違反した事業者へ違反を是正するための措置を行った場合、その旨が公示されます。

5. 提出書類一覧を変更（概要）

①提出図面の縮尺の変更

⇒別表のとおり変更となりますので、作成時にはご注意ください。

②その他特に市長が必要と認める書類に『**開発事業者の印鑑登録証明書**』を追加

5. 提出書類一覧を変更（縮尺の変更）

図面の名称	改正後の縮尺	改正前の縮尺
開発区域現況図	1/2,500以上	1/1,000以上
造成計画断面図	1/200以上	1/500以上
雨水処理施設の構造図	1/100以上	1/50
がけ擁壁断面図	1/50以上	規定なし
がけ擁壁展開図	1/100以上	規定なし

5. 提出書類一覧を変更（書類の追加）

□ 印鑑登録証明書

⇒都市計画法第32条に基づく協定締結の際に提出していただ
いていますが、現行では提出を要する旨が明文化されていない。

事業者が必要書類として把握できるよう、一覧に追加いたし
ます。

6. 申請様式等を変更（概要）

①公共施設を市に帰属しない場合の協定書様式を新たに設けます。⇒主に自己用の開発行為の際に使用。

協定書の様式は、協定締結前に市が準備いたします。（現行の運用から変わらず）

②行政手続における押印見直しに伴い、別表のとおり一部様式の押印が不要となります。

6. 申請様式等を変更（協定書の変更内容）

□協定内容のうち、市への帰属に係る以下の条項を削除した様式を、新たに作成。

①公共施設の所有権移転について

②公共施設の完了検査について

③公共施設の日常管理の説明について

④所有権移転後のかし担保責任について

6. 申請様式等を変更（押印の要否について）

（事前協議申請関係）

様式の名称	作成者又は押印者	押印の要否
土地開発事前協議書	開発事業者	不要
自治会長説明報告書	開発事業者	不要
土地開発変更事前協議書	開発事業者	不要
土地開発事前協議取下書	開発事業者	不要
設計図面	設計者	不要
委任状	開発事業者・代理人	要（権利義務に係る文書のため）
開発行為施工同意書	開発区域の地権者	要（権利義務に係る文書のため）
協定書	市長・開発事業者	要（権利義務に係る文書のため）

6. 申請様式等を変更（押印の要否について）

（開発許可申請関係）

様式の名称	作成者又は押印者	押印の要否
開発行為許可申請書	開発事業者	不要
申請者の資力及び信用に関する申告書	開発事業者	不要
工事施行者の能力に関する申告書	工事施工者	不要
設計者の設計資格に関する申告書	設計者	不要

6. 申請様式等を変更（押印の要否について）

（開発許可後手続関係）

様式の名称	作成者又は押印者	押印の要否
工事着手届	開発事業者	不要
建築制限等解除申請書	開発事業者	不要
開発行為変更許可申請書	開発事業者	不要
開発行為変更届出書	開発事業者	不要
地位承継届出書	承継人	不要
工事完了届	開発事業者	不要

6. 申請様式等を変更（押印の要否について）

（開発行為検査済後手続関係）

様式の名称	作成者又は押印者	押印の要否
管理人選任届	開発事業者	不要
土地寄附申出書	申出者	要（権利に関する書類のため）
登記承諾書	申出者	要（登記に関する書類のため）
登記原因証明情報	申出者	要（登記に関する書類のため）

6. 申請様式等を変更（押印の要否について）

（その他手続関係）

様式の名称	作成者又は押印者	押印の要否
開発登録簿閲覧申請書	申請者	不要
開発登録簿の写し交付申請書	申請者	不要
開発行為又は建築等に関する証明願（60条証明）	申請者	不要
優良宅地認定申請書	申請者	不要
優良宅地証明申請書	申請者	不要