

那須塩原市土地開発指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、良好な都市環境の形成及び秩序ある都市の発展を図るため、本市における開発行為に対する指導の基準を定め、公共施設及び公益施設の整備を促進し、もって市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (3) 開発事業者 開発行為を行う全ての者をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、雨水処理施設、下水道、公園、広場、緑地、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 給水施設、ガス供給施設、ごみステーションその他公益性のある施設をいう。
- (6) 指導基準等 法第33条の基準及び市長が別に定める指導基準をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示の適用を受ける開発行為は、開発区域の面積が都市計画区域内にあっては1,000平方メートル以上、都市計画区域外にあっては10,000平方メートル以上のものとする。

2 次に掲げる区域については、一体の開発区域とみなし、開発区域の面積に含めるものとする。

- (1) 道路、排水施設等の公共施設を相互に関連性をもって設置する土地の区域
- (2) 接続する土地に切土、盛土及び擁壁の設置等の工事を同時に施工する土地の区域
- (3) 開発行為を行うに当たり、他法令の許可、認可等を同時に受ける土地の区域
- (4) 土地利用目的、物理的形状、所有者又は事業者の形態によって一体利用と認められる区域

(事前協議)

第4条 開発事業者は、あらかじめ、開発行為について市長と協議し、その承認を受けなければならない。ただし、都市計画区域内にあっては法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為、都市計画区域外にあっては同条第2項第1号又は第2号に掲げる開発行為については、この限りでない。

(事前協議の手続)

第5条 前条の規定による協議（以下「事前協議」という。）をしようとする開発事業者は、土地開発事前協議書（様式第1号。以下「事前協議書」という。）に別表に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 事前協議書の提出期限は、毎月15日とする。

(連絡会)

- 第6条 市長は、前条の事前協議書の提出があったときは、当該月の那須塩原市土地開発指導連絡会設置要綱（平成17年那須塩原市告示第100号）第1条に規定する那須塩原市土地開発指導連絡会（以下「連絡会」という。）に開発行為の計画（以下「開発計画」という。）を付議するものとする。
- 2 連絡会は、付議された開発計画に指導基準等その他法令の基準に適合していない事項、協議又は手続が必要となる事項その他の指導すべき事項（以下「指導事項」という。）があるときは、市長に報告するものとする。
- 3 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、速やかに、指導事項を開発事業者に提示し、その対応を求めるものとする。
- 4 開発事業者は、指導事項への対応について、市長に報告しなければならない。

(自治会長説明)

- 第7条 開発事業者は、開発行為を行う地域の自治会長に対し、事前協議の前に開発計画、工事計画、公共施設及び公益施設の内容を説明し、その結果を自治会長説明事項報告書（様式第5号）により市長に報告しなければならない。

(事業者の責務)

- 第8条 開発事業者は、開発行為による災害、事故等が発生したときは、責任をもって解決しなければならない。
- 2 開発事業者は、開発行為に関して紛争等が生じたときは、その処理をする一切の責任を負うものとする。

3 開発事業者は、開発行為に関して自治会長を通じて住民から要求があったときは、説明会の開催その他の必要な対応を行い理解を得るよう努めなければならない。

(承認及び協定の締結)

第9条 市長は、第6条第4項の規定による報告を受けた場合において、開発計画が指導基準等に適合し、かつ、指導事項への対応が適切であると認めるときは、当該開発計画について承認するものとする。

2 市長は、前項の規定による承認をしたときは、土地開発事前協議に係る承認通知書（様式第6号）により、開発事業者に対し

3 市長は、第1項の規定による承認をした開発計画又は当該開発計画に関する工事により設置される公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）並びにそれらの用に供する土地（以下「公共施設等用地」という。）の管理及び帰属について、開発事業者と協議の上、次に掲げる区分により協定を締結する。

(1) 市に帰属する公共施設等がある場合 協定書（様式第7号）

(2) 市に帰属する公共施設等がない場合 協定書（様式第8号）

第10条 開発事業者は、前条の承認を受けた開発計画を変更するときは、市長と変更の協議をしなければならない。この場合において、第4条及び第9条の規定を適用するものとする。ただし、市長が軽微な変更と認める場合は、この限りでない。

2 前項の協議をしようとする者は、土地開発変更事前協議書（様式第9号。以下「変更協議書」という。）に別表に掲げる書類のうち、変更に係るもの

を添えて、市長に提出しなければならない。

(事前協議の取下げ)

第11条 開発事業者は、事前協議書若しくは変更協議書を提出した日から1年を経過しても協議が整わないとき、又は開発事業者の都合により協議を取り下げるときは、土地開発事前協議取下届(様式第10号)を市長に提出しなければならない。この場合において、当該開発事業者は、開発区域及び開発区域の周辺地域に災害その他の不利益が生じないように必要な措置を講じるものとする。

(経費の負担)

第12条 指導基準等に適合させるための公共施設等の整備に要する経費は、開発事業者の負担とする。

(公共施設等の管理)

第13条 第9条第3項 の協定を締結した公共施設等は、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日において市の管理に属するものとする。ただし、第9条第3項 の協定により、管理者について別段の定めをした公共施設等については、この限りでない。

2 前項の規定による市の管理については、公共施設の機能に関する管理とすることとし、除草、清掃その他の軽微な管理作業については、開発区域内に居住する受益者住民又は開発事業者が行うものとする。

(公共施設等用地の帰属)

第14条 第9条第3項 の協定を締結した開発行為により新たに設置された公共施設等用地は、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日において市に帰属するものとする。ただし、第9条第3項の協定により、公共施設等用地が帰属する者について別段の定めをした公共施設等用地については、この限りでない。

2 前項 の規定により市に帰属する公共施設等用地の帰属の手続を行う場合は、開発事業者において公共施設等用地の分筆登記（所有権以外の権利が設定されている場合は、その権利の抹消登記を含む。）を行った上で、法第36条第3項に規定する公告後、速やかに、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 土地寄附申出書（様式第11号）
- (2) 登記承諾書（様式第12号）
- (3) 土地の所有者の印鑑証明書及び資格証明書
- (4) 登記原因証明情報
- (5) 登記事項証明書（土地に関する全部事項証明書）
- (6) 土地分筆測量図
- (7) 公図の写し

3 開発事業者は、境界杭、プレート等その他の境界標を設置することにより公共施設等用地の境界を明確にしなければならない。

(瑕疵(かし)補修期間)

第15条 法第39条の規定により市の管理に属するものとなった公共施設等については、法第36条第2項に規定する検査済証交付の日から2年間を瑕

疵補修期間と定め、開発事業者は、当該公共施設等に瑕疵があるときは、当該瑕疵を補修しなければならない。ただし、当該瑕疵が故意又は重大な過失により生じた場合の瑕疵補修期間は、10年間とする。

(管理人の選定)

第16条 開発事業者は、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日以降に第9条第3項の協定に定める管理者以外に管理する者を定める場合は、管理人選任届(様式第13号)を市長に提出しなければならない。

(事前協議書の閲覧)

第17条 事前協議書を閲覧しようとする者は、事前協議書閲覧申請書(様式第14号)を市長に提出しなければならない。

(承認の取消し等)

第18条 市長は、第9条第1項の規定により承認し、又は第9条第3項に規定する協定を締結した場合において、開発計画が次の各号のいずれかに該当するときは、承認を取り消し、又は協定を破棄することができる。

- (1) 承認事項が遵守されないとき。
- (2) 協定事項が履行されないとき。
- (3) 承認の日から1年以内に法第29条に基づく開発行為の許可の申請がなされないとき。

2 市長は、前項の規定により承認を取り消し、又は協定を破棄しようとするときは、当該開発事業者に対し、土地開発事前協議に係る承認の取消通知書(様式第15号)により通知するものとする。

(実効性の確保)

第19条 市長は、この告示に協力しない開発事業者及び申請代理人に対し、次に掲げる措置を講じることができる。

- (1) 関係機関等に対し、この告示の実効性を確保するために必要な措置についての協力依頼
- (2) この告示に協力しない開発事業者、申請代理人の新たな事前協議に応じないこと。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた措置

(その他)

第20条 この告示に定めるもののほか、開発行為に対する指導に関し必要な事項は、市長が別に定める。

別表（第5条、第10条関係）

No.	名称	摘要
1	委任状	書類作成その他の手続を代理人に委任する場合
2	法人の登記事項証明書	
3	開発区域内権利者一覧表（様式第2号）	申請土地が2筆以上の場合又は建物を有する場合
4	登記事項証明書	開発行為に係る土地及び建物に関する全部事項証明
5	開発行為施行同意書（様式第3号）及び同意者の印鑑登録証明書	関係権利者の同意を得たもの
6	開発区域位置図	縮尺 1 / 50,000 以上
7	開発区域案内図	
8	開発区域現況図	縮尺 1 / 2,500 以上
9	公図の写し	区域内及び隣接地の所有者、地積及び地目を表示したもの
10	求積図	座標法によるもの
11	土地利用計画図	縮尺 1 / 1,000 以上
12	造成計画平面図	縮尺 1 / 1,000 以上
13	造成計画断面図（縦横断）	縮尺 1 / 500 以上
14	給水施設計画平面図	縮尺 1 / 500 以上
15	排水施設計画平面図	縮尺 1 / 500 以上

1 6	計算書	雨水、汚水の流量計算書、構造計算書等
1 7	U字溝及び管渠の断面チェック表	
1 8	施設構造図	縮尺 1 / 5 0 以上（雨水処理施設あつては、1 / 1 0 0 以上）
1 9	がけ擁壁断面図	地形上必要な場合（縮尺 1 / 5 0 以上）
2 0	がけ擁壁展開図	地形上必要な場合（縮尺 1 / 1 0 0 以上）
2 1	公共施設管理者の同意書	排水放流の同意書等
2 2	公共施設等の管理者一覧表 (様式第 4 号)	
2 3	自治会長説明事項報告書（様式第 5 号）	
2 4	消防施設協議回答書	
2 5	開発事業者の印鑑登録証明書	
2 6	予定建築物平立面図	建築物を建設する場合
2 7	開発計画の概要書	内容及び部数は、市長が別に定める。
2 8	その他特に市長が必要と認める書類	

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏名
電話

土地開発事前協議書

都市計画法第32条又は那須塩原市土地開発指導要綱第4条の規定により、次のとおり協議します。

名	称	
目	的	
所	在 及 び 地 番	
開	発する土地の用途地域	
面	積	m^2 (関する工事) m^2
工	事施工者の住所及び氏名	
住	宅戸数・部屋数	
工	事着手予定年月日	
工	事完了予定年月日	
施 設 の 配 置 の 方 針	道 路（周 辺・取 付 ・ 区 域 内）	
	公 園・緑 地・空 地	
	給 水 施 設	
	消 防 水 利 施 設	
	雨 水 排 水	
	汚 水 排 水	
	ごみステーション	

(裏)

区		画	面積 (㎡)	比率 (%)	備考	
土地 利用 計画	公共 施設 用地	道 路				
		公園・緑地・空地				
		雨水処理施設				
		その他の公共施設				
		小 計				
	公益 施設 用地	ごみステーション				
		その他の公益施設				
		小 計				
	そ の 他					
		小 計				
		計				
	その他参考となる事項					

様式第2号（第5条関係）

開発区域内権利者一覧表							
物件の種類	所在及び地番	権利者の氏名 又は名称	地積 (㎡)	権利の種別	登記簿地目	同意の有無	摘要
計							

- 注 1 物件の種類欄は、土地建物等の種別を記入してください。
- 2 権利の種別欄は、所有権、抵当権等の種別を記入してください。
- 3 同意の有無欄は、その旨記入し、協議中の場合は、その経過を示す説明書を添付してください。
- 4 共有地等同一物件に権利者が2人以上いる場合は、摘要欄にその旨記入してください。また、（ ）書きで持分も記入してください。

様式第3号（第5条関係）

年 月 日

開発事業者
住所
氏名 様

権利者 住所
氏名 ⑩

開発行為施行同意書

私が権利を有する次の物件について、都市計画法及び那須塩原市土地開発指導要綱の規定に従い開発行為を行うことに同意します。

なお、当該物件が公共施設等の用に供する土地になる場合についても、了承します。

物件の種類	所在及び地番	面積 (㎡)	権利の種別	摘要
計				

様式第4号（第5条関係）

公共施設等の管理者一覧表									
従前の公共施設等の有無				有・無	新設公共施設等の有無				有・無
新旧対照 図に付し た記号	従前の公共施設等			新設の公共施設等				同意又 は協議 の別 (結果)	摘要
	名称	管理 者名	廃止・ 付替・ 拡張等 の別	名称	管 理 予 定 者	帰属予 定者	新設・ 付替・ 拡張等 の別		

- 1 開発区域の公共施設等についてすべて記入してください。
- 2 名称は、道路、水路、公園等種別ごとに記入してください。
- 3 従前の公共施設等について、管理者と所有者が異なる場合は、（ ）内に所有者名を記入してください。
- 4 同意又は協議の別について、（ ）内に同意の場合は有・無、協議の場合は成立・協議中の別を記入してください。
- 5 摘要欄には、公共施設等の面積を記入してください。また、同一物件に権利者が2名以上いる場合についても摘要欄にその旨記入してください。
- 6 開発行為完了後、市に帰属される公共施設のうち、公園及び雨水浸透槽の管理について、市が行う管理は施設機能上の管理とし、除草及び清掃などの軽微な管理は、開発区域内の受益者住民又は開発事業者が行うものとします。

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏名

自治会長説明事項報告書

那須塩原市 地内で行う開発行為（面積 m^2 、目的 ）について、那須塩原市土地開発指導要綱第7条の規定に基づき、当該開発行為を行う地域の自治会長に次のとおり説明したので報告します。

- 1 自治会長 地区名
住所
氏名
電話
- 2 説明をした者 住所
氏名
開発事業者との関係
- 3 説明した日時 年 月 日

4 説明した場所(方法)

5 説明した内容

- (1) 開発計画及び工事計画
(2) 公共施設等の内容

公共施設等の有無	<input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 公園 <input type="checkbox"/> 排水施設 <input type="checkbox"/> ごみステーション <input type="checkbox"/> ごみステーションを新設しないで、既設の施設を共同利用 <input type="checkbox"/> その他（ ） ※該当する項目の□にレを記入		
公共施設等の管理区分			
施設	市	受益者・（ ）	開発事業者
道路			
公園			
排水施設			
ごみステーション			

第 号
年 月 日

様

那須塩原市長



土地開発事前協議に係る承認通知書

年 月 日付けで協議のあった開発計画について、承認したので那須塩原市土地開発指導要綱第9条第1項の規定により通知します。

開発事業者	住所 氏名
名称	
目的	
所在及び地番	
面積	m ²
意見	

(条件)

- 1 那須塩原市土地開発指導要綱第9条第3項の協定を締結すること。
- 2 関係法令に基づく手続を行うこと。

（一面）

協 定 書

那須塩原市長（以下「甲」という。）と開発事業者（以下「乙」という。）とは、開発行為により新たに設置される公共施設等の管理及び用地の帰属について、都市計画法第32条又は那須塩原市土地開発指導要綱第9条の規定に基づき、次のとおり協議が成立したことを確認する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所

氏 名

印

- 1 承認年月日及び番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域の所在及び地番
那須塩原市
- 3 新たに設置される公共施設等の管理者及び用地の帰属について
(1) 別表のとおり
- 4 新たに設置される公共施設等の管理について
(1) 甲が管理することとなる公共施設等のうち当該施設用地の所有権の移転登記が済むまでの間は、乙が管理する。
(2) 甲が管理することとなる公共施設等について、甲は管理移管の前に乙立会いの上検査を行い、甲が補修等の必要があると判断したものについては、乙の責任において必要な措置を講ずる。
(3) 乙は、甲が管理することとなる公共施設等の管理区分について宅地建物取引業法第35条第2項の規定による重要事項説明報告書に記載の上、土地譲渡人に説明を行い理解に努めること。
(4) 乙は、公共施設等について乙以外の管理する者を定めた場合は、速やかに管理人報告書を甲に提出する。
- 5 新たに設置される公共施設等の用地の帰属について
(1) 乙は、新たに設置される甲に帰属する公共施設等の用地は、無償で甲に帰属する。
(2) 乙は、甲に帰属する公共施設等用地の分筆登記（所有権以外の権利が登記されている場合は、その抹消登記を含む。）を行った上で、土地寄附申出書及び登記承諾書その他所有権登記に必要な一切の書類を検査済証の交付後速やかに那須塩原市長に提出する。

(二面)

(3) 帰属の登記に要する費用は乙が負担するものとし、乙は一切の費用を甲へ請求しないものとする。

(4) 甲に帰属する公共施設等用地に附帯する工作物等は、甲の所有とする。

6 瑕疵^{かし}補修期間

甲に帰属された公共施設等については、検査済証交付の日から2年間を瑕疵補修期間と定め、乙は、その施設に瑕疵があるときは自らの費用で補修しなければならない。ただし、当該瑕疵が故意又は重大な過失により生じた場合の瑕疵補修期間は、10年間とする。

7 その他

当該土地開発に関し問題が発生した場合は、乙は甲と協議の上誠意をもって解決に努める。

(三面)

別表

公共施設等の管理及び帰属

図面対 照番号	公共施設等の 種類	施設の概要	面 積 (㎡)	管理者の名称	所有者の名称

添付書類

公共施設等新旧対照図

※施設の概要の欄は、道路については幅員、延長、構造等を記入し、その他の施設についてはその内容を記入してください。

（一面）

協 定 書

那須塩原市長（以下「甲」という。）と開発事業者（以下「乙」という。）とは、開発行為により新たに設置される公共施設等の管理及び用地の帰属について、都市計画法第32条又は那須塩原市土地開発指導要綱第9条の規定に基づき、次のとおり協議が成立したことを確認する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所

氏 名

印

- 1 承認年月日及び番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域の所在及び地番
那須塩原市
- 3 新たに設置される公共施設等の管理者及び用地の帰属について
 - (1) 別表のとおり
- 4 新たに設置される公共施設等の管理について
 - (1) 乙は、公共施設等について乙以外の管理する者を定めた場合は、速やかに管理人報告書を甲に提出する。
 - (2) 乙は、公共施設等が常に機能するように適切な維持管理を行う。
- 5 その他
当該土地開発に関し問題が発生した場合は、乙は、甲と協議の上誠意をもって解決に努める。

(二面)

別表

公共施設等の管理及び帰属

図面対 照番号	公共施設等の 種類	施設の概要	面 積 (㎡)	管理者の名称	所有者の名称

添付書類

公共施設等新旧対照図

※施設の概要の欄は、道路については幅員、延長、構造等を記入し、その他の施設についてはその内容を記入してください。

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏名
電話

土地開発変更事前協議書

年 月 日付け 第 号により承認を受けた開発計画について、次のとおり変更したいので協議します。

名 称		
目 的		
所在及び地番	那須塩原市	
変更に係る事項	変 更 前	変 更 後
変 更 の 理 由		

様式第10号（第11条関係）

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏名

土地開発事前協議取下届

土地開発事前協議書を取り下げたいので、那須塩原市土地開発指導要綱第11条の規定により届け出ます。

名 称	
目 的	
所在及び地番	那須塩原市
面 積	m ²
承認年月日及び番号	年 月 日 第 号
取下げの理由	

備考

第9条第1項の規定による承認を受けたものは、承認年月日及び番号を記入する。

様式第13号（第16条関係）

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏名

管理人選任届

次のとおり管理人を定めたので、那須塩原市土地開発指導要綱第16条の規定により届け出ます。

所在及び地番	那須塩原市	
名 称		
管理人	住 所	
	氏 名	
	電 話	
管理する施設		
その他参考となる事項		

様式第14号（第17条関係）

年 月 日

那須塩原市長 様

申請者 住所
氏名

事前協議書閲覧申請書

事前協議書を閲覧したいので、那須塩原市土地開発指導要綱第17条の規定により申請します。

目 的 (詳細に)	
開発事業者 の住所及び 氏名	
土地の所在 及び地番	那須塩原市

様式第15号（第18条関係）

第 号
年 月 日

開発事業者 様

那須塩原市長



土地開発事前協議に係る承認の取消通知書

年 月 日付け第 号で承認した開発計画について、次

の理由により承認を取り消すこととしたので、那須塩原市土地開発指導要

綱第18条第2項の規定により通知します。

1 取消しの理由

2 取消しの日 年 月 日