

那須町土地開発指導要綱

改正 平成13年5月18日告示第64号 平成15年3月7日告示第13号
平成16年3月26日告示第19号 平成20年6月24日告示第74号
平成21年3月19日告示第33号 平成22年3月23日告示第22号
令和2年3月27日告示第60号

(目的)

第1条 この要綱は、本町における開発行為に関し必要な事項を定めるとともに、秩序ある土地利用を図りすぐれた自然景観と生活環境保全に務め、もって緑ある明るい町づくりの推進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条に定めるもののほか、次の各号に定めるものとする。

- (1) 開発計画 法第4条第12項に規定する行為(以下「開発行為」という。)の計画をいう。
- (2) 事業者 第7条の規定に基づく開発行為の承認又は法第32条の規定に基づいて同意を得た者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の適用を受ける開発行為は、その区域の面積が3,000m²以上のものとする。ただし、法第29条ただし書に規定する行為についてはこの限りでない。

2 次の各号に掲げる開発行為については、一体の開発区域とみなして前項の規定を適用する。

- (1) 道路、排水施設等の公共施設が相互に関連性をもって設置する土地の区域
- (2) 接続する二つ以上の土地を切土、盛土、擁壁の設置等の工事を同時に施行する土地の区域
- (3) 開発許可に関連する法令により一体として許可、認可等を受ける土地の区域

(事前協議)

第4条 この要綱の適用を受ける開発行為を行おうとする者は、あらかじめ開発計画について、町長と協議しなければならない。

2 前項の協議をしようとする者は、土地開発行為事前協議書(別記様式第1号。以下「協議書」という。)に別表第1に掲げる図書を添えて町長に提出するものとする。

3 前項に規定する協議書等の提出部数は、正1部とする。

(土地利用対策委員会への付議)

第5条 町長は、開発計画が次の各号の一に該当すると認めるときは、那須町土地利用対策委員会に付議し、意見を聴取するものとする。

- (1) 町の土地利用との調整を要するとき。
- (2) 開発区域の面積が10,000m²以上のとき。

(3) その他町長が特に必要と認めるとき。

(指導基準)

第6条 町長は、事前協議において開発計画が土地開発指導基準(別記基準1)、法第33条の規定に基づく開発許可の基準及び栃木県開発許可等審査基準に適合するよう指導するものとする。

(承認、同意及び協定)

第7条 町長は、第4条の規定に基づく開発行為の事前協議を行った結果、協議にかかる開発計画が前条の規定に基づき適当と認められるときは、当該開発計画に基づく開発行為の承認をするものとする。

2 町長は、前項の承認をしたときは、承認書(別記様式第3号)を交付し、法第29条の開発行為にかかる場合はあわせて法第32条に基づく同意書(別記様式第5号)を交付するものとする。

3 町長は、第1項による承認をした開発行為及び開発行為に関する工事によって設置される公共施設の管理及び用地の帰属について、事業者と協議の上、協定書(別記様式第6号)を取り交わすものとする。

(変更の協議等)

第8条 前条第1項の承認を受けた事業者は、開発計画の変更をする場合においては、町長と変更の協議をしなければならない。ただし、軽微な変更をす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、土地開発行為変更協議書(別記様式第2号)に別表第1に掲げるものの内、変更にかかる図書を添えて町長に提出するものとする。

3 前項に規定する変更協議書等の提出部数は、正1部とする。

4 軽微な変更をした場合は、遅滞なく町長に届け出なければならない。

5 前項に規定する届出は土地開発行為変更届出書(別記様式第9号)に変更にかかる図書を添えて、正1部を届け出るものとする。

(変更の承認)

第9条 町長は、前条第1項の協議を行った結果、開発計画が第6条の規定に基づき適当と認められるときは変更承認書(別記様式第4号)を交付し、法第29条にかかる開発行為で区域の変更がある場合は、あわせて法第32条に基づく同意書(別記様式第5号)を交付するものとする。

(不適合事業への措置)

第10条 町長は、開発計画が第6条の指導基準に適合しない開発行為については、事業者に対しその事業の中止又は是正等の勧告を行うものとする。

(工事の届出)

第 11 条 事業者は、工事に着手した場合は、工事着手届(別記様式第 7 号)を、工事が完了した場合には、工事完了届(別記様式第 8 号)に別表第 2 に掲げる図書を添えて、すみやかに町長に届け出なければならない。

(工事の検査等)

第 12 条 事業者は、開発行為及び開発行為に関する工事について、町長が検査の必要があると認めた場合、その求めに応じなければならない。

2 事業者は、前項の検査の結果、不適当な工事等が指摘された場合は、すみやかに是正措置を講じ、その結果を町長に報告しなければならない。

3 町長が行う工事完了届に基づく工事完了検査及び立ち入り検査に基づく工事の改善措置については、前 2 項を準用する。

4 町長は、工事完了届があったときは遅滞なく検査し、その結果当該工事が承認の内容に適合していると認めたときは、検査済証(別記様式第 10 号)を交付するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属及び管理)

第 13 条 開発行為及び開発行為に関する工事に伴い設置される公共施設等(以下「公共施設」という。)の用に供する土地については、法第 40 条の規定により、第 7 条第 3 項の協議に基づき町に無償で帰属するものとする。

2 事業者は、前項の帰属に関する書類として寄附申出書(別記様式第 11 号)、登記承諾書(別記様式第 12 号)並びに登記に必要な書類を、工事完了検査後すみやかに町長に提出するものとする。

3 事業者又は町長は、第 7 条第 3 項の協議に基づき、公共施設の維持管理を行うものとする。なお、同項の規定に基づき公共施設の管理を行うこととなった事業者が、町長が認めるやむを得ない理由により公共施設の維持管理が行えなくなった場合においては、同項の規定に関わらず町長が管理を行うこととする。

(管理人の選定)

第 14 条 事業者は、工事完了後すみやかに開発行為及び開発行為に関する工事により設置された公共施設の維持管理を行う管理人を定め、管理人報告書(別記様式第 13 号)を町長に提出しなければならない。

(災害等の対策及び補償)

第 15 条 事業者は、当該開発行為によって災害、公害等を起こし、若しくは起こす恐れのある場合は、これを一時中断し、その原因の除去、復旧に努めるとともに、被害を与えた場合は補償の責を負わなければならない。

(承認の取消)

第 16 条 町長は、第 7 条及び第 9 条の規定に基づく承認後、当該開発行為に次の各号に掲げる事由があり、かつ事業者が町長の指示に応じないときは、当該開発行為の承認を取り消すことができる。

(1) 承認事項が遵守されないとき。

(2) この要綱の定めに応じないとき。

(その他)

第17条 この要綱に定めのない事項については、その都度事業者と町長が協議するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。
(那須町土地開発指導要綱の廃止)
- 2 那須町土地開発指導要綱(昭和62年那須町告示第9号。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。
(経過措置)
- 3 この要綱の施行前に、現に旧要綱の規定に基づき協議のあった開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成13年5月18日告示第64号)抄

- 1 平成13年5月18日から施行する。

附 則(平成15年3月7日告示第13号)抄

- 1 平成15年4月1日から適用する。なお、改正後の基準の適用の際現に協議がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則(平成16年3月26日告示第19号)

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から適用する。
- 2 この要綱の適用の際、現になされている協議については、なお従前の例による。

附 則(平成20年6月24日告示第74号)

この告示は、平成20年7月1日から適用する。

附 則(平成21年3月19日告示第33号)

この告示は、平成21年4月1日から適用する。

附 則(平成22年3月23日告示第22号)

この告示は、告示の日から適用する。

附 則(令和2年3月27日告示第60号)

この告示は、令和2年4月1日から適用する。

様式第 1 号(第 4 条関係)

土地開発行為事前協議書

[別紙参照]

様式第 2 号(第 8 条関係)

土地開発行為変更協議書

[別紙参照]

様式第 3 号(第 7 条関係)

土地開発行為事前協議承認書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 9 条関係)

土地開発行為変更協議承認書

[別紙参照]

様式第 5 号(第 7 条関係)

同意書

[別紙参照]

様式第 6 号(第 7 条関係)

協定書

[別紙参照]

様式第 7 号(第 11 条関係)

工事着手届

[別紙参照]

様式第 8 号(第 11 条関係)

工事完了届

[別紙参照]

様式第 9 号(第 8 条関係)

土地開發行為變更届出書

[別紙参照]

様式第 10 号(第 12 条関係)

検査済証

[別紙参照]

様式第 11 号(第 13 条関係)

寄附申出書

[別紙参照]

様式第 12 号(第 13 条関係)

登記承諾書

[別紙参照]

様式第 13 号(第 14 条関係)

管理人報告書

[別紙参照]

別記基準 1

那須町土地開発指導基準

[別紙参照]

別記基準 1

那須町土地開発指導基準

那須町土地開発指導要綱第 6 条に定める指導基準は、次のとおりとする。

1 一般的基準

- (1) 町の土地利用計画に適合し、公共事業に支障をきたさないものであること。
- (2) 各種関係法令等に照らし適法なものであること。
- (3) 地域の自治会及び隣接地権者に対し、事前に開発行為の内容を説明し、周知が図られたものであること。
- (4) 開発区域は、原則として地すべり防止地区、砂防指定地区及び急傾斜地指定地区を含んでいないこと。
- (5) 一般廃棄物の処理については、万全の対策が講じられるよう施設等の整備計画があること。又は町許可業者に委託して処理すること。
- (6) 農道、農業用水路について農耕に支障のないように十分配慮すると共に、特に農業用水路には開発区域内から汚濁水、汚物等が流入しないように措置すること。また、開発行為が起因となる農業用水の枯渇、土砂の流入等により農地、農作物に被害を及ぼさないよう必要な措置をとること。
- (7) 各種排水については、排水管の埋設通過地及び放流先の河川管理者の許可を得ること。また、用水路等については水利権者と協議し、管理者の同意を得ること。
- (8) 開発区域内から河川、用水路等へ汚物、汚濁水が直接流入しないよう措置すること。また、開発により地下水の枯渇、土砂の流出、地下水汚染崩壊等を引き起こし、公共施設及び隣接地等に被害を及ぼすことがないよう必要な措置をとること。
- (9) 町の景観計画の趣旨を尊重し、自然景観の保全や良好な景観形成に寄与するものであること。
- (10) 他から土砂等を搬入して 1,000 m³以上盛土等を行う場合は、「那須町土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例」に基づく手続きをとること。ただし、3,000 m³を超える場合は県条例に基づくこと。
- (11) 予定建築物は、「那須町地域内における建築物の規制にかかる指導要綱」に適合するものであること。

(12) ミニゴルフ場等の開発規制は、「那須町地域内におけるミニゴルフ場等の開発規制に係る指導要綱」による。

(13) 第8条第1項で定める軽微な変更とは、原則として都市計画法施行規則第28条の4に規定する行為とする。

2 技術基準

設計に関する基準

(1) 土地利用計画 用途地域内は、予定建築物の用途がこれに適合していること。

(2) 過小宅地の制限 一区画 200 m²以上とすること。また、別荘地造成の場合は原則 500 m²以上とすること。ただし、森林法、自然公園法が適用される地域は、その基準に準じるものとする。

(3) 緑地の確保 良好な住環境と自然景観を保全するため十分に緑地を確保し、立木等を保存すること。居住用の開発行為以外（店舗、工場等）にあつては、開発区域界に原則 5m以上の緑地帯を確保すること。

(4) 駐車場の確保 店舗等の不特定多数の者が利用する施設及び共同住宅等については、施設規模を考慮した駐車場を確保すること。

道路に関する基準

(1) 道路の幅員

① 開発区域が接する道路の幅員

開発区域の規模等に応じ次の表のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員	
	住宅地	その他
0.5 ha未満	4.0m以上	4.0m以上
0.5 ha以上 1.0 ha未満		5.0m以上
1.0 ha以上 5.0 ha未満	5.5m以上	6.0m以上
5.0 ha以上	9.0m以上。ただし、大型車の通行が少ないこと、歩道が設置されていること、その他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。	

※ 都市計画区域外の開発行為で、周辺の状況により幅員が確保できないと認められる場合は、4.0m以上とすることができる。

② 取付道路の幅員

開発区域内の主要道路に接続する取付道路の幅員は、原則として当該主要道路の幅員以上とする。

③ 主要道路の幅員

開発区域の規模等に応じ次の表のとおりとする。

開発区域の規模	主要道路の幅員
1.0 ha未満	6.0m以上
1.0 ha以上 5.0 ha未満	6.5m以上
5.0 ha以上 10.0 ha未満	9.0m以上
10.0 ha以上	12.0m以上

④ 小幅員区画道路の幅員

小区画で通行に支障がない場合には4.0m以上とすることができる。

(2) 道路構造

① 縦断勾配 9%以下。ただし、小区間に限り12%以下とすることができる。

② 路面 アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。

③ 側溝 路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できるもの。道路側溝を道路の幅員に含める場合にあつては、対象とする輪荷重に耐えられる構造の蓋板を布設し、10m以下の間隔で取外しの容易なグレーチングを設けること。

④ 隅切り 開発区域内において新設しようとする道路が同一平面で交わる場合、又は、新設しようとする道路と既存の道路が交わる場合には、円滑な自動車交通安全のための視距を確保する目的でその街角を等辺に切り取り、道路に含むものとし、隅切り長さは歩道の有無にか

かわらず次表を標準とする。やむを得ず隅切りを片側とする場合は、隅切りの長さを標準の1.5倍とする。

交 差 角 60 度 前 後	街路幅員	20	15	12	10	8	6	4
	12	8	8	8	6	6	6	
	10	6	6	6	6	6	6	4
	8	6	6	6	6	6	6	4
	6	6	6	6	6	6	6	4
	4				4	4	4	4

交 差 角 90 度 前 後	街路幅員	20	15	12	10	8	6	4
	12	6	6	6	5	5	5	
	10	5	5	5	5	5	5	3
	8	5	5	5	5	5	5	3
	6	5	5	5	5	5	5	3
	4				3	3	3	3

交 差 角 120 度 前 後	街路幅員	20	15	12	10	8	6	4
	12	5	5	5	4	4	4	
	10	4	4	4	4	4	4	2
	8	4	4	4	4	4	4	2
	6	4	4	4	4	4	4	2
	4				2	2	2	2

公園・緑地に関する基準

(1) 設計の原則

- ① 公園、緑地の面積は、開発区域の面積の3%以上とする。ただし、県都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例第1条の2第1項に該当する場合はこの限りでない。
- ② 利用者の有効な利用が確保されるような位置に設置すること。
- ③ 公園内には植栽、休憩施設等を設置するものとする。
- ④ 公園はできる限り2面以上道路に接すること。

給水施設に関する基準

(1) 設計の原則

- ① 給水計画については、町の水道計画に適合したもの、又は、適正な計画であること。
- ② 水道、その他の給水施設が、当該区域内において想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力があること。

消防水利に関する基準

消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合しているものであること。ただし、状況によってはこの基準によらないことができる。

排水施設に関する基準

(1) 設計の原則

- ① 排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出する能力を有したものを設置すること。
- ② 雨水排水は原則として放流式とするが、開発区域の面積が1ha未満の開発行為で、開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により排水管渠を公共水域に接続することが困難と認められる場合にあつては、雨水排水を浸透施設により開発区域内において処理することができる。
- ③ 雨水排水を開発区域外に排出するにあたって、放流先の能力及び周辺地域への影響等を勘案して必要と認められる場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池を設置するものとする。
- ④ 生活雑排水及び汚水は、公共下水道の区域にあつては下水道に流入することを原則とする。その他の区域にあつては、建築主が浄化槽を設け処理すること。
- ⑤ 浄化槽を設置する場合は、原則として処理対象人員が50人以下の場合はBOD20ppm以下、51人以上の場合は10ppm以下で、水量疎通が適当である水路等に放流すること。

擁壁に関する基準

(1) 設計の原則

開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水の恐れが多い土地、その他これ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が講ぜられるように設計を定めること。

(2) がけ面の保護

切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超えるがけ、又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけ又はがけの部分で、土質、勾配を考慮し、擁壁を設置しないことができる。

(3) 擁壁の構造

① 擁壁の構造は、構造計算等により次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

② 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排出できる構造のものにあつては、この限りでない。

別表第1(第4条関係)

(1) 添付図書

	図書の名称	説明	備考
1	権利者一覧表	協議土地が2筆以上の場合	県様式
2	権利者の同意書	所有権、抵当権等開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書(印鑑証明書添付)	県様式
3	土地登記簿謄本	協議時以前3ヶ月以内のもの	
4	法人登記簿謄本	法人の場合(定款及び代表者の印鑑証明書添付)	
5	委任状	手続きを代理人に委任する場合	
6	設計説明書		県様式
7	放流同意書	排水放流先管理者の同意書 個人名で同意の場合は印鑑証明書添付	
8	境界確定書・確認書	開発区域と隣接地の境界を確定した図面	
9	開発区域周辺写真		
10	その他町長が必要と認める書類		

(2) 図面

	名称	標準縮尺	明示する事項	
11	位置図	50000分の1以上	開発区域、周辺道路の位置・名称・幅員、放流先の水路等の位置	
12	公図写し		法務局備付けの公図のとおり着色転写者の氏名・印	
13	開発区域図	2500分の1以上	位置、方位、都市計画区域界	
14	現況図	2500分の1以上	位置、方位、等高線、付近の土地利用の状況	
15	土地利用計画図	1000分の1以上	開発区域界、公共施設の位置・形状、予定建築物の敷地状況・位置	
16	造成計画平面図	1000分の1以上	開発区域界、切土・盛土部分、がけ・擁壁部分、道路の位置・形状・幅員・勾配	
17	造成計画断面図	200分の1以上	開発前地盤、切盛土後の地盤図	
18	排水施設計画平面図	500分の1以上	排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れの方向等	
19	排水施設計画構造図	50分の1以上	規模、形状	
20	給水施設計画平面図	500分の1以上	位置、形状、種類、構造、消火栓の位置等	自己居住用は不要

21	がけの断面図	50 分の 1 以上	高さ、勾配、地質、構造等	地形上必要な場合のみ
22	擁壁の断面図	50 分の 1 以上	寸法、勾配、材料の種類等	地形上必要な場合のみ
23	消防施設平面図	1000 分の 1 以上	消防水利の位置、対象物までの距離、はしご車の架てい箇所	
24	消防施設構造図	50 分の 1 以上	構造、2 次製品は製品認定書	
25	緑化計画図	1000 分の 1 以上	緑地の位置、木の種類等	
26	求積図	1000 分の 1 以上	実測図による三斜法又は座標計算	
27	予定建築物平面 図	200 分の 1 以上	建築面積、延床面積、用途	
28	予定建築物立面 図	200 分の 1 以上	高さ	
29	計算書		雨水、汚水の流量計算書、構造計算書等	
30	その他町長が必 要と認める図書		大規模開発の場合の工事計画書、防災計画書等	

備考

- 1 複数の図面を兼用できます。

別表第 2(第 11 条関係)

	名称	標準縮尺	明示する事項	備考
1	工事完了図	1000 分の 1 以上	開発区域界、公共施設の位置・形状、予定建築物の位置・用途、公益施設の位置等	
2	確定測量図	1000 分の 1 以上	開発区域界	
3	写真		開発区域の全景、公共施設の出来型等	

備考 自己用の開発行為については確定測量図を省略できます。