矢板市土地開発指導要綱

栃木県矢板市

令和４年４月

目　　次

矢板市土地開発指導要綱

目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
用語の意義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
適用基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
適用の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
土地開発指導連絡会議への付議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
開発事業者への指導又は勧告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
土地利用対策委員会への付議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
一般的指導基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
技術的指導基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
承認、同意及び協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
変更の協議等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
工事の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
工事の検査等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
土地開発事前協議書の取下げ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
公共施設の用に供する土地の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
公共施設の管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
管理人の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
公益施設の管理及び公益施設用地の譲渡・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
地位承継の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
開発の承認の取消し等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

矢板市土地開発指導基準

趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
設計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
排水・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
水道・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
擁壁・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
宅地の安全性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
緑化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
ゴミ集積場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９

駐車場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０
集会場用地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０
建築協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０

資料

開発許可制度の主な流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
担当課及び関係機関一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５
提出書類チェックリスト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

矢板市土地開発指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、本市における開発行為に関し必要な事項を定めるとともに、矢板市土地利用調整基本計画（地区土地利用調整計画を定めた地区にあっては、当該地区の地区土地利用調整計画。以下「基本計画等」という。）に基づき土地利用を推進し、良好な生活環境を整備保全するために必要な基準を定め、もって住みよい都市建設の推進を図ることを目的とする。

（用語の意義）

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、次の各号に定めるところによる。

⑴　開発計画　開発行為の計画内容をいう。

⑵　事業者　第１０条第１項の規定に基づく開発行為の承認を受けたものをいう。

（適用基準）

第２条の２　この要綱は、法、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）その他関係法令に定めるところによるほか、特に本市と協議すべき基準を示すものとする。

（適用の範囲）

第３条　この要綱の適用を受ける開発行為の範囲は、建築物に係るものにあっては、開発区域の面積が１，０００平方メートル以上のものとし、特定工作物にあっては、法令の定めるところによるものとする。

２　次の各号に掲げる区域の開発行為については、一体の開発行為とみなし前項の規定を適用する。

⑴　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される土地の区域。

⑵　連続する二以上の土地に切土、盛土、擁壁の設置等の工事を同時に施工する土地の区域。

⑶　開発行為に関連する法令により一体としての許可、認可を受ける土地の区域。

⑷　土地の利用目的、所有形態、物理的形状及び事業者等によって一体と認められる土地の区域。

（事前協議）

第４条　この要綱の適用を受ける開発行為をしようとする者は、事業予定地周辺の調査を行い、公共公益施設の設計、管理及び費用負担その他必要事項について、事前に市長と協議しなければならない。

２　前項の規定による協議をしようとする者は、別表に掲げる図書を添えて、土地開発事前協議書（様式第１号。以下「事前協議書」という。）を市長に提出しなければならない。

３　前項の事前協議書の提出部数は、正本１部、副本１部とする。

（土地開発指導連絡会議への付議）

第５条　市長は、前条第１項の規定による協議があった場合は矢板市土地開発指導連絡会

議（以下「連絡会議」という。）に付議し、意見を聴取するものとする。

２　連絡会議について必要な事項は、別に定める。

（開発事業者への指導又は勧告）

第６条　市長は、開発計画に、基本計画等に適合しない事項があると認めるときは、開発行為をしようとする者に対して、必要な措置を講じるよう指導又は勧告を行うものとする。

２　市長は、前項の規定による指導又は勧告を行った場合において、必要があると認めるときは、当該開発行為をしようとする者に対して、講じた措置について報告を求めることができる。

（土地利用対策委員会への付議）

第７条　市長は、当該開発行為が次の各号に該当すると認めるときは矢板市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。

⑴　基本計画等又は公共事業との調整を要するとき。

⑵　その他市長が特に必要と認めたとき。

（一般的指導基準）

第８条　市長は、第４条第１項の規定による協議において、開発計画が次の各号に掲げる一般的指導基準に適合するよう指導しなければならない。

⑴　開発計画が基本計画等に適合するとともに、公共事業に支障を来さないものであること。

⑵　開発区域の周辺に既存の公共公益施設又は公共公益施設の整備計画がある場合には、これを勘案したものであること。

⑶　開発区域の周辺に既存の開発行為がある場合には、当該開発行為により設置された公共公益施設との連続性を確保する等、地域の将来における土地利用を十分勘案したものであること。

⑷　開発行為に伴う紛争を未然に防止するため、関係する行政区長、周辺住民、利害関係者及び隣接地権者に対し事前に開発計画を説明し周知したものであること。この場合において、市長が特に必要と認めるときは、関係者との協議経過書の提出を求めることができる。

⑸　開発行為に伴い排出される排水を河川、農業用水路、その他これらに類するものに放流するときは、事前に水利組合等利害関係者の同意を得ており、同意書が事前協議書に添付されていること。ただし、正当な理由もなく利害関係者が同意を拒否する場合にあっては、市長と協議の上、協議経過書をもって同意に代えることができる。

⑹　消防水利については、消防署と事前に協議を行い、適切に水利を確保するものとし、消防署の意見書が事前協議書に添付されていること。

⑺　隣接地権者立会いのもとに開発区域の境界確認を行い、境界確認を行ったことを証する境界協定書が事前協議書に添付されていること。

⑻　開発区域及びその周辺に埋蔵文化財、遺跡等がある場合には、事前に矢板市教育委

員会及び県と発掘、保存等について十分協議を整えたものであること。

⑼　開発計画は、開発区域内の自然環境及び歴史的資産の保全との調和に配慮したものであること。

（技術的指導基準）

第９条　市長は、前条に定める一般的指導基準のほか、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じて、当該各号に掲げる基準に適合するよう指導するものとする。

⑴　３，０００平方メートル未満の建築物に係る開発行為　矢板市土地開発指導基準による。

⑵　３，０００平方メートル以上の建築物に係る開発行為及び特定工作物に係る開発行為（以下「法適用の開発行為」という。）　法第３３条の規定に基づく開発許可基準及び栃木県開発許可等審査基準等による。ただし、これらの基準により難いものについては、矢板市土地開発指導基準による。

２　前項の矢板市土地開発指導基準については、別に定める。

（承認、同意及び協議）

第１０条　市長は、第４条第１項の規定による協議に係る開発計画が前２条の基準に適合する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（以下「開発の承認」という。）をするものとする。

２　市長は、開発の承認をしたときは、土地開発事前協議に係る承認書（様式第２号）を交付するものとする。

３　市長は、開発の承認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共公益施設の管理及び当該公共公益施設の用に供する土地の帰属について、事業者と協議の上、協議書（様式第３号）を取り交わすものとする。なお、協議書とは別に法適用の開発行為で法第３２条の規定に基づく同意等が必要な場合は、開発許可申請者からの申請により処理するものとする。

４　前項の協議書には、開発区域界及び公共公益施設の位置を明示した図面を添付するものとする。

（変更の協議等）

第１０条の２　事業者は開発の承認の内容を変更しようとする場合においては、開発行為が完了する前に市長と協議しなければならない。ただし、軽微な変更（都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第２８条の４に規定する軽微な変更をいう。）又はその必要がないと認められる場合は、この限りではない。

２　前項の規定による協議をする場合には、土地開発変更協議書（様式第４号。以下「変更協議書」という。）を市長に提出しなければならない。

３　前項の変更協議書には、別表に掲げる図書のうち、変更に伴いその内容が変更される図書を添付しなければならない。

４　第５条から前条までの規定は、第１項の場合について準用する。この場合において、第５条１項中「矢板市土地開発指導連絡会議（以下「連絡会議」という。）に付議し」と

あるのは「必要に応じ連絡会議に付議し」と読み替えるものとする。

５　第１項の場合における第１２条、第１３条、第１４条及び第１５条の２から第１６条までの規定の適用については、前項において準用する前条第１項の規定による開発の承認に係る変更後の内容を開発の承認の内容とみなす。

（工事の届出）

第１１条　事業者は、工事に着手又は完了した場合、速やかに工事着手届（様式第５号）又は工事写真及び関係書類を添えた工事完了届（様式第６号）を市長に提出しなければならない。ただし、法適用の開発行為にあっては、この限りではない。

（工事の検査等）

第１２条　市長は、開発の承認を受けた開発区域内の工事について検査の必要があると認めた場合は、その都度検査を行うものとし、事業者はこれに協力しなければならない。

２　事業者は、前項の検査の結果、市長から工事の改善措置を求められた場合は、速やかに適切な措置を行い、その結果を市長に報告しなければならない。

３　市長は、前条の工事完了届があったとき又は法第３６条第１項の規定による届出があったときは、遅滞なく検査し、その結果当該工事が開発の承認の内容に適合していると認めたときは、開発行為に関する工事検査済証（様式第７号。以下「工事検査済証」という。）を交付するものとする。ただし、法適用の開発行為にあっては、同条第２項の規定による検査済証の交付をもって、これに代えるものとする。

４　事業者は、前項の工事検査済証の交付前に建築物等を建築又は建設する場合は、建築等届出書（様式第８号）に必要な図面を添えて提出するものとする。ただし、法適用の開発行為にあっては、この限りでない。

（土地開発事前協議書の取下げ）

第１２条の２　事業者が、特別な理由もなく開発の承認後１年を経過しても工事を着手しない場合又は申請者若しくは事業者自らの都合により事前協議書を取り下げる場合は、土地開発事前協議取下げ書（様式第９号）を市長に提出しなければならない。

（公共施設の用に供する土地の帰属）

第１３条　開発の承認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事に伴い設置される公共施設の用に供する土地は、法適用の開発行為にあっては、法第４０条の規定に基づき工事完了公告の日の翌日に、それ以外の開発行為にあっては、第１２条３項の規定による工事検査済証交付の日の翌日に市に無償で帰属するものとする。ただし、第１０条第３項の規定による協議において別段の定めをしたものについては、この限りではない。

２　事業者は、前項の土地の帰属に関する書類として寄附・帰属申出書（様式第１０号）、登記承諾書（様式第１１号）及び関係書類を工事完了検査の前日までに市長に提出しなければならない。

（公共施設の管理）

第１４条　開発の承認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事に伴い設置される公共施設のうち、第１０条第３項の規定による協議により市に移管することとなる公共施設

の管理の時期は、当該公共施設を引き継ぎ管理することとなる担当課等と協議の上定めるものとする。

２　事業者は、前項の規定による協議により管理を市に移管するときは、公共公益施設の管理引継書（様式第１２号）に維持管理に必要な書類を添えて提出しなければならない。

３　事業者が自ら管理する公共施設及び市が管理するまでの期間の公共施設の管理は、次に規定する管理人が管理するものとする。

４　事業者が管理する公共施設にあっては、事業者はできる限り当該公共施設の利用者による管理組織を設立し、施設の維持管理の責任の所在を明確にするため管理協定を締結すものとする。この場合において、事業者は管理協定書の写しを市長に提出しなければなない。

（管理人の設置）

第１５条　事業者は、工事完了検査の前日までに公共施設の維持管理及び空地の清掃並びに雑草の除去等を行う管理人を定め、管理人報告書（様式第１３号）を市長に提出しなければならない。

（公益施設の管理及び公益施設用地の譲渡）

第１５条の２　開発の承認を受けた開発行為又は開発行為に関する工事に伴い設置されるゴミ集積場、集会場その他公益施設（以下「公益施設」という。）の管理及び当該公益施用地の譲渡については、次の各号に定めるもののほか、第１０条第３項の協議において定めるものとする。

⑴　水道事業管理者が定める施設基準に適合する水道施設で、水道事業管理者が認めたものについては、事業者から市が無償で引き継ぎ、管理するものとする。ただし、それまでの期間は事業者の責任において維持管理するものとする。

⑵　事業者は、市が引き継ぎ、管理することとなった水道施設のうち、特別な維持管理を要する施設にあっては、その代価を負担するものとする。

⑶　水道施設用地は、無償で市に譲渡するものとする。

⑷　ゴミ集積場施設用地は、無償で市に譲渡するものとする。ただし、譲渡後は、申請者又は区域内住民の責任において維持管理するものとする。

⑸　第１３条第２項の規定は、前２号の譲渡の手続について、第１４条第２項の規定は、第１号の引継ぎの手続について準用する。この場合において、第１３条第２項中「前項の土地の帰属」とあるのは「水道施設用地及びゴミ集積場施設用地の無償譲渡」と、第１４条第２項中「前項の規定による協議により」とあるのは「水道事業管理者との協議に基づき水道施設の」と読み替えるものとする。

（地位承継の届出）

第１５条の３　事業者の一般承継人又は特定承継人は、地位承継届（様式第１４号）を市長に提出しなければならない。ただし、法適用の開発行為にあっては、この限りではない。

（開発の承認取り消し等）

第１６条　市長は、開発の承認後、当該開発行為が次の各号のいずれかに該当し、かつ事業者が市長の指示に応じないときは、開発の承認を取り消し、取り交わした協議書を破棄することができる。

⑴　承認事項が遵守されないとき。

⑵　協議事項が履行されないとき。

⑶　関係者との紛争が解決されないとき。

２　市長は、前項の規定により開発の承認を取り消し、取り交わした協議書を破棄する場合には、当該開発行為に同意した者及び協議書を取り交わした者等に対し、その旨を事前に通告の上、開発の承認の取消し及び協議書の破棄通知書（様式第１５号）により通知するものとする。

（その他）

第１７条　この要綱に定めにない事項については、その都度市長と開発行為をしようとする者が協議して定めるものとする。

附　則

１　この要綱は、平成２年９月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に協議のあった開発行為については、改正前の矢板市開発指導要綱の規定を適用する。

附　則

１　この要綱は、平成６年８月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に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

１　この要綱は、平成１０年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に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

１　この要綱は、平成１４年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に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

１　この要綱は、平成２８年２月１８日から施行する。

２　この要綱の施行前に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

１　この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に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

１　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に協議のあった開発行為については、なお従前の例による。

別表（第４条関係）

図　　書　　名	
１	開発区域位置図（縮尺１／２５，０００以上）
２	開発区域案内図（縮尺１／２，５００以上）
３	開発区域現況図（縮尺１／５００以上）
４	土地利用計画図（縮尺１／５００以上）
５	求　　積　　図（縮尺１／５００以上）
６	造成計画平面図（縮尺１／５００以上）
７	造成計画断面図（縮尺１／５００以上）
８	給水施設計画平面図（縮尺１／５００以上）
９	排水施設計画平面図（縮尺１／５００以上）
１０	排水施設構造図（縮尺１／５０以上）
１１	道路構造図（縮尺１／５０以上）
１２	崖・擁壁断面図（縮尺１／５０以上）
１３	公図の写し
１４	登記事項証明書
１５	排水放流同意書
１６	地権者施行同意書（印鑑証明書添付）
１７	開発区域内権利者一覧表（申請土地が２以上の場合）
１８	開発区域内地目別土地一覧表（申請土地が２以上の場合）
１９	その他市長が必要と認める書類（委任状・排水計算書・境界協定書等の写し）

様式第１号（第４条関係）

土 地 開 発 事 前 協 議 書

年　　月　　日

矢板市長　　様

申請者　住　所
氏　名　　（※）
電話番号
※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

代理人　住　所
氏　名
電話番号

矢板市土地開発指導要綱第４条の規定により協議します。

開発行為の目的							
名　　称							
所　　在							
用　途　地　域				その他の指定地域			
面積（㎡）		総面積	田	畑	山林	宅地	その他
	実　測						
	公　簿						
工 事 施 工 者		住所					
		氏名　　（電話番号）					
着手予定年月日		年　月　日		完了予定年月日		年　月　日	
施設配置の方針	開発目的の施設	（計画戸数　　戸）					
	周 辺 道 路	（幅員　　m）					
	取 付 道 路	（幅員　　m）					
	区 域 内 道 路	（幅員　　m）					
	公 園 ・ 緑 地						
	給　　水						
	雨　　水						

施設配置の方針	生活雑排水				
	し尿				
	消防水利				
	地盤・擁壁				
	盛土の有無	有・無 （事業区域外からの搬入土による盛土面積　　㎡）			
	その他	（区画面積：最小　　㎡・最大　　㎡）			
土地利用計画	区分		面積	比率	備考
	公共用地	道路	㎡	%	
		公園・緑地			
		排水施設			（放流先：　　）
		その他の公共施設			
		小計			
	公益用地	教育施設			
		商業施設			
		その他の公益施設			
		小計			
	開発目的用地				
		小計			
	その他				
	合計			１００．０％	
その他参考となる事項					

様式第２号（第１０条関係）

矢都第　　号
年　　月　　日

様

矢板市長　　印

土地開発事前協議に係る承認書

年　　月　　日付けで提出のあった土地開発事前協議書については、矢板市土地開発指導要綱第１０条第１項の規定により承認します。

記

開発行為の目的
所　　在
面　　積　　㎡（実測）

承認条件

１　事前協議及び利害関係者に記載・説明した内容を忠実に履行し、紛争等が生じないよう細心の注意を払い施工すること。
２　利害関係者との間に、排水処理等の問題が生じた場合には、事業者の責任において処理すること。
３　事業計画を変更する場合には、工事着手前に協議すること。
４　承認の日より１年以内に工事に着手し、着手したときには速やかに工事着手届を提出すること。
５　工事の施行については、栃木県土木工事共通仕様書に準じて実施すること。
６　工事が完了したときには、工事完了届、管理人報告書及び寄付関係の書類を提出すること。
７　工事完成後、外部から明視できない箇所については、寸法構造が判断できるような写真を工事完了届に添付すること。
８　事業者が管理することとなる公共施設については、当該公共施設の機能が損なわれることのないよう適切に管理すること。

様式第３号（第１０条関係）

協　　議　　書

事業者は、矢板市長と開発行為によって設置される公共公益施設の管理及び土地の帰属について協議を行った結果、次のとおり協議が成立したことを確認する。

年　　月　　日

矢板市長　　印

申請者　　㊞

所　在

面　積　　㎡（実測）

施設等の種類	施設等の内容	所有者	管理者

※道路側溝の清掃、調整池（浸透池）・公園の草刈り等の維持管理、ゴミ集積場の維持管理（補修、修繕を含む）については、申請者又は区域内住民で行うこと。また、公共公益施設に瑕疵がある場合の補修等は、申請者が行うものとし、その期間は、検査済証交付日より１０年間とする。

様式第４号（第１０条の２関係）

土 地 開 発 変 更 協 議 書

年　　月　　日

矢板市長　　様

申請者　住　所
氏　名　　（※）
電話番号
※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

代理人　住　所
氏　名
電話番号

年　　月　　日付け矢都第　　号で開発の承認がありました開発行為について、次のとおり変更したいので、矢板市土地開発指導要綱第１０条の２の規定により協議します。

<table>
<tr><td colspan="2">変 更 の 理 由</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発行為の目的</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">所　　在</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">用 途 地 域</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">その他の指定地域</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">面積
（㎡）</td><td>総面積</td><td>田</td><td>畑</td><td>山林</td><td>宅地</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>実　測</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>公　簿</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">工 事 施 工 者</td><td colspan="6">住所</td></tr>
<tr><td colspan="6">氏名　　（電話番号）</td></tr>
<tr><td colspan="2">着手予定年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td><td colspan="2">完了予定年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">施設配置の方針</td><td>開発目的の施設</td><td colspan="6">（計画戸数　　戸）</td></tr>
<tr><td>周 辺 道 路</td><td colspan="6">（幅員　　m）</td></tr>
<tr><td>取 付 道 路</td><td colspan="6">（幅員　　m）</td></tr>
<tr><td>区 域 内 道 路</td><td colspan="6">（幅員　　m）</td></tr>
<tr><td>公 園 ・ 緑 地</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

施設配置の方針	給水				
	雨水				
	生活雑排水				
	し尿				
	消防水利				
	地盤・擁壁				
	盛土の有無	有・無 （事業区域外からの搬入土による盛土面積　　㎡）			
	その他	（区画面積：最小　　㎡・最大　　㎡）			
土地利用計画	区分		面積	比率	備考
	公共用地	道路	㎡	%	
		公園・緑地			
		排水施設			（放流先：　　）
		その他の公共施設			
		小計			
	公益用地	教育施設			
		商業施設			
		その他の公益施設			
		小計			
	開発目的用地				
		小計			
	その他				
	合計			１００．０％	

※記入上の注意事項

変更しようとする項目については２段階とし、上段を変更前、下段を変更後とし、下段を朱記する。また、変更に係る新旧対照図を添付すること。

様式第５号（第１１条関係）

工　事　着　手　届

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

次のとおり工事を着手したので、矢板市土地開発指導要綱第１１条の規定により届け出いたします。

記

承認番号	年　月　日　矢都第　　号	
所　在	矢板市	
工　期	着　手	
	完了（予定）	
工事施工者	住　所	
	名　称	
	氏　名	（電話番号）
現場責任者	住　所	
	名　称	
	氏　名	（電話番号）

市　受　付　年　月　日	備　考

様式第６号（第１１条関係）

工　事　完　了　届

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

次のとおり工事が完了したので、矢板市土地開発指導要綱第１１条の規定により届け出いたします。

記

承認番号　　年　　月　　日　　矢都第　　号

所　　在　　矢板市

工　　期　　着　手　　年　　月　　日

完　了　　年　　月　　日

様式第７号（第１２条関係）

開 発 行 為 に 関 す る 工 事 検 査 済 証

年　　月　　日

矢板市長　　印

次の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日の検査の結果、矢板市土地開発指導要綱第１０条第１項の規定による開発の承認の内容に適合していることを証明します。

記

承 認 番 号　　年　　月　　日　　矢都第　　号

所　　在　　矢板市

開発行為の
目　　的

事　業　者　　住　　所

名　　称

様式第８号（第１２条関係）

建　築　等　届　出　書

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

矢板市土地開発指導要綱第１２条第４項の規定により、工事検査済証交付前に次のとおり建築物等を建築又は建設しますので、届け出いたします。

記

承　認　番　号　　年　　月　　日　　矢都第　　号

建築物等の敷地の位置　　矢板市

建 築 物 等 の 構 造

理　　由

様式第９号（第１２条の２関係）

土 地 開 発 事 前 協 議 取 下 げ 書

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

年　　月　　日付けで提出した土地開発事前協議書については、矢板市土地開発指導要綱第１２条の２の規定により、次のとおり取下げいたします。

記

開発行為の目的

所　　在　　矢板市

面　　積

取 下 げ 理 由

様式第１０号（第１３条関係）

寄附・帰属申出書

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

次の財産を寄附・帰属いたします。

<table>
<tr><td colspan="3">寄附・帰属の理由</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">寄附・帰属財産</td><td rowspan="3">土地</td><td>所在</td><td></td></tr>
<tr><td>地目</td><td></td></tr>
<tr><td>地積</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">建物</td><td>所在</td><td></td></tr>
<tr><td>構造</td><td></td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の財産</td><td>種類等</td><td></td></tr>
<tr><td>数量等</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">寄附・帰属の条件
当該財産の時価</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">添付書類</td><td>1　所有権を証する書面
2　位置図、実測図、平面図、公図の写しその他必要な図面
3　登記承諾書（印鑑証明書添付）
4　登記原因証明情報</td></tr>
<tr><td colspan="3">備考</td><td></td></tr>
</table>

土地の表示	矢板市				
土地	地番	地目	地積（㎡）		備考

道路の付属物	施設名	数量	構造	延長（m）	面積（㎡）

公園施設					

その他の施設					

様式第１１号（第１３条関係）

登記承諾書

私所有の下記記載の土地を　　年　　月　　日矢板市に寄附・帰属しましたので、貴市において権利移転の登記嘱託をなされても、異議なく承諾いたします。

年　　月　　日

登記義務者　　住所

氏名　　㊞

矢板市

土地の表示						
所在	矢板市					
大字	字	地番	地目	地積（㎡）		摘要

様式第１２号（第１４条関係）

公 共 公 益 施 設 の 管 理 引 継 書

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　(※)

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

開発行為により設置された次の公共公益施設について、管理を引き継ぎいたします。

承　認　番　号	年　　月　　日　　矢都第　　号
工事検査済証交付年月日	年　　月　　日
所　　在	矢板市
開発行為の目的	
面　　積	
引継公共公益施設	
施　設　名	
施設の位置	
施　設　概　要	
添　付　書　類	

様式第１３号（第１５条関係）

管　理　人　報　告　書

年　　月　　日

矢板市長　　様

事業者　住　所

氏　名　　（※）

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

矢板市土地開発指導要綱第１５条の規定により、次のとおり管理人を定めたので報告いたします。

承　認　番　号　　年　　月　　日　　矢都第　　号

所　　在　　矢板市

開発行為の目的

管　　理　　人　　住　　所

氏　　名

電話番号

管理する施設

様式第１４号（第１５条の３関係）

地　位　承　継　届

年　　月　　日

矢板市長　　様

届出者　住　所

氏　名　　(※)

(電話番号)

※本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

矢板市土地開発指導要綱第１５条の３の規定により、次のとおり地位を承継するので届出いたします。

記

承　認　番　号　　年　　月　　日　　矢都第　　号

開発行為の目的

所　　在

面　　積

承継年月日　　年　　月　　日

被承継人住所及び
氏　　名

承　継　原　因

様式第１５号（第１６条関係）

矢都第　　号
年　　月　　日

様

矢板市長　　印

開発の承認の取消し及び協議書の破棄通知書

年　　月　　日付けで協議のあった土地開発事前協議については、　　年　　月　　日付けで承認書の交付及び　　年　　月　　日付けで協議書の取交しを行ったところですが、次の理由により開発の承認の取消し及び協議書の破棄をしますので、矢板市土地開発指導要綱第１６条第２項の規定により通知いたします。

記

理　　由

取消し及び破棄の日

矢板市土地開発指導基準

矢板市土地開発指導基準

（趣旨）

第１条　この基準は、矢板市土地開発指導要綱（以下「要綱」という。）第９条第２項の規定に基づき、開発行為の技術的指導基準を定めるもののほか、要綱の施行に関し必要な細部の事項を定めるものとする。

（設計）

第２条　土地利用計画は、用途地域内にあっては予定建築物の用途がこれに適合し、用途地域外にあっては周囲の状況等を十分に勘案し、混在した市街地形成とならないよう考慮すること。

２　宅地分譲における１区画の面積は、用途地域にあっては１６５平方メートル以上、他の地域にあっては２００平方メートル以上を原則とすること。

３　開発区域内において可能な限り、既存の樹林の保存及び表土の保全を図ること。

（道路）

第３条　事業者は、開発区域内に都市計画道路、新設又は改良計画の道路がある場合にはその計画に適合させ、開発区域外の計画道路、一般道路との連絡等についても将来を勘案して遺憾のないように十分留意して施工すること。

２　開発区域又は開発区域内の道路に接続する開発区域外の道路（以下「周辺道路」という。）の幅員は、自己の居住用を目的とする開発行為であって、土地保有状況及び周辺の土地利用状況によりやむを得ないと認められる場合を除き、４メートル以上とする。ただし、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、次の各号に揚げる要件に該当する場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

⑴　幅員４メートル以上の区間の延長が全延長の９割以上であること。

⑵　幅員４メートルに満たない区間の幅員が３．６メートル以上であり、かつ、当該区間の延長が１箇所当たり３５メートル以下であること。

⑶　幅員４メートルに満たない区間の幅員が主要な交差点から２０メートル以上離れていること。

３　周辺道路から開発区域に接続する主要な道路（以下「取付道路」という。）の幅員は、６メートル以上とする。

４　開発区域内の道路の幅員は、６メートル以上とし、原則として通り抜け又は迂回できるものとすること。ただし、小区間（２区画以内）で通行上支障のない場合は、４メートル以上とすることができる。

５　取付道路及び開発区域内道路は、原則としてアスファルト舗装とすること。路盤構造については、別図「標準構造図」を標準とする。

６　縦断勾配は、９パーセント以下とすること。ただし、小区間に限り１２パーセント以下とすることができる。

７　隅切りは、栃木県開発許可等審査基準に準ずること。

８　利用者の安全を確保するために必要に応じて、照明施設、防護柵、停止誘導線及び外側線等を設けること。

９　開発区域の電柱及び街路灯は、原則として道路以外の場所に設置すること。なお、道路以外の公共公益施設等に設置する場合は、関係課と協議の上、管理上支障のないよう設置するものとする。また、設置場所については、計画図の中で明示しておくこと。

10　新設しようとする道路と既存の道路が交わる場所又は乗入口を設置する場所については、従前の道路側溝に代えて横断側溝を設置するものとする。

11　道路側溝は、路面及び周辺住宅から排出される排水を有効に処理できる断面を有しており、必ず蓋板を布設し、原則として１０メートルの間隔でグレーチングを布設すること。又、道路幅員内の蓋板及びグレーチングは、２５ｔ荷重に耐えられる構造のものを使用し、横断側溝の場合、全てグレーチングボルト締め（すべり止めタイプ）とすること。

12　道路側溝に２次製品を使用する場合は、次によるものとする。

⑴　Ｕ字側溝の場合

日本産業規格による鉄筋コンクリートＵ型３００以上を原則とする。

⑵　Ｌ字側溝の場合

日本産業規格による鉄筋コンクリートＬ型３５０以上を原則とする。

13　道路側溝に勾配及び流路の方向が著しく変化する箇所及び横断面が変化する箇所においては、桝を設置すること。直線部においても必要に応じて桝を設置すること。なお、桝には深さ１５センチメートル以上の泥溜めを設けること。

14　取付道路及び開発区域内道路を利用し建築確認申請をする場合には、必要に応じて道路位置指定の手続きをとること。

（排水）

第４条　排水の処理は、原則として放流方式とする。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められる場合は、土壌浄化方式又は地下浸透方式にすることができる。

２　放流にあたっては、水利組合等利害関係者の同意を得ること。なお、水利関係者がない場合には、一次放流先の行政区長の同意を得ること。

３　し尿、生活雑排水は、放流方式、地下浸透方式を問わず、排水処理施設により処理すること。

４　排水処理施設の能力は、建築基準法、水質汚濁防止法等の関係法令の基準に適合したものとする。

５　公共下水道処理計画区域内又は農業集落排水事業計画区域内においては、土地開発事前協議書を提出する前に担当課と協議を行い、指導を受けること。

６　終末処理場を有する下水道に放流する場合を除き、できる限り終末処理施設を設けるものとする。ただし、汚水を排出しない開発行為の場合は、この限りではない。なお、やむを得ず終末処理施設を設けることができないときは、合併処理浄化槽により処理し、暗渠による構造で管理者等の同意を得て河川その他の水利等に放流することができる。

また、設計基準は、栃木県開発許可等審査基準によるものとする。

７　調整池及び浸透施設における計画流量の計算及び構造については、栃木県開発許可等審査基準に準ずること。また、浸透施設の場合、計画地点において土質調査等を実施し、その結果により設計するものとする。

８　最小管径は、汚水管渠にあっては２００ミリメートルを標準とし、雨水管渠にあっては２５０ミリメートルを標準とする。また、管渠の最小土かぶりは原則として１．２メートル以上とし、１．２メートル未満の場合は巻立工等必要な処置を講ずること。

９　管渠の起点、屈曲点、合流点、内径又は勾配の変化する箇所には、桝を設置すること。また、直線部においては栃木県開発許可等審査基準により設置すること。

（水道）

第５条　水道施設計画のあるものは、土地開発事前協議書を提出する前に水道事業管理者と協議を行い、指導を受けること。

（擁壁）

第６条　地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水の恐れがあると判断され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設計を定めること。

２　開発行為によって崖が生じる場合には、切土した土地の部分に生じる高さが２メートルを越える崖、盛土した土地の部分に生じる高さが１メートルを越える崖又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが２メートルを越える崖で、それぞれの勾配が水平面に対し３０度以上のものは、擁壁で覆わなければならない。

３　構造は、栃木県開発許可等審査基準に準ずること。

４　高さが２メートル以上のものは、建築確認申請の手続をとること。

（宅地の安全性）

第７条　開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜崩壊危険区域の土地を含まないこと。

（緑化）

第８条　宅地分譲又は自己の居住用を目的とした開発行為については、美しい街並み作りを推進するため、生垣の設置など接道部分の緑化に努めること。

２　公園・緑地の整備計画については、事前に公園管理者と協議を行い、指導を受けること。

（ゴミ集積場）

第９条　ゴミ集積場の設置基準は、開発区域内の世帯数が２０世帯以上となる場合については、１箇所設置する。また、２０世帯未満となる場合については、周辺状況を勘定して担当課及び行政区と事前協議すること。

２　設置位置は、原則として公道に接し、周辺車両の通行及び収集作業が容易な場所とする。また、交差点、横断歩道、小幅員道路及び行き止まり道路での設置は避けること。

３　ゴミ集積場の面積は、開発区域内の戸建住宅及び集合住宅等の、建築戸数の一戸につき０．２平方メートルを基準とし、総面積については担当課と協議すること。

４　ゴミ集積場の維持管理は事業者又は利用者が責任を持って行うこと。
５　利用開始前に担当課へ別途申請すること。

（駐車場）

第１０条　事業者は、路上駐車の防止に努め、駐車場を開発行為の目的及び規模に応じて設置しなければならない。なお、集合住宅にあっては、原則として計画戸数の１００パーセント以上の自動車を収容できる駐車場を設けなければならない。

（集会場用地）

第１１条　主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、計画戸数が１００戸以上のものについては、集会場用地を開発区域内の適当な位置に配置するものとする。

２　集会場用地の箇所数、規模等については、要綱第１０条第３項の規定による協議において、決定するものとする。

３　集会場用地は、市に無償で譲渡するものとする。

（建築協定）

第１２条　主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域の面積が１ヘクタール以上でかつ計画戸数がおおむね５０戸以上のものについては、分譲後の良好な居住環境を確保するため、建築協定を締結することができる。

附　則

１　この基準は、平成６年８月１日から適用する。
２　この基準の適用前に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

１　この基準は、平成１０年４月１日から適用する。
２　この基準の適用前に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

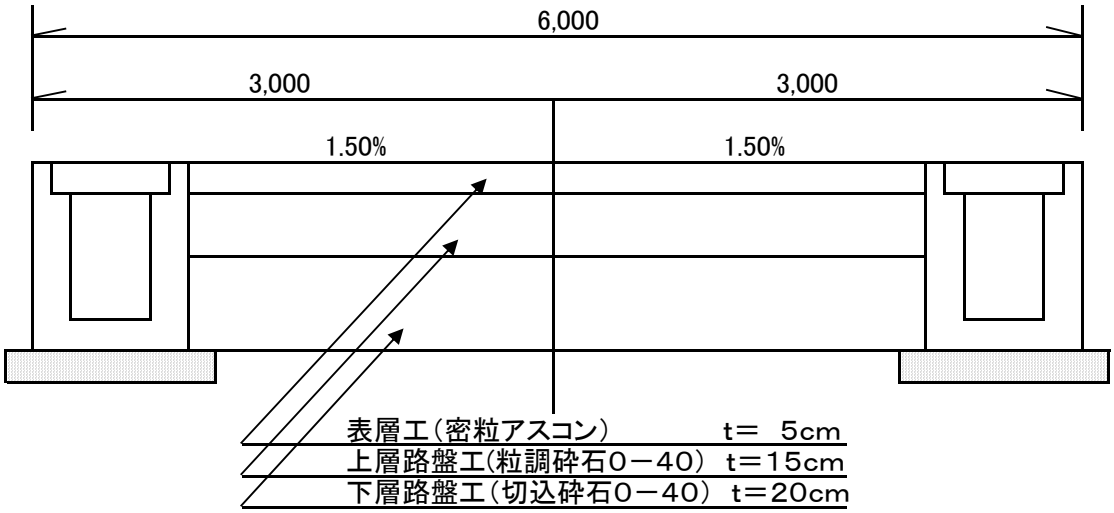
１　この基準は、平成２８年２月１８日から適用する。
２　この基準の適用前に協議のあった開発行為については、なお従前の例による。

附　則

１　この基準は、令和３年４月１日から適用する。
２　この基準の適用前に協議のあった開発行為については、なお従前の例による。

別図

標　準　構　造　図



・側溝は原則として10m間隔でグレーチングを布設することとし、蓋板及びグレーチングは25トン荷重に耐えられるものとすること。

・横断側溝の場合、全てグレーチングボルト締め（すべり止めタイプ）とすること。

・道路境界標を設置すること。

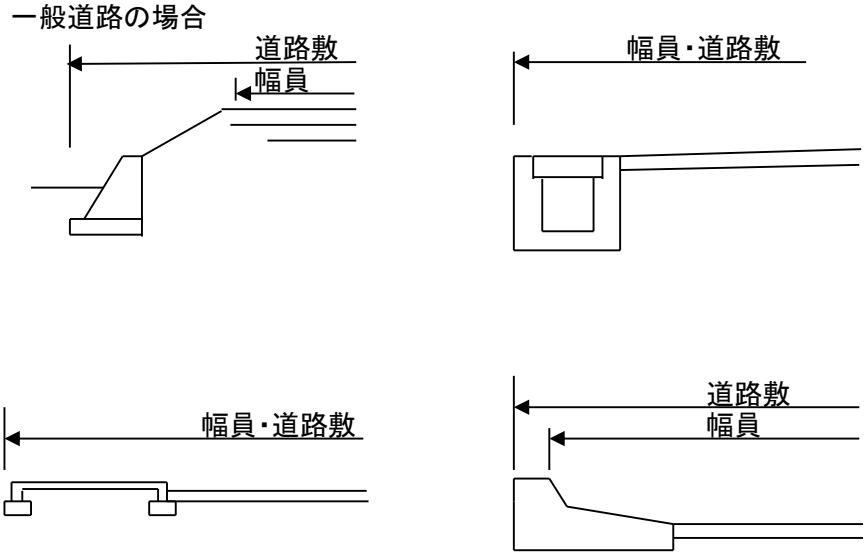
・道路区域内には、雨水等の浸透のための構造物を設けてはならない。

・路床土が軟弱あるいは湧水がある場合には、砂厚20cmの遮断層を別途施工すること。

○道路幅員のとらえ方は、下図のとおりとする。

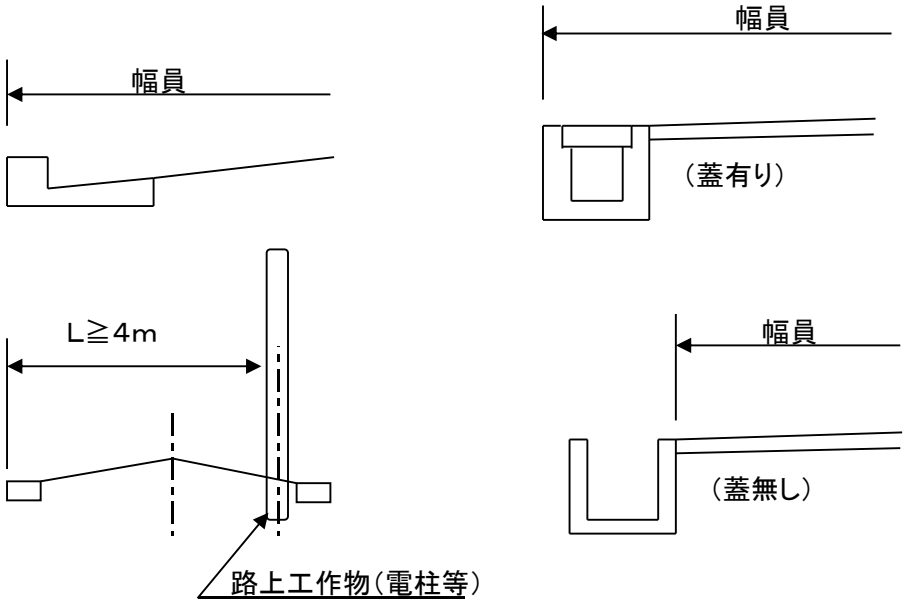
図－１

一般道路の場合



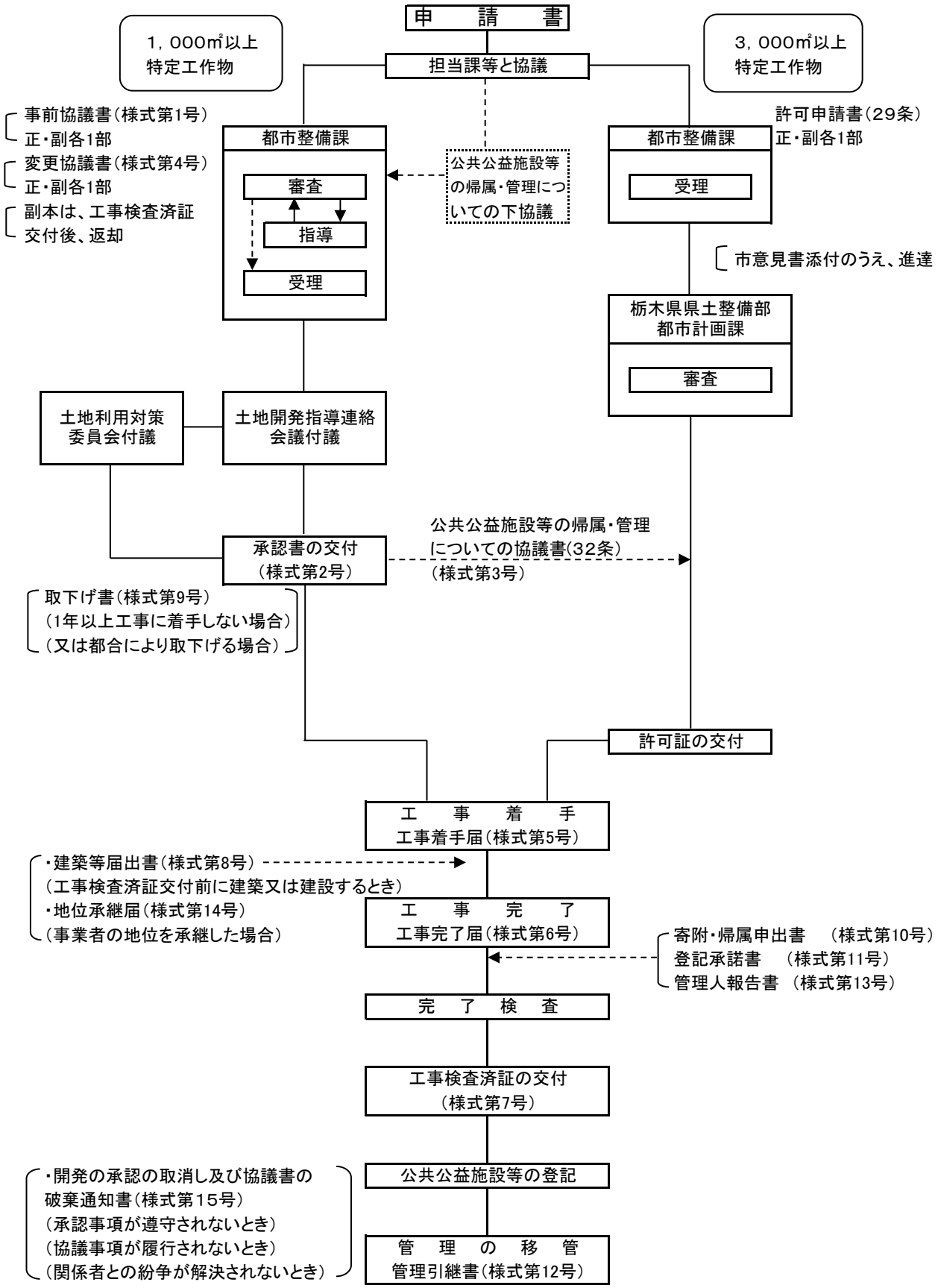
図－２

小幅員区画道路の場合



資　　料

開発許可制度の主な流れ



担当課及び関係機関一覧表

項　　目	課名等	電話番号
・国土利用計画法に関すること ・地価公示法等に関すること ・土地利用に関すること	総合政策課	0287-43-1112
・普通財産の管理及び処分に関すること	総務課	0287-43-1113
・ゴミ集積場に関すること ・土砂等の埋立て等に関すること ・公害に関すること ・防犯に関すること	生活環境課	0287-43-6755
・森林法に関すること ・農業振興地域に関すること ・土地改良事業に関すること	農林課	0287-43-6210
・商業に関すること ・工業に関すること	商工観光課	0287-43-6211
・市道認定、廃止、変更に関すること ・道路の占用、道路境界に関すること ・認定外道路の管理に関すること ・公共財産の使用許可、用途廃止に関すること ・都市計画法第32条による公共用財産 の編入承認に関すること ・市道の整備に関すること	建設課	0287-43-6212
・開発行為に関すること ・優良宅地認定に関すること ・都市計画に関すること ・公園・緑地に関すること	都市整備課	0287-43-6213
・地籍調査に関すること	地籍整備課	0287-43-3062

項　　目	課名等	電話番号
・上水道に関すること	水道課	0287-44-1511
・下水道に関すること	下水道課	0287-43-6214
・農地転用に関すること	農業委員会事務局	0287-43-6220
・教育行政に関すること	教育委員会事務局教育総務課	0287-43-6217
・遺跡・文化財に関すること	教育委員会事務局生涯学習課	0287-43-6218
・消防施設に関すること	塩谷広域行政組合消防本部	0287-44-2513
・国道４号に関すること	宇都宮国道事務所矢板出張所	0287-44-0461
・県道及び国道４６１号に関すること	栃木県矢板土木事務所	0287-44-2185
・土地台帳、公図に関すること	法務省宇都宮地方法務局大田原支局	0287-23-1155
・開発行為（3,000㎡以上）に関すること	栃木県県土整備部都市計画課	028-623-2466
・建築基準法に関すること	栃木県大田原土木事務所	0287-23-6615

提出書類チェックリスト

申　　請　　者　　申請地　　矢板市

予 定 建 築 物　　用途地域

	チ ェ ッ ク 項 目	済	協議中	不要	未
1	位　置　図				
2	現　況　図				
3	現況写真				
4	土地利用計画				
5	求　積　図				
6	造成計画平面図				
7	造成計画断面図				
8	給水施設計画図				
9	排水施設計画図				
10	排水施設構造図				
11	道路構造図				
12	擁壁構造図				
13	公　図　写				
14	登記事項証明書				
15	放流同意（同意者　　）				
16	施行同意書				
17	印鑑証明書（正本原本、副本コピー）				
18	権利者一覧表（2筆以上）				
19	地目区別一覧表（2筆以上）				
20	排水経路図				
21	雨水排水処理（計算書）				
22	給水協議				
23	公共下水道協議				
24	農業集落排水協議				
25	消防水利協議				
26	公道取付協議				
27	水路取付協議				
28	ゴミ集積場協議				
29	公共公益施設等の管理協議				
30	公共用財産関係の申請				
31	農振除外申請				
32	農地転用申請				
33	森林開発（伐採届）協議				
34	土砂等の埋立て等協議				
35	境界確認協定書の写				
36	建築物詳細図				
37	法第53条関係				
38	工場立地法関係				
39	遺跡、文化財の協議				
40	土地利用事前協議				