

大田原市開発行為等指導要綱

(令和7年7月31日以降)

大田原市建設部都市計画課

大田原市開発行為等指導要綱

(平成 17 年 9 月 30 日告示第 115 号)

改正 平成 24 年 3 月 28 日告示第 35 号 平成 25 年 3 月 29 日告示第 59 号
平成 27 年 3 月 31 日告示第 55 号 平成 28 年 4 月 30 日告示第 76 号
平成 31 年 3 月 29 日告示第 69 号 令和 2 年 2 月 28 日告示第 36 号
令和 2 年 12 月 28 日告示第 192 号 令和 4 年 3 月 31 日告示第 48 号
令和 5 年 3 月 31 日告示第 49 号 令和 6 年 3 月 31 日告示第 66 号
令和 7 年 7 月 31 日告示第 110 号

大田原市土地開発指導要綱(昭和 59 年告示第 23 号)の全部を改正する。

(目的)

第 1 条 この要綱は、本市における開発行為及び造成行為(以下「開発行為等」という。)に関し必要な事項を定めるとともに、良好な生活環境の整備保全を図るために必要な基準を設け、秩序ある土地利用の推進を図ることを目的とする。

(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、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為に関する工事 開発行為に伴う開発区域内及び開発区域外の工事(以下「工事」という。)をいう。
- (2) 公益施設 雨水浸透施設、ごみステーション施設その他公益性のある施設をいう。
- (3) 造成行為 露天の駐車場、資材置場、太陽光発電施設又はその他これらに類する施設の設置により雨水流出のおそれがある土地利用を行う行為をいう。

(適用面積)

第 3 条 この要綱の適用を受ける開発行為等の面積は、次に定めるところによる。ただし、法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号まで並びに同条第 2 項第 1 号及び第 2 号に規定する開発行為等については、この限りでない。

- (1) 都市計画区域内にあつては、1,000 平方メートル以上
- (2) 都市計画区域外にあつては、3,000 平方メートル以上
- (3) 都市計画区域内外にわたる場合にあつては、1,000 平方メートル以上

2 次に掲げる開発行為等については、一体の開発区域とみなし、前項の規定を適用する。

- (1) 公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)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
- (3) 開発行為等に関連する法令により一体としての許可、認可等を受ける土地の区域

(4) 土地利用の目的、地形、所有形態及び事業者等によって一体と認められる土地の区域

3 法第 29 条の許可(以下「開発許可」という。)を受けている開発行為等については、第 11 条から第 15 条までの規定は適用しないものとする。

(事前協議)

第 4 条 この要綱の適用を受ける開発行為等をしようとする者(以下「申請者」という。)は、市長と当該開発行為等についてあらかじめ協議(以下「事前協議」という。)しなければならない。

2 申請者は、前項の事前協議をするときは、開発行為等(変更)事前協議書(様式第 1 号。以下「事前協議書」という。)に、別表第 1 に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、造成行為については、計画の内容に応じて添付する図書を省略することができる。

3 前項に規定する事前協議書及び図書の提出部数は、次のとおりとする。

(1) 正本 1 部

(2) 概要版(事前協議書及び別表第 1 中 8 から 12 までに掲げる図書) 2 部及び当該図書の内容を電磁的に記録したデータ(以下「電子データ」という。)

(3) 図面集(別表第 1 中 13 から 22 までに掲げる図書) 1 部及び電子データ(開発行為指導連絡会議への付議)

第 5 条 市長は、前条第 1 項の規定に基づく事前協議があった場合は、大田原市開発行為指導連絡会議(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 連絡会議に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(調整事項)

第 6 条 市長は、前条第 1 項の規定により意見を聴取した結果、必要な調整すべき事項がある場合は、開発行為等調整事項通知書(様式第 2 号)を申請者に交付するものとする。

2 申請者は、前項の調整すべき事項が整った場合は、開発行為等調整事項結果報告書(様式第 3 号)を市長に提出しなければならない。

(土地利用対策委員会への付議)

第 7 条 市長は、第 5 条第 1 項の規定により意見を聴取した結果、当該開発行為等が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、大田原市土地利用対策委員会(以下「委員会」という。)に付議し、意見を聴取するものとする。

(1) 市の土地利用調整基本計画との調整を要するとき。

(2) 公共事業との調整を要するとき。

(3) 栃木県の「土地利用に関する事前指導要綱」(昭和 50 年 5 月 1 日施行)の適用を受ける開発行為等であるとき。

(4) その他市長が必要と認めるとき。

2 委員会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(一般的指導基準)

第8条 市長は、事前協議において開発行為等が、次に掲げる一般的指導基準に適合するよう指導するものとする。

- (1) 都市活動の機能性並びに都市生活の安全、利便及び快適性の増進を図るとともに、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。
- (2) 開発行為等が市の公共事業計画に支障をきたさないものであること。
- (3) 開発区域の周辺に、既存の公共施設又は公共施設に関する計画がある場合には、これを勘案したものであること。
- (4) 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施設等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。
- (5) 近隣住民とのトラブルを防止するため、自治会長又は区長及び利害関係者(以下「自治会長等」という。)に対し事前に開発行為等の内容を説明し周知したものであること。この場合において、申請者は、協議経過書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。
- (6) 開発行為等に伴う排水を河川、農業用水路及びその他水路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いるものであること。
- (7) 開発行為により新たに公共施設が設置される場合にあっては、当該施設の適切な維持管理について、当該施設の管理者となるべき者と協議が整っていること。
- (8) その他市長が必要と認めるもの

(技術的指導基準等)

第9条 市長は、開発行為については、前条に定める一般的指導基準のほか、法第33条の規定による開発許可の基準(以下「開発許可基準」という。)及び別に定める技術的指導基準(以下「技術的指導基準」という。)に適合するよう指導するものとする。ただし、開発許可を要しない規模の開発行為については、以下の項目を緩和することができる。

- (1) 公園緑地
- (2) 消防水利
- (3) その他市長が緩和することができると認めるもの

2 市長は、造成行為については、前条に定める一般的指導基準のほか、技術的指導基準のうち、第17項から第22項まで及び第29項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10条 市長は、開発行為等が前2条の基準に適合すると認められるときは、申請者に開発行為等(変更)承認書(様式第6号。以下「承認書」という。)を交付するものとする。

- 2 市長は、第1項による承認をした開発行為等により新たに公共施設等が設置される場合は、当該公共施設等の管理及び用地の帰属について、申請者と協議のうえ、協定書(様式第7号)を取り交わすものとする。
- 3 前項の規定による協議において、当該公共施設等の一部又は全部を申請者が管理することとなった場合は、将来当該開発区域に隣接して開発行為等が行われ、新たな公共施設等が当該開発区域内の同種の公共施設等に接続されることになる場合の同意についても、協定書に明示するものとする。

(変更の事前協議)

第11条 申請者が前条の承認を受けた後、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、第4条から前条までの規定を適用するものとする。ただし、市長が軽微の変更と認める場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模の変更
- (2) 開発区域内の予定建築物等の用途の変更
- (3) 開発行為等に関する設計の変更
- (4) その他市長が必要と認めるもの

(事前協議書の取下げ)

第12条 申請者は、第6条第1項の規定による開発行為等調整事項通知書交付後1年を経過しても調整すべき事項が整わない場合又は申請者の都合により事前協議書を取り下げる場合は、取下げ書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(着手届)

第13条 申請者は、工事に着手した場合は、速やかに工事着手届(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(完了届)

第14条 申請者は、工事を完了したときは、速やかに工事完了届(様式第10号)に工事記録写真及び竣工図並びに別表第1中12の項から22の項までに掲げる図書を記録した電磁的記録媒体を添えて市長に提出しなければならない。

(検査)

第15条 市長は、工事が行われている区域にお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、申請者はこれに協力しなければならない。

- 2 市長は、前条の規定による工事完了届があった場合は遅滞なく検査し、その結果当該工事が承認書の内容に適合していると認めたときは、申請者に検査済証(様式第11号)を交付するものとする。
- 3 申請者は、前2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、改善措置報告書(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

(帰属)

第 16 条 開発行為に伴い設置される公共施設等の用に供する土地及び次条第 1 項の規定により市長が管理することになる公共施設等は、法第 29 条の適用を受ける開発行為にあつては法第 40 条の規定による工事完了公告の翌日に、それ以外の開発行為にあつては前条第 2 項の規定による検査済証交付の翌日に、協定書に基づき市に無償で帰属するものとする。

2 申請者は、前項の規定により、公共施設等用地の分筆登記・地目変更登記(所有権以外の権利が登記されている場合は、その抹消登記を行ったものに限る。)を行った上で、次に掲げる図書を速やかに市長に提出しなければならない。

- (1) 寄附申出書(様式第 13 号)
- (2) 登記承諾書(様式第 14 号)
- (3) 登記原因証明情報
- (4) 土地所有者の印鑑登録証明書及び資格証明書
- (5) 登記事項証明書
- (6) 公図の写し

3 市長は、帰属の手続きが完了した場合は、申請者に帰属通知書(様式第 15 号)を交付するものとする。

(公共施設等の管理)

第 17 条 市長が管理を行う公共施設等の管理基準及びその管理の時期は、別表第 2 のとおりとする。

2 市長が管理するまでの期間の公共施設等は、申請者が管理するものとする。

3 申請者が管理する公共施設等は、申請者はできる限り当該公共施設等の利用者による管理組織を設立するとともに、施設の管理について責任の所在を明確にするため管理協定を締結するものとする。この場合において、申請者は、管理人報告書(様式第 16 号)及び管理協定書の写しを市長に提出しなければならない。

4 前項に規定する管理人のうち、調整池又は雨水浸透施設(以下この項において「調整池等」という。)の管理人は、当該調整池等の点検を年に 1 回行い、調整池等の点検報告書(様式第 17 号)に、当該調整池等の清掃等の作業状況が分かる写真(清掃等を行った場合に限る。)を添えて毎年 5 月末日までに市長に提出しなければならない。

(災害等の対策及び補償等)

第 18 条 申請者は、開発行為等によって災害、公害等を起こし、又は起こすおそれがある場合は当該開発行為等を一時中断し、その原因を除去し復旧に努めるとともに被害を与えた場合は、補償の責めを負わなければならない。

(承認の取消し)

第 19 条 市長は、第 10 条第 1 項の規定に基づく承認後、当該開発行為等に次に掲げる理由があり、かつ、申請者が市長の指示に従わないときは、当該開発行為等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) 協定事項が履行されないとき。
- (3) 開発区域周辺住民及び利害関係者との紛争が解決しないとき。
- (4) 承認の日から 1 年を経過しても工事に着手しないとき。
- (5) その他市長が必要と認めたとき。

(非協力者への措置)

第 20 条 市長は、この要綱に協力しない申請者、申請代理人、工事施工者等については、次の措置を行うことができる。

- (1) 公共施設等の使用制限
- (2) 塵芥等の収集及び処分の拒否又は延期
- (3) 道路占用物件設置の禁止又は使用制限
- (4) 市広報等による事情の公表
- (5) 新たな事前協議の申請の制限

(委任)

第 21 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の前日に、改正前の大田原市土地開発指導要綱(昭和 59 年告示第 23 号)、土地利用に関する事前指導要綱(昭和 54 年 5 月 1 日制定)又は黒羽町土地開発指導要綱(平成 13 年黒羽町告示第 59 号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成 24 年 3 月 28 日告示第 35 号)

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 25 年 3 月 29 日告示第 59 号)

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 31 日告示第 55 号)

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 30 日告示第 76 号)

この要綱は、平成28年7月1日から施行する。

附 則(平成31年3月29日告示第69号)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和2年2月28日告示第36号)

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和2年12月28日告示第192号)

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則(令和4年3月31日告示第48号)

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の様式(以下「旧様式」という。)により使用されている書類は、この要綱による改正後の様式によるものとみなす。
- 3 この要綱の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、これを使用することができる。

附 則(令和5年3月31日告示第49号)

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和6年3月31日告示第66号)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則(令和7年7月31日告示第110号)

この要綱は、告示の日から施行する。

別表第1(第4条、第14条関係)

	名 称	摘 要
1	委任状	書類作成を代理人等に委任している場合
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
3	土地(建物)登記事項証明書	
4	法人登記事項証明書	
5	排水放流同意書	
6	協議経過書	自治会長又は区長及び利害関係人
7	計算書	排水流量計算書、構造計算書等
8	位置図	縮尺 1/50,000 以上
9	案内図	
10	現況図	縮尺 1/2,500 以上
11	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
12	土地利用計画図	縮尺 1/1,000 以上
13	求積図	縮尺 1/1,000 以上
14	造成計画平面図	縮尺 1/1,000 以上
15	造成計画断面図	縮尺 1/1,000 以上
16	排水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
17	排水施設構造図	縮尺 1/50 以上
18	給水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
19	擁壁構造図	縮尺 1/50 以上
20	擁壁展開図	縮尺 1/50 以上
21	道路構造図	縮尺 1/50 以上
22	その他市長が必要と認める図書	予定建築物の平面、立面図、開発行為に関する工事に係る図書等

様式第1号(第4条関係)

開発行為等(変更)事前協議書

[別紙参照]

様式第2号(第6条関係)

開発行為等調整事項通知書

[別紙参照]

様式第3号(第6条関係)

開発行為等調整事項結果報告書
[別紙参照]

様式第4号(第8条関係)

協議経過書
[別紙参照]

様式第5号(第9条関係)

開発行為等施行同意書
[別紙参照]

様式第6号(第10条関係)

開発行為等(変更)承認書
[別紙参照]

様式第7号(第10条関係)

協定書
[別紙参照]

様式第8号(第12条関係)

取下げ書
[別紙参照]

様式第9号(第13条関係)

工事着手届
[別紙参照]

様式第10号(第14条関係)

工事完了届
[別紙参照]

様式第11号(第15条関係)

検査済証
[別紙参照]

様式第 12 号(第 15 条関係)

改善措置報告書
[別紙参照]

様式第 13 号(第 16 条関係)

寄附申出書
[別紙参照]

様式第 14 号(第 16 条関係)

登記承諾書
[別紙参照]

様式第 15 号(第 16 条関係)

帰属通知書
[別紙参照]

様式第 16 号(第 17 条関係)

管理人報告書
[別紙参照]

様式第 17 号(第 17 条関係)

調整池等の点検報告書
[別紙参照]

別表第2（第17条関係）

施設名 区分	管理基準	管理時期
道路	「技術的指導基準」に適合しているもの。 交通安全施設等附帯施設を含む。	大田原市に帰属後とする。ただし、検査済証交付後2年間は契約不適合責任期間とする。
公園	「開発許可基準」に適合する施設で、1箇所の面積が150㎡以上のもの。	総区画数の概ね50%以上の居住者が入居し、公園愛護会が設置された後とする。
暗渠の排水施設	「技術的指導基準」に適合し、市道又は市長が管理することになる道路に敷設されるもの。マンホール等附帯施設を含む。	道路に準ずる。
給水施設	上水道を利用するもので、「技術的指導基準」に適合しているもの。	「検査済証」交付後とする。
下水道施設	「技術的指導基準」に適合しているもの。	「検査済証」交付後とする。
その他の公共施設等	その都度協議し、決定する。	

様式第1号 (第4条関係)

開発行為等 (変更) 事前協議書						年	月	日
大田原市長		様		申請者		住所		
				氏名		(TEL)		
				代理人		住所		
				氏名		(TEL)		
大田原市開発行為等指導要綱第4条第1項の規定に基づき協議します。								
目 的								
所 在 地								
面 積 (㎡)	総 面 積	宅 地	農 地	山 林	そ の 他			
					()			
用 途 地 域 別		用途地域内 () ・用途地域外						
工 事 施 行 者		住 所						
		氏 名		(TEL)				
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	周 辺 道 路							
	取 付 道 路							
	区 域 内 道 路							
	公 園 ・ 緑 地							
	給 水							
	雨 水							
	汚 水 排 水							
	消 防 水 利							
地 盤 ・ 擁 壁								

	盛土の有無	有 有の場合 土の搬入先 () 無				
	その他					
土地利用計画	区	分	面積 (㎡)	比率 (%)	備考	
	公共施設	道	路			
		公園・緑地				
	公益施設	雨水浸透施設				
		ごみステーション施設				
	目的施設					
	その他					
	計			100.0%		
関する工事	内 容		面積 (㎡)	備 考		
その他の参考となる事項						
※台帳番号						

※は記入しないでください。

様式第2号（第6条関係）

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

開発行為等調整事項通知書

年 月 日付け（台帳番号 ）をもって事前協議のあった開発行為等については、下記事項の調整が必要ですので、大田原市開発行為等指導要綱第6条第1項の規定に基づき通知します。

記

調整事項	担当部署

※ この通知書の交付後、1年を経過しても調整すべき事項が整わない場合は、大田原市開発行為等指導要綱第12条の規定に基づき取下げ書を提出すること。

様式第3号 (第6条関係)

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所

氏名

開発行為等調整事項結果報告書

年 月 日付け(台帳番号)の調整事項は、下記のとおり調整が
整ったので、大田原市開発行為等指導要綱第6条第2項の規定に基づき報告します。

記

調整事項	調整結果	担当部署

様式第4号（第8条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所

氏名

協議経過書

年 月 日付け（台帳番号 ）の開発行為等について、利害関係者等に説明しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第8条第4項の規定に基づき届け出ます。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

4 経過

様式第5号（第9条関係）

開発行為等施行同意書

年 月 日

申請者
住所
氏名

様

権利者 住所

氏名

㊤

私が権利を有する次の物件について、大田原市開発行為等指導要綱の規定に従い開発行為等を行うことに同意します。

なお、当該物件が公共施設の用に供する土地になった場合についても、異議ありません。

物件の種類	所在地及び地番	面積	権利の種別	摘要
計				

様式第6号（第10条関係）

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

開発行為等（変更）承認書

年 月 日付け（台帳番号 ）をもって事前協議のあった開発行為等については、大田原市開発行為等指導要綱第10条第1項の規定に基づき承認します。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第7号（第10条関係）

協定書

大田原市長と申請者は、大田原市開発行為等指導要綱第10条第2項の規定に基づき、下記のとおり協定を締結する。

年 月 日

大田原市長 印

申請者 住所

氏名 印

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第8号（第12条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所
氏名

取下げ書

年 月 日付け（台帳番号 ）で提出した開発行為等事前協議書については、大田原市開発行為等指導要綱第12条の規定に基づき取り下げいたします。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第9号 (第13条関係)

<p style="margin: 0;">工事着手届</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p>			
<p style="margin: 0;">大田原市長 様</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">申請者 住所 氏名</p>			
<p style="margin: 0;">開発行為等の工事に着手しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第13条の規定に基づき届け出ます。</p>			
台 帳 番 号			
所 在 地			
着 手 年 月 日	年 月 日		
完 了 予 定 年 月 日	年 月 日		
工 事 施 行 者	住 所		
	氏 名		
	連 絡 先		
	現 代 場 理 人	住 所	
		氏 名	
		連 絡 先	
<p style="margin: 0;">備考</p>			

様式第10号 (第14条関係)

<p>工事完了届</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>大田原市長 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名</p> <p>開発行為等の工事が完了しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第14条の規定に基づき届け出ます。</p>	
台 帳 番 号	
所 在 地	
完 了 年 月 日	年 月 日
添 付 図 書	工事記録写真、竣工図、その他 ()
備 考	

様式第11号 (第15条関係)

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

検査済証

年 月 日付け (台帳番号) の開発行為等の工事は、年 月 日検査の結果、大田原市開発行為等指導要綱第8条及び第9条の規定に適合しているの
で、同要綱第15条第2項の規定に基づき交付します。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第16号(第17条関係)

管 理 人 報 告 書

年 月 日

大田原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名

大田原市開発行為等指導要綱第17条第3項の規定に基づき、公共施設等の管理人を次のとおり定めたので報告します。

目 的		
所 在 地	大田原市	
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17号 (第17条関係)

調整池等の点検報告書

年 月 日

大田原市長 様

管理人 住所
氏 名

大田原市開発行為等指導要綱第17条第4項の規定に基づき、宅地分譲を目的とする開発行為で設置した調整池等の点検を行ったので、次のとおり報告します。

開発台帳番号		
調整池等の区分 (該当するものに○を付けてください。)		調整池 ・ 雨水浸透施設
調整池等の所在地		
点 検 項 目	目視による点検	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
	フィルター等の目詰まり	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
	集水ます泥溜め	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
その他参考となる事項		

- ・調整池等の清掃等を行った場合は、作業状況が分かる写真を添付してください。
- ・この点検報告書は、毎年5月末日までに提出してください。