

○栃木市宅地開発指導要綱

平成22年3月29日

告示第97号

改正 平成23年9月2日告示第245号

平成26年3月28日告示第174号

平成27年3月31日告示第149号

目次

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 公共公益施設の設置等（第8条—第15条）

第3章 公共公益施設の帰属及び管理等（第16条—第19条）

第4章 その他（第20条—第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、無秩序な宅地開発を防止するとともに、公共公益施設の整備を促進し、計画的かつ良好な環境の市街地の形成を図るため、本市域において宅地開発等を行う者（以下「事業者」という。）に対する適正な指導の基準を定め、もって住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

（適用範囲）

第2条 この告示の適用を受ける開発行為は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為で、次に掲げるものとする。

- (1) 開発行為を行う区域の面積が0.1ヘクタール以上のもの
- (2) 同一事業者が隣接して連続的に行う事業で、その合計面積が前号に定める面積以上となるもの
- (3) 複数の事業者が行う一団の宅地開発について、それらが共同事業とみなされる事業の合計面積が第1号に定める面積以上となるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるもの

（大規模開発の事前協議）

第3条 事業者は、栃木県が定める土地利用に関する事前指導要綱（昭和50年5月1日付け公告）の適用を受ける開発行為（以下「大規模開発」という。）を行おうとする場合は、開発行為許可申請をする前に、あらかじめ土地利用に関して市長と協議するものとする。

（土地利用対策委員会への付議）

第4条 市長は、前条の事前協議書を受領したときは、総合的かつ計画的な土地利用を図るため、栃木市土地利用対策委員会（以下「委員会」という。）に付議し、意見を聴くものとする。

（事業者の出席）

第5条 市長は、委員会の求めに応じて必要があると認めるときは、事業者を委員会に出席させることができる。

(協定の締結等)

第6条 大規模開発の事業者は、次の各号のいずれかに該当したときは、市長及び地元関係住民との間で、事業の施工に際し、公害防止、災害防止等必要な事項について協定を締結するものとする。

(1) 第3条に規定する開発行為で栃木県土地利用対策委員会において、土地利用に関する事前協議が承認されたとき。

(2) 市長が特に必要と認めたとき。

2 大規模開発の事業者は、開発行為許可申請を行おうとするときは、前項の規定による協定書の写しを添付するものとする。

(事業者の責務)

第7条 事業者は、開発行為又は開発行為に関する工事により、開発区域周辺の環境の悪化等影響を及ぼすことのないよう配慮しなければならない。

2 事業者は、開発行為又は開発行為に関する工事の施工中において、第三者に被害等を与えたときは、責任をもって補償するとともに必要な措置を講ずるものとする。工事完了後事業者が管理するものにおいて、第三者に被害等を与えたときも、同様とする。

第2章 公共公益施設の設置等

(公共公益施設の設置)

第8条 事業者は、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置する公共公益施設については、関係法令及び栃木市開発許可等審査基準（平成22年栃木市告示第96号）によるもののほか、次条から第14条までに定める基準に従い、自己の負担において設置するものとする。

(道路、公園及び緑地)

第9条 事業者は、開発区域内に設置する道路施設、公園及び緑地について、事前に市長と協議するものとし、その設置等に当たっては、居住者及び付近住民の安全性及び利便性を考慮して計画するものとする。

(排水施設)

第10条 事業者は、開発区域内に設置する排水施設について、事前に市長と協議するものとする。

2 前項に規定する排水施設の設置等の基準については、次のとおりとする。

(1) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水その他の状況を勘案し、適切に排水できるよう施工区域外の排水施設等に、その管理者の許可等を得て接続させること。ただし、雨水等の放流先の排水能力が十分でない場合は、調整池又は浸透施設を設けること。

(2) 前号の規定による排水施設の設置については、維持管理が容易にできるよう、管理用通路及び施設を設けること。

(3) 第1号ただし書の規定により浸透施設を設置する場合には、維持管理に支障を来さぬよう適切

な位置に設置すること。

(4) 第1号に定める施工区域外の排水施設等に接続させる放流先の水路等の整備が必要と認めるときは、管理者の許可等を得て事業者の費用負担において施工すること。

(5) 公共下水道の予定処理区域内においては、市の下水道計画に整合させること。

(消防水利施設)

第11条 事業者は、開発区域内の消防に必要な水利施設の設置について、事前に消防長と協議するものとし、その設置等の基準は、消防法（昭和23年法律第186号）に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）によるものとする。

2 前項の規定により防火水槽を設置する場合には、緊急時の使用に支障を来さぬよう適正な位置に設置するものとし、構造物は、隣接地との境界から1メートル以上離して埋設するものとする。ただし、道路の敷地内には設置しないものとする。

(上水道施設)

第12条 開発行為に伴って必要となる上水道施設は、事前に水道事業管理者と協議するものとし、原則として市水道からの給水によるものとする。

2 前項の規定により設置する上水道施設の内容、施工方法等は、栃木市水道事業給水条例（平成22年栃木市条例第232号）によるものとする。

(ごみ集積所)

第13条 事業者は、ごみ集積所の設置について、事前に市長と協議するものとし、必要に応じて適切に計画するものとする。

2 前項の協議により設置するごみ集積所が、開発区域外の土地又は建物と接している場合は、当該土地又は建物を所有し、占有し、又は管理する者の承諾を得るものとする。

(その他の公益施設)

第14条 事業者は、開発行為の規模及び周辺地域の状況等により、施設の適正配置上市長が必要と認めるときは、保育所、集会施設等の用地を提供するものとする。

2 電気、ガス、電話等については、関係機関と十分協議し、建築物の建築後、日常生活に支障を来さぬよう事業者の責任において行うものとする。

3 公共公益施設内に電柱等を設置する必要がある場合には、法第32条の協議の際に当該公共公益施設の管理者と協議を行うものとする。

(許可後の工事の遅延)

第15条 事業者は、この告示に基づく公共公益施設の協議が整い、開発許可後1年以内に工事着手しない場合には、変更協議を締結し、開発許可の変更手続を行い工事に着手するものとする。ただし、当該協議内容につき公共公益施設の管理者に再度確認し、変更にあたらぬと判断された場合は、この限りでない。

第3章 公共公益施設の帰属及び管理等

(公共施設の用に供される土地の帰属)

第16条 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用に供される土地(以下「公共施設用地」という。)は、法第36条第3項の公告の日の翌日において、原則として市に帰属するものとする。ただし、法第32条の協議に基づき、別に管理者を定めた場合を除くものとする。

2 前項の規定による公共施設用地は、無償で市に帰属するものとする。

3 第1項の規定による帰属の手続は、事業者において公共施設用地の分筆登記(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等)を行った上で、登記承諾書、印鑑証明書その他の所有権移転登記に必要な一切の書類を、法第36条第2項の検査済証の交付の日までに市に提出し、市長が行うものとする。

(公共施設の管理等)

第17条 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の維持管理は、次に定めるところにより、法第32条の協議において決定するものとする。

(1) 道路、公園及び緑地は、原則として市が管理する。

(2) 排水施設は、原則として市が管理する。ただし、浸透池及び宅地内の浸透槽については、事業者が管理する。

(3) 消防水利施設は、原則として市が管理する。

2 前項の規定により市が管理することとなる公共施設について、法第36条第3項の公告の日から3年以内に事業者の責めに帰すべき理由により破損した場合は、事業者が補修するものとする。

(公共施設の検査)

第18条 事業者は、法第36条第2項に規定する工事完了の検査のうち公共施設については、当該公共施設の管理者となるべき者の検査を受けなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、工事完了前でも当該検査を行うことができる。

2 事業者は、前項の検査の結果、その施工が適正でないと認められた箇所があるときは、自己の責任において整備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19条 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置された公益施設の維持管理及び当該公益施設の用に供される土地の譲渡については、原則として次に定めるところにより、法第32条の規定に基づく協議に準じて決定するものとする。

(1) 上水道施設は、事業者から市が無償で引き継ぎ管理する。

(2) ごみ集積所は、当該区域居住者又はその代理者が維持管理する。

(3) その他の公益施設等の管理については、その都度協議の上、定める。

(4) 公益施設の用に供される土地は、原則として事業者が市に無償譲渡とする。

(5) 前号の譲渡手続は、第16条第3項の規定を準用する。

第4章 その他

(文化財の保護)

第20条 事業者は、開発区域内に存在する文化財の処置について、事前に栃木市教育委員会と協議するものとする。

2 事業者は、事業施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに栃木市教育委員会の指示を受けるものとする。

(地域住民等との調整)

第21条 事業者は、開発行為によりその施行区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に地域住民及び権利関係者に対し、事業計画、施工計画、公害又は災害の防止計画等について十分説明するとともに、関係自治会との協議及び調整を図るものとする。

2 事業者は、必要に応じて説明会を開催し、地域住民及び権利関係者の意見を尊重するように努め、その内容については書面で市長に提出するものとする。

3 事業者は、開発行為等により地域住民との間に紛争が生じることのないように努めるとともに、紛争が生じた場合には、事業者の責任において誠意をもって解決するものとする。

(公害防止)

第22条 事業者は、地域住民の健康を保護し、生活環境を保全するため公害防止対策上必要な関係法令等を順守し、公害の未然防止に努めるものとする。

(駐車場施設)

第23条 事業者は、開発行為の規模、目的から判断し必要と認める場合は駐車場用地を確保し整備するものとする。

2 共同住宅、長屋住宅の建築を目的とする開発行為にあつては、原則として区域内に計画戸数以上の自家用自動車を収容できる駐車場を確保するものとする。

(道路交通対策)

第24条 事業者は、工事に伴う建設機械、資材等の搬入又は搬出について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全及び道路汚損防止を図るための運搬計画を定め、事前に道路管理者及び所管警察署長その他関係機関と協議するものとする。

2 事業者は、鉄軌道、自動車専用道路その他市長が必要と認める施設に近接して開発等を行おうとする場合は、事前に市長及び関係機関と協議の上、必要な措置を講じるものとする。

(通学等)

第25条 事業者は、30戸以上の共同住宅又は住宅を建築しようとする場合は、小学校及び中学校の児童生徒の通学等について、事前に栃木市教育委員会と協議するものとする。

(補則)

第26条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成22年3月29日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の栃木市宅地開発指導要綱（平成15年栃木市告示第42号）又は大平町開発指導要綱（平成7年訓令第5号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。
- 3 この告示の施行の際、現に合併前の要綱の規定により協議中のもの又は協議が整ったものについては、なお合併前の要綱の例による。

(西方町の編入に伴う経過措置)

- 4 西方町の編入の日の前日までに、編入前の西方町土地開発指導要綱（平成10年西方町告示第57号。以下「編入前の西方町要綱」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。
- 5 西方町の編入の際現に編入前の西方町要綱の規定により協議中のもの又は協議が整ったものについては、なお編入前の西方町要綱の例による。

(岩舟町の編入に伴う経過措置)

- 6 岩舟町の編入の日の前日までに、編入前の公共施設の設置に伴う開発行為に関する指導要綱（平成12年岩舟町告示第115号。以下「編入前の岩舟町要綱」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。
- 7 岩舟町の編入の際現に編入前の岩舟町要綱の規定により協議中のもの又は協議が整ったものについては、なお編入前の岩舟町要綱の例による。

附 則（平成23年告示第245号）

この告示は、平成23年10月1日から施行する。

附 則（平成26年告示第174号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。ただし、附則に見出し及び2項を加える改正規定は、同月5日から施行する。

附 則（平成27年告示第149号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。