

開発許可事前協議に係る審査表

事前協議書(様式第1号)		基準	チェック	コメント
・ 所在及び地番と公図とが一致しているか。		—		
・ 目的が記載されているか。		—		
・ 開発面積は実測か。		—		
添付図書		基準	チェック	コメント
・ 市規則別表(第5条関係)に記載された図書があるか。	事前協議書・添付図書チェック表により別途審査する。	—		
一般的基準		基準	チェック	コメント
・ 開発行為の一体性はないか。	場所・事業内容・事業者・土地所有者・公共施設・時期	3-3		
・ 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可(届出)の対象かについて、県都市政策課と協議しているか。	盛土安全推進班	—		
第5 公共施設等の管理者との協議に関する基準		基準	チェック	コメント
・ 開発行為に関係がある公共施設の【21】管理者の同意書があるか。 ※都市計画法32条1項同意	1項1号道路:道路管理者	5-3-(1)		
	私道(1項2号、3号又は5号道路):道路管理者、土地所有者	5-3-(2)		
	放流:河川管理者、農業用水路管理者	5-4		
	管理権限を有しない水利権者等がある場合は協議内容が分かる書類	—		
・ 公共施設について、管理者以外の土地所有者がいる場合は、施行同意書・印鑑登録証明書があるか。		—		
・ 開発区域内、関する工事区域内に公共施設がある場合は、【22】公共施設等の管理者等一覧表に記載されているか。		—		
・ 開発区域周辺にバス停がある場合、移設等について運行事業者と協議が済んでいるか。	ゆ〜バスの場合:市交通防犯課	—		
第6 土地利用に関する基準		基準	チェック	コメント
・ 予定建築物が用途に適合するか。	法第33条第1項第1号 用途地域()・用途地域外	—		
・ 市及び県の土地利用計画に適合しているか。		6-1-(2)		
・ 公共事業に支障を来さないか。	都市計画道路等	6-1-(3)		
・ 宅地規模は適正か(最小宅地面積)。	200㎡以上。ただし、用途地域は150㎡以上で可	6-2-(1)		
第7 道路に関する基準		基準	チェック	コメント
・ 【区域内道路】 接道の方法は適正か。	分譲開発の場合、区域内道路を設け、各区分画が接道要件を満たしているか。	7-2-(1)		
	区域内道路は、各宅地に接するよう配置されているか。	7-2-(2)		
	直接乗り入れの計画の場合、要件に該当しているか(基準第7-2-(3)参考図を参照)。	7-2-(3)		
・ 【周辺道路】 周辺道路の幅員は適正か。 ※ 単体開発と分譲開発で適用条項が異なる(詳細は基準第7-3を参照すること。) ※ 集合住宅は、区域内道路を入れる場合でも単体開発で考える。	単体開発(都市計画区域内)	7-3-(1)、(2)		
	0.5ha未満 : 4m以上			
	0.5ha以上1.0ha未満 : 5m以上			
	1.0ha以上5.0ha未満 : 6m以上			
	5.0ha以上 : 9m以上(条件により6.5m)			
	分譲開発(都市計画区域内)	7-3-(1)、(3)		
	0.5ha未満 : 4m以上			
	0.5ha以上1.0ha未満 : 住宅地4m以上、その他5m以上			
	1.0ha以上5.0ha未満 : 住宅地5.5m以上、その他6m以上			
	5.0ha以上 : 9m以上			

【周辺道路】 開発区域に接する道路(市道)が6m未満の場合、セツバックの要否につき道路管理者と協議しているか(行政指導)。	6m未満の場合、道路中心から3mセツバック がけ地等の場合対面境界から6mセツバック	7-3-(4)		
【区域内道路】 取付道路の幅員は適正か。	主要道路の幅員以上	7-4		
【区域内道路】 主要道路(※通り抜けとなるメインの道路)の幅員は適正か。	0.1ha以上1.0ha未満 : 6m以上	7-5		
	1.0ha以上5.0ha未満 : 6.5m以上			
	5.0ha以上10.0ha未満 : 9m以上(要2m歩道)			
	10.0ha以上 : 12m以上(要2m歩道)			
【区域内道路】 区画道路(※宅地乗り入れのための道路)の幅員は適正か	1区画の敷地が1,000㎡未満:6m以上	政令25条2号、省令20条		
	その他:9m以上			
	小区画道路基準に適合する場合:4m以上			
【区域内道路】 舗装はアスファルトコンクリート舗装か。	インターロッキング等は道路管理者協議	7-6-(1)ア、イ		
【区域内道路】 道路の舗装構成は適正か。	表層5cm:密粒度アスコン(再生可)	7-6-(1)-ウ		
	上層路盤15cm:0~40粒度調整碎石			
	下層路盤35cm:0~40碎石又は再生骨材			
【区域内道路】 道路勾配は適正か。	縦断 9%以下 小区画12%以下	7-6-(2)		
	横断 1.5%~2.0%	7-6-(3)		
【区域内道路】 側溝はU側溝、管渠型側溝又は函渠型側溝か。	宅地からの排水がない場合等はL字側溝も可	7-6-(4)		
【区域内道路】 側溝の強度は十分か。	2次製品の場合、鉄筋コンクリート製	7-6-(4)-ア		
【区域内道路】 蓋板はあるか。	耐輪荷重25t以上	7-6-(4)-イ		
【区域内道路】 10mおきに車道用グレーチングはあるか。	耐輪荷重25t以上			
【区域内道路】 道路横断用グレーチングを使用する場合、ボルトで固定されているか。		7-6-(4)-ウ		
【区域内道路】 集水ますのグレーチングに盗難防止用チェーンを設置し、又はボルトで固定しているか。		7-6-(5)		
【区域内道路】 グレーチングは普通目か。		7-6-(6)		
【区域内道路】 隅切り長は適正か。		7-7-(1)		
	片側の場合1.5倍長 1.5倍長の例外に該当するか	7-7-(2)		
【区域内道路】 隅切り部分に構造物が設けられているか。	構造物の高さは15cm以上	7-7-(5)		
【区域内道路】 道路の配置、形状は適正か。	原則通り抜け可能な形状	7-8-(1)		
	区域内道路の通り抜けについて、法第32条第1項の規定に基づき、道路管理者と協議を行っているか。 袋路状の場合は、延長120m以内	7-8-(2)		
	袋路状の場合、終端の転回広場又は幅員8m以上(道路延長が35m以下の場合を除く。)	7-8-(3)		
	開発区域から周辺道路への車の出入り箇所は2箇所以内	7-8-(5)		
	転落防止のための防護柵・ガードレール 道路屈折部に道路照明、道路反射鏡等	7-9-(1) 7-9-(2)		
【交通安全施設】 道路管理者と協議の上、必要な施設を設けているか。				

【安全対策】 適正な対策がとられているか。	【出入口】停止誘導線等 必要に応じ、反射板、区画線、ポストコーン設置 ※道路の末端、側面に段差がある場合は注意	7-10-(1)		
		7-10-(2)		
【区域内道路】 道路幅員内に電柱はないか。	新設する区域内道路には、電柱の設置は不可	7-11-(2)		
第8 公園、緑地又は広場に関する基準		基準	チェック	コメント
免除の場合：免除規定に合致するか。	1ha未満：設置免除 1ha以上5ha未満：開発区域から250m以内に2,500㎡以上の公園があれば設置免除（河川・鉄道・幹線道路に妨げられていない。）	条例 8-1-(1)		
公園の配置・面積は適正か。 3,000㎡以上の場合3%以上必要 計画 ㎡ > 開発面積() × 3% = ()		令25条6号		
公園は2面以上、道路に接しているか。	1,000㎡未満の公園なら1面で可	8-2		
フェンスは設置されているか。	高さは、0.9m以上か。 浸透槽と隣接の場合、フェンスが浸透施設等と公園の併用になっていないか。	8-4-(2)		
出入口は適正か。	道路の曲がり角付近でないこと。 幅員は3～4m 車止めとフェンスの間の通行幅1～1.2m 車止めは差込式で、市指定の鍵を取付	8-4-(3)		
ベンチが設置されているか。	原則2基以上、腐りにくいもの	8-4-(4)		
遊具の設置はないか。	遊具の設置は不可	8-4-(4)		
植栽する場合は低木であるか。	外周から一定の距離を確保する。	8-4-(5)		
山砂又はそれ以上の防草・排水性を確保できているか。		8-4-(6)		
住宅以外の単体開発の場合は緑地、広場（空地）で可	空地を設置する場合、公園は免除 空地の場合は幅1.5m以上の通路を確保すること。	—		
第9 消防水利に関する基準		基準	チェック	コメント
防火水槽を設置する場合、道路の地下に計画されていないか。	防火水槽は、道路を除く公共施設の地下か、専用敷地を確保し設置する。	9-2		
消防水利について消防署との協議が成立しているか（消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第5条）。	包含図示されているか。 ※自己居住用は不要	9-3		
第10 雨水及び汚水の処理に関する基準		基準	チェック	コメント
区域と隣接地に雨水の流出入がないか。	分譲の場合は、道路取付け部に注意すること。	—		
雨水処理の方法は適当か。	必要に応じ調整池を設ける。 雨水幹線に放流が可能か（下水道管理者又は道路管理者と協議）。	10-1-(1)		
市が帰属を受ける浸透施設等の構造・配置【共通】	設置不適地（災害危険区域等及びそれら周辺地）でないこと。 浸透試験を行っていること（試験結果を添付）。 地下水位が浸透面から50cm以上、下位に位置していること。 底面がれき層に接していること。 適切な安全率を用いていること。 浸透式は1ha未満の場合は5年確率降雨強度式、1ha以上5ha未満の場合は10年確率降雨強度式、5ha以上の場合は30年確率降雨強度式で算定されていること。 雨水を直接流入させないこと。 浸透部が隣接地との境界から2m以上の距離が確保されていること。 設置方法は適切であること。 流下能力は、マニング式又はクッター式で算定されていること。	10-3-(1)-ア		

市が帰属を受ける浸透施設等の構造・配置【オープン式】	1.8m以上のフェンス。出入口は内開きの扉を設け、市指定の鍵を取り付ける。	10-3-(1) -イ		
	フェンスの基礎は原則として連続基礎			
	公園隣接の場合は、それぞれにフェンスがあるか(併用になっていないか。)			
	管理幅:2mかつ勾配15°以下。構造は鉄筋コンクリート敷			
	ステップの設置			
	ごみステーション併設の場合は一部区間のみ管理幅0.8mが可能			
	道路に接さないとき管理用通路4m(コンクリート敷)。必要に応じ、差込式の車止め			
市が帰属を受ける浸透施設等の構造・配置【地下式】	浸透施設等は樹脂製滯水材又はプレキャストコンクリートその他の製品を使用しているか。	10-3-(1) -ウ		
	矩形の管理人孔を設置(90cm四方以上)			
	管理人孔の底板は、浸透施設等の底板よりも低いか。			
	管理人孔にステップは設けられているか。			
	管理人孔には15cm以上の泥だめ			
	管理人孔と浸透施設等は密着しているか。			
	流入管が1つの場合、管理人孔の1つの側面につき浸透施設等への導入部が上下に2か所設けられているか(流入管が2つの場合、2つの側面にそれぞれ導入部上下2か所)。			
	導入部の下部にフィルター設置			
	ポーラスコンクリート製の場合は、上部にオーバーフロー管が設けられているか(浸透部は開口不要)。			
	浸透施設等の全面を巻き込むように透水シートが敷設されているか。			
	管理人孔の深さ3m以上:上部に転落防止措置			
	管理人孔の深さ4m以上:中間スラブの設置			
	浸透施設等を2基以上設ける場合、上流部には管渠型側溝ますタイプではない集水ますを設ける。			
	浸透施設等は隣接する宅地から水平距離で2m以上離隔する。			
	道路側溝等の構造物がある場合、上下水道管は、宅地側ではない方の端から水平距離で0.3m以上離隔する。			
	浸透施設等と上下水道管は、縦断・横断とも1m以上離隔する。			
	道路内の設置:短辺は2m以下か。			
	浸透施設等の上部に構造物は不可(道路側溝から管理人孔への流入管を除く。)			
開発事業者が管理する浸透施設等の構造・配置【共通】	設置不適地(災害危険区域等及びそれら周辺地)でないこと。	10-3-(2) -ア		
	浸透試験等を行っていること(試験結果添付)。			
	地下水位が浸透面から50cm以上、下位に位置していること。			
	底面がれき層に接していること。			
	適切な安全率を用いていること。			
	浸透式は1ha未満の場合は5年確率降雨強度式、1ha以上5ha未満の場合は10年確率降雨強度式、5ha以上の場合は30年確率降雨強度式で算定されていること。			
	雨水を直接流入させないこと。			

	浸透部が隣接地との境界から2m以上の距離が確保されていること。 設置方法は適切であること。			
	流下能力は、マニング式又はクッター式で算定されていること。			
・ 開発事業者が管理する浸透施設等の構造・配置【オープン式】	1.8m以上のフェンス。出入口を設ける。	10-3-(2)-イ		
・ 開発事業者が管理する浸透施設等の構造・配置【地下式】	開発区域の規模が1ha以上の場合には、樹脂製滞水材又はプレキャストコンクリートその他の製品が使用されているか。 砕石を充填する場合：単粒度砕石4号以上、砕石と土砂の境には透水シート（空隙率は0.3～0.35） 浸透施設内部には上下水道管等の設置は不可 維持管理のため点検口を設置 浸透施設等の上部に構造物は不可（道路側溝から管理人孔への流入管及び歩車道ブロック等の小構造物を除く。）	10-3-(2)-ウ		
・ 雨水ますの構造・配置は適正か。	コンクリート又は鉄筋コンクリート製。内径・内法30～50cm 蓋は鋳鉄、鉄筋コンクリート製等 底部に泥だめ15cm以上	10-4-(2)		
・ 排水施設計画平面図に側溝・流入管渠の流水方向・勾配、地表の流水方向が記載されているか。		10-3-(1)-ア（キ）、 10-3-(2)-ア（キ）		
・ 側溝等の受持面積は流域図等に記載されているか。				
・ 排水施設、浸透施設等の計算書は正しいか。	別途審査する。			
・ 下水の排除方法は分流式か。		10-5-(2)		
・ 市下水道条例に基づき設計、施工されているか。		10-5-(3)		
・ 浄化槽処理水が開発行為により設置される雨水排水処理施設に流入していないか。		10-5-(5)		
第12 公益的施設に関する基準		基準	チェック	コメント
・ 共同住宅の場合、駐車場の区画は適正か。	各戸1台以上 1台当たり 5m×2.5m	12-1		
・ 分譲系・共同住宅の場合、那須塩原市ごみステーション設置要綱に基づき協議しているか。	協議先：サーキュラーエコノミー課	12-2		
第13 擁壁等に関する基準		基準	チェック	コメント
・ 崖面は適正な擁壁等使用がなされているか。	義務設置擁壁（盛土1m超又は切盛2m超）でL型擁壁を使用する場合は大臣認定品を使用すること（認定書、製品カタログ等添付）。 義務設置擁壁を使用しない場合、構造計算書は添付されているか。	13-1		
・ 崖面等は適正な保護措置がなされているか。	切土2m超、盛土1m超、切盛2m超を行う場合で、崖を生じるときは擁壁を設置 切土の崖面の勾配35° 以下、垂直距離5m以内の崖面の勾配45° 以下の場合は、石張り、芝張り、モルタル吹付等により保護していること。	13-2		
・ 擁壁の構造は適当なものか。	土圧等によって擁壁が破壊されないこと。 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。	13-3-(1)		
・ 裏面排水をよくするための施工がなされているか。	栗石・砂利等による裏込め、透水シートの貼付等	13-3-(2)		

新設公共施設のL型擁壁、基礎コンクリート等が民有地との境界をはみ出していないか。	逆L型擁壁注意	—		
民有地のL型擁壁、基礎コンクリート、建物屋根等が新設公共施設との境界をはみだしていないか。	管理予定者の了解があれば可(協議書に経過が記載されているか。)	—		
第14 災害危険区域等に関する基準		基準	チェック	コメント
開発区域が開発不適地(災害危険区域・地すべり防止区域・土砂災害特別警戒区域・浸水被害防止区域・急傾斜地崩壊危険区域)でないか。	指導事項調書に大田原土木事務所、市危機管理室等に確認した結果(確認日、担当者等)が記載されているか。	14		
第15 緩衝帯に関する基準		基準	チェック	コメント
緑地帯・緩衝帯	1ha以上の場合。騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の場合			
第17 関係権利者の同意に関する基準		基準	チェック	コメント
【3】開発区域内権利者一覧表に記載された関係権利者が【4】土地登記事項証明書と一致するか。	・建物に関する登記簿がない場合は固定資産評価証明書等の添付を求める	—		
開発区域内に開発事業者以外の者が所有権、抵当権等を有する土地・建物がある場合、【5】施行同意書・印鑑登録証明書があるか。		—		
公共施設以外の国有地がある場合、私下申請書等の写しがあるか。	・市有地の私下協議の場合は契約書の写しを求める。	—		
関係権利者の同意 相当数の同意があり、着手までに関係権利者全員の同意が見込めるか。 ※法32条により帰属する公共施設用地は、事前協議の承認前に関係権利者全員の同意を得るよう指導すること。	・所有権 筆(同意 筆) ・抵当権 筆(同意 筆) ・根抵当権 筆(同意 筆) ・ _____ 権 筆(同意 筆) ・ _____ 権 筆(同意 筆)	17-2 18		関係権利者全員の同意がない場合、工事着手ができない。
その他基準		基準	チェック	コメント
樹木の保存・表土の保全	開発規模が1ha以上の場合	法33条9号		
輸送施設	開発規模が40ha以上の場合	法33条11号		
申請者に資力信用はあるか。	暴力団員と関係を有する事業者等ではないか。	法33条12号		