

土地開発指導基準見直しに関する説明会

那須塩原市土地開発指導基準について

要 点

- 公園に関する指導基準の変更点
- 開発区域に接する周辺道路に関する指導基準の変更点
- 緩衝帯に関する指導基準の変更点
- 雨水浸透処理施設に関する指導基準の変更点

公園に関する指導基準の変更点

開発区域から250m以内



河川、鉄道、幹線道路等で
分断されていない

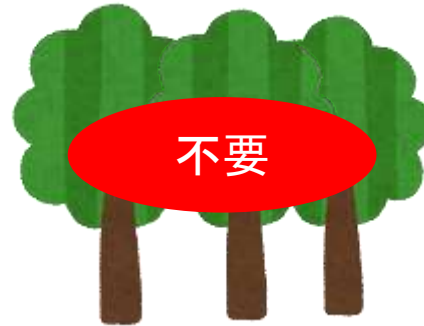
概ね2,500㎡以上の公園



10,000㎡以上の開発でも、公園の設置は不要

公園に関する指導基準の変更点

外周の植栽は不要



山砂敷以外も可
(ゴムチップ、石灰ダスト等)

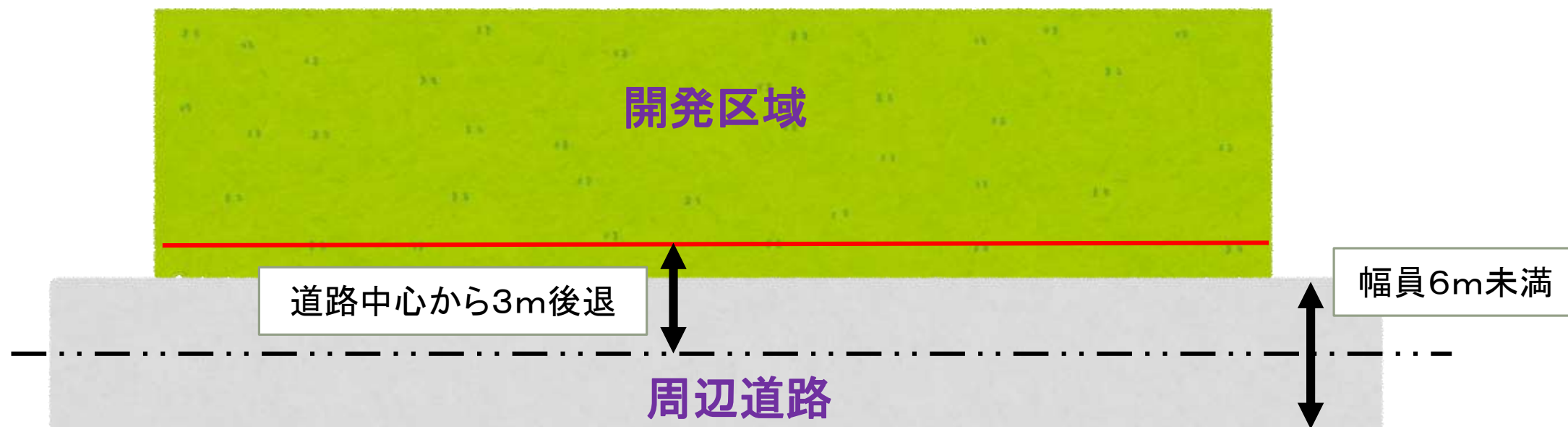


植栽する場合は低木を植えること



その他、構造に関することについては公園管理者と協議すること

開発区域に接する周辺道路に関する 指導基準の変更点



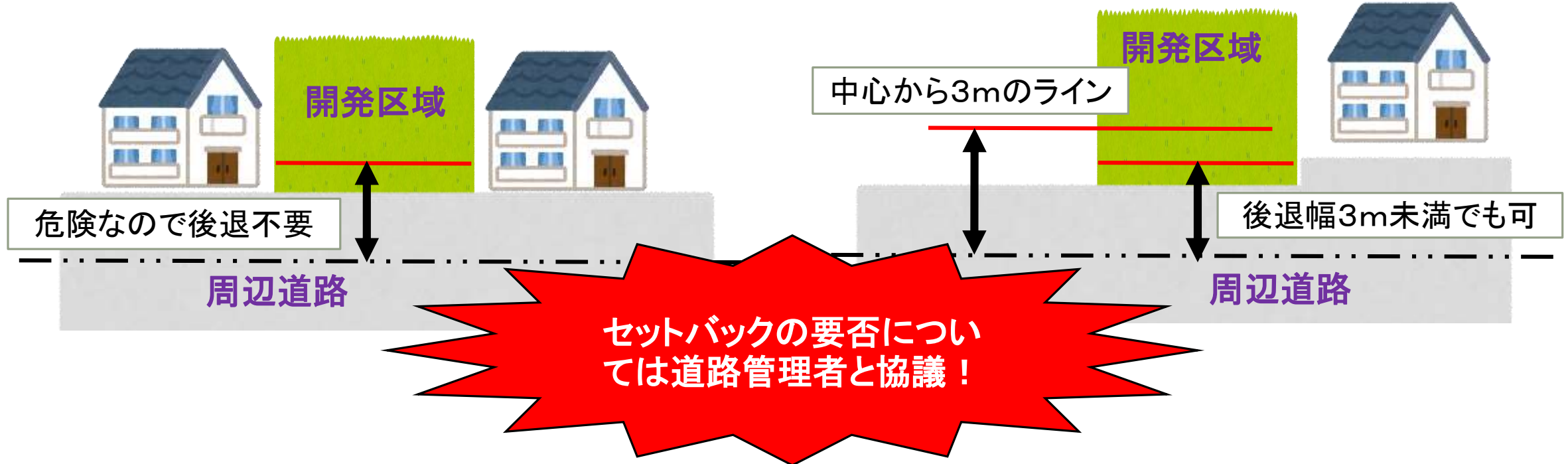
交通の安全確保の観点から、周辺道路が6m未満の場合は原則道路中心線から3mのセットバックをお願いします。

開発区域に接する周辺道路に関する 指導基準の変更点

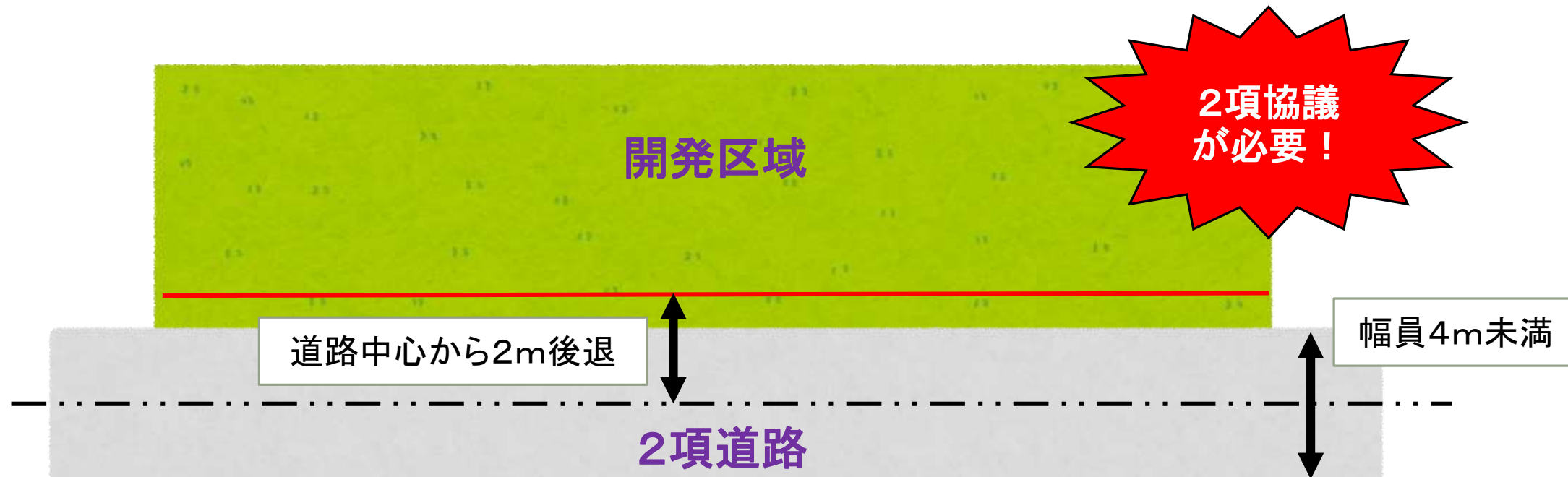
セットバックすることで不整形な道路になってしまう場合はセットバック不要

セットバックすることで逆に危険になる場合

既にセットバックしている幅に合わせる場合



開発区域に接する周辺道路に関する 指導基準の変更点

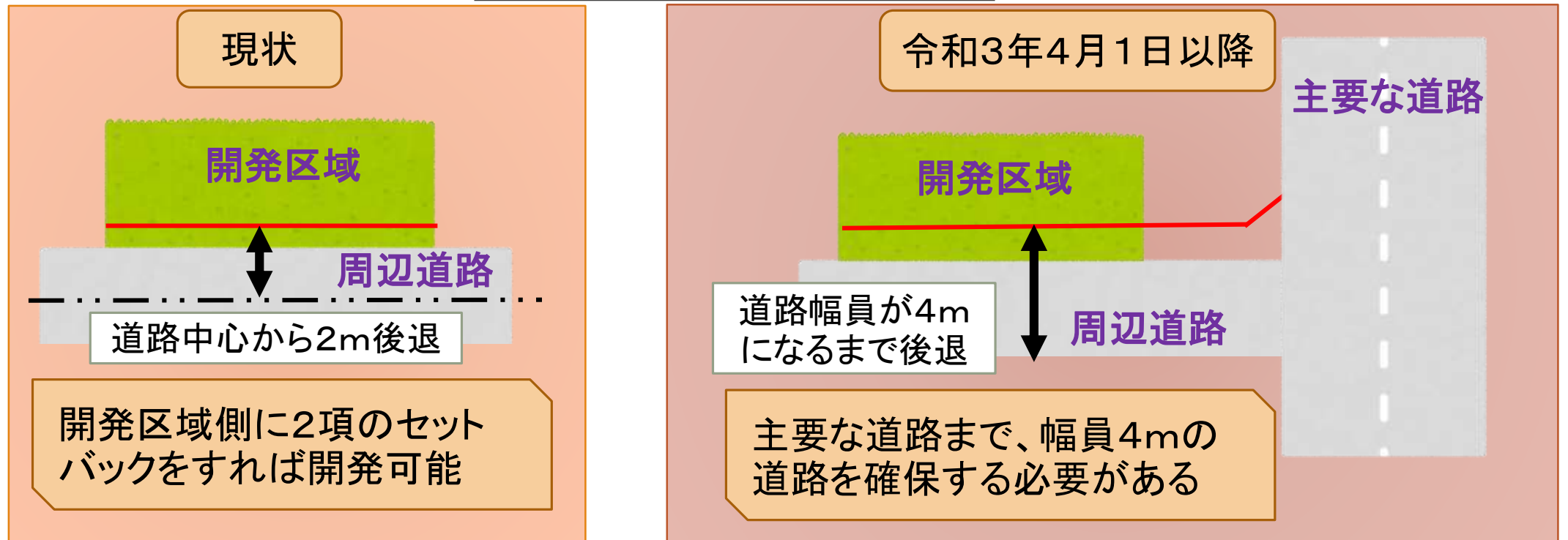


2項道路のセットバックについては、建築基準法で定められているため、従前通り適法な手続きを経てセットバックを行ってください。

開発区域に接する周辺道路に関する 指導基準の変更点

3,000㎡未満の開発に係る周辺道路の幅員について

周辺道路の幅員4m未満のとき

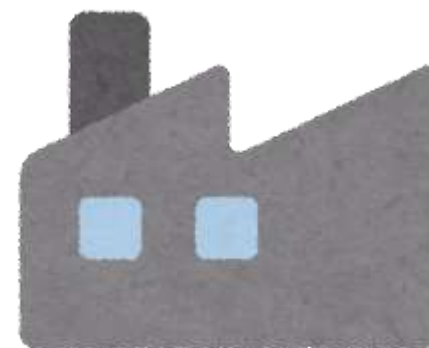


緩衝帯に関する指導基準の変更点

環境の悪化のおそれがある開発行為については、都市計画法に基づき幅員4mから20mの緩衝帯が必要



工場立地法等の環境保全のための規制をクリアすれば

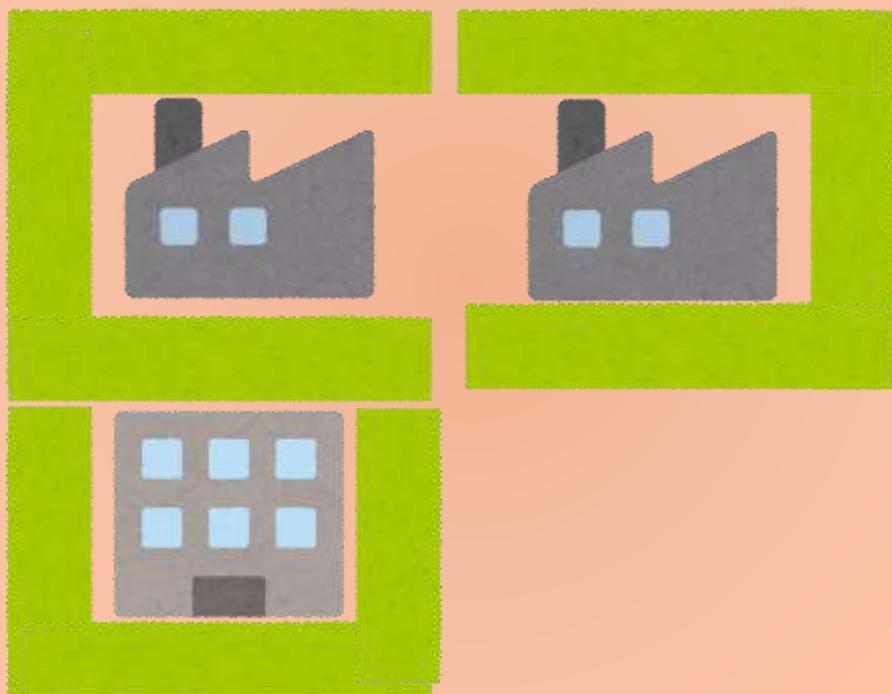


都市計画法に基づく幅員の緩衝帯設置は不要
(他法令で緩衝帯を求められる可能性あり)

緩衝帯に関する指導基準の変更点

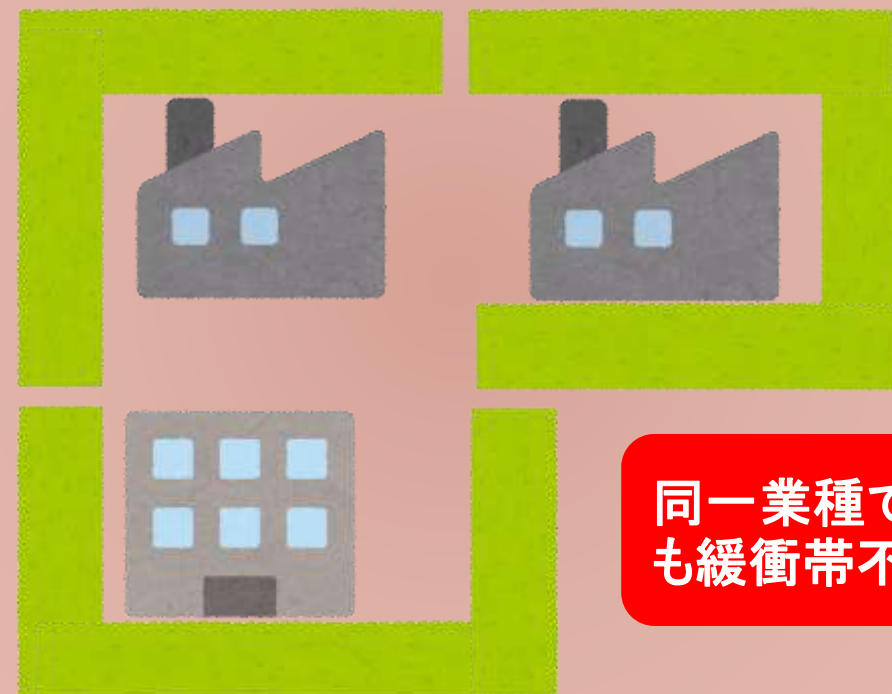
現状

隣接地が同一業種であれば緩衝帯不要



令和3年4月1日以降

隣接地が環境の悪化をもたらすおそれがある施設の場合



同一業種でなくても
緩衝帯不要

雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

開発区域内に降る雨水



原則、河川その他の公共の水域に排出



10,000m²未満の開発行為

雨水浸透槽の設置

雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

工場、店舗等の単体開発



分譲開発

原則無蓋



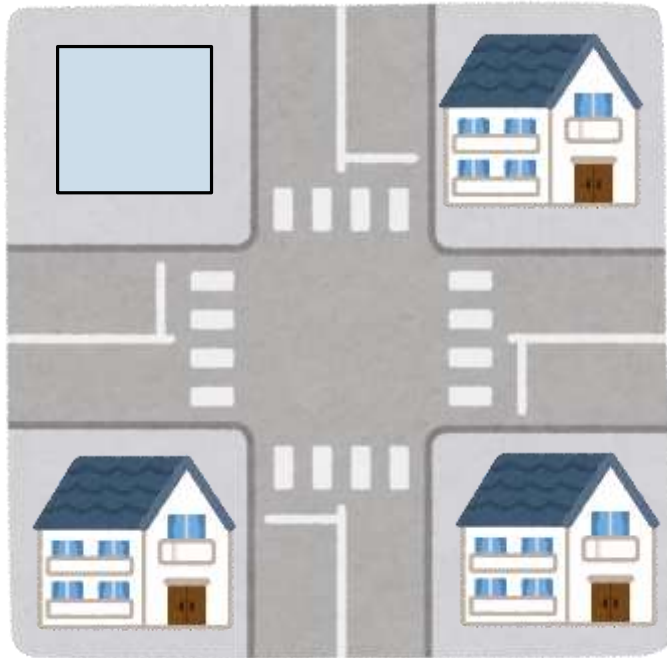
令和3年4月1日以降

分譲開発でも地下式
の設置が可能に！



雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

分譲開発においても、雨水浸透処理施設は地下式と無蓋の選択が可能になる



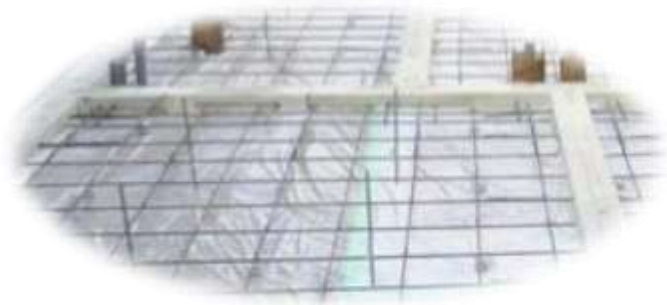
OR



雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

無蓋式雨水浸透処理施設の設置基準の変更

管理幅の構造は鉄筋
コンクリートに！

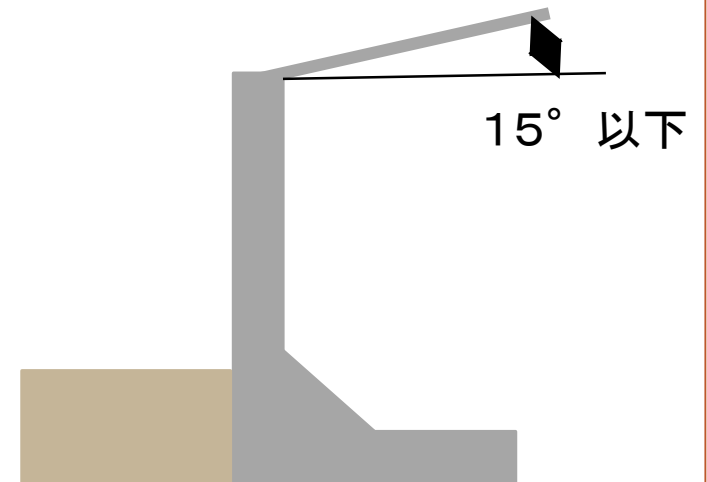


管理用通路の
幅員は4mに！



4m以上

管理幅の勾配は
15°以下に！

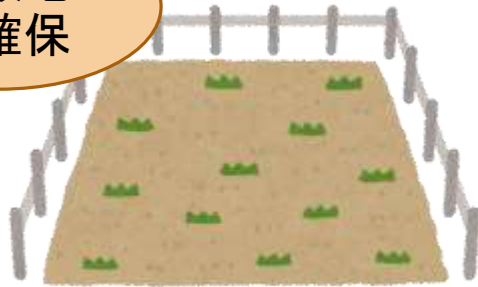


雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

地下式雨水浸透処理施設の設置基準

設置場所は・・・

別敷地
の確保



道路、公園等の
公共施設の地下



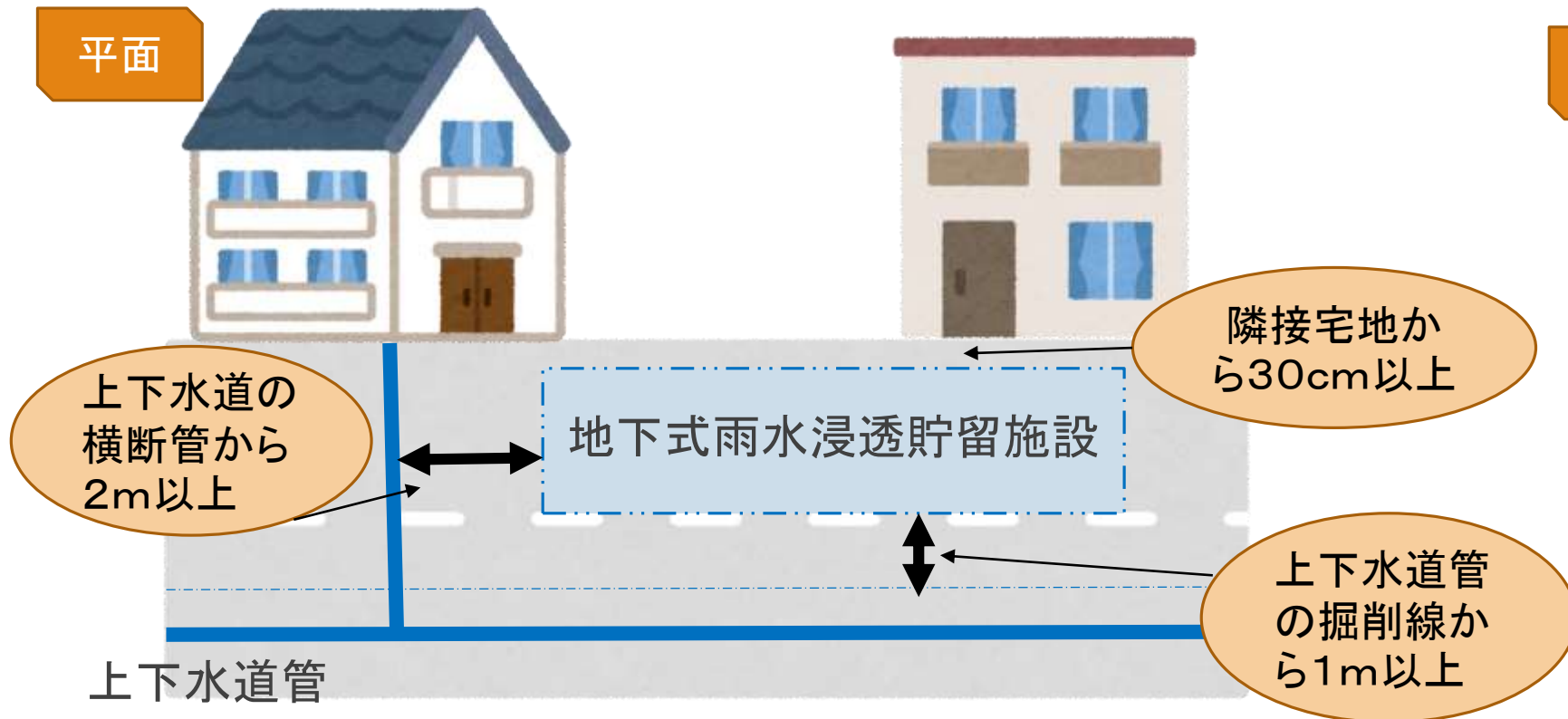
公共施設の地下の場合は当該公共施設の管理者及び関係者と設置場所について協議すること。

例：道路地下であれば、道路課、上下水道部管理課、整備課等

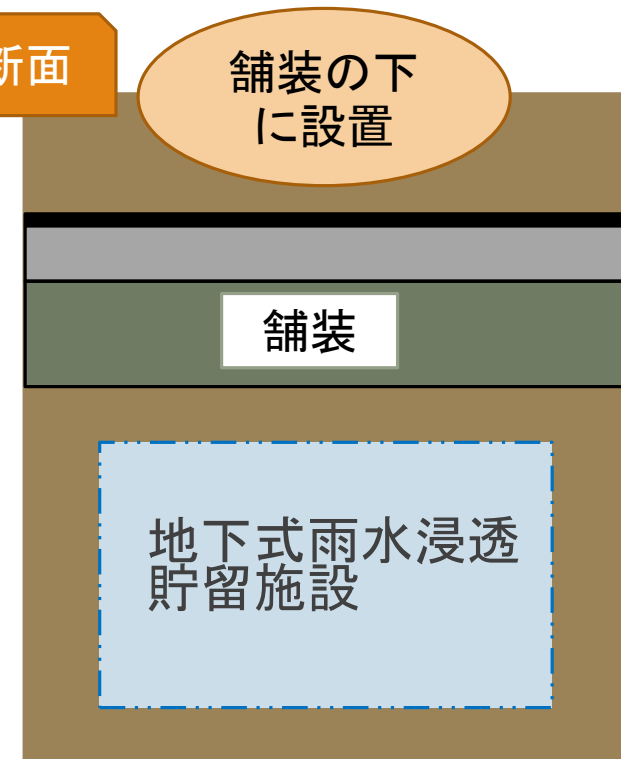
雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

地下式雨水浸透処理施設の設置基準

平面



断面



雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

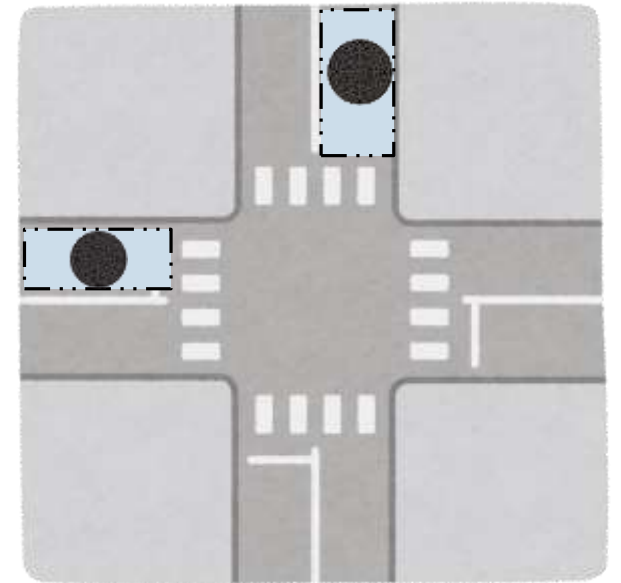
樹脂製滞水材等の製品



道路地下にも適用可能である
十分な性能を有している証明
がされているもの

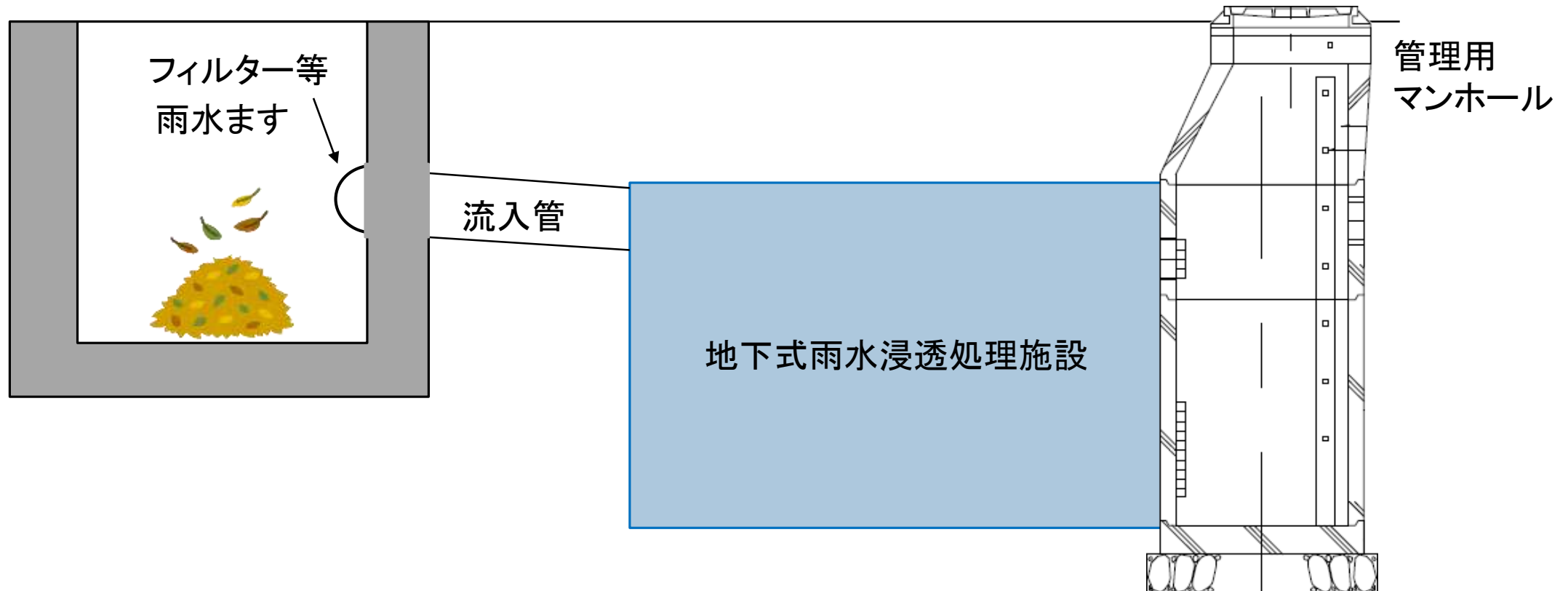


点検口、管理用人孔の設置



雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

地下式雨水浸透処理施設の直前の雨水ますには、その流出口にフィルター等を設置



雨水浸透処理施設に関する 指導基準の変更点

雨水処理は原則として一括処理



ただし...



状況によっては個別処理も可能

個別浸透とする場合は事前に都市計画課に御相談ください

土地開発指導基準変更のまとめ

大分類	項目	現行	令和3年4月1日以降
公園	外周の植栽	外周に中低木を植栽する	植栽の必要なし
	造成	山砂敷とすること	山砂敷と同等以上の性能を有した舗装
周辺道路	6m未満の道路におけるセットバック	原則、中心から3mのセットバック	原則、中心から3mのセットバックだが、周辺状況によっては後退幅の縮小可能
緩衝帯	設置	環境の悪化のおそれがある施設に必要	工場立地法その他の法律による環境基準をクリアしていれば適用除外
	隣接地	同業種であれば設置不要	環境の悪化のおそれがある施設であれば設置不要

土地開発指導基準変更のまとめ

大分類	項目	現行	令和3年4月1日以降
雨水浸透処理施設(分譲開発の場合)	設置場所	無蓋のみ	無蓋、地下式の選択式
	無蓋の基準	管理幅はコンクリート敷	<ul style="list-style-type: none">・管理幅は鉄筋コンクリートの構造・勾配は15°以下
	管理用通路	3m以上	4m以上
	地下式の基準	設置不可	<ul style="list-style-type: none">・上下水道管(道路縦断)の掘削線から1m以上の離隔・上下水道管(道路横断)から2m以上の離隔・隣接宅地から30cm以上の離隔・舗装よりも下に設置・樹脂製滞水材等の製品・点検口、管理用人孔の設置
	雨水ます		地下式に接続する場合は流出口にフィルター