

那須塩原市開発許可等審査基準

令和8年4月1日

那須塩原市建設部都市計画課

目次

第1	趣旨	1 頁
第2	用語	2 頁
第3	開発行為の定義等	3 頁
第4	既存宅地の定義	9 頁
第5	公共施設等の管理者との協議に関する基準	12 頁
第6	土地利用に関する基準	13 頁
第7	道路に関する基準	14 頁
第8	公園、緑地又は広場に関する基準	25 頁
第9	消防水利に関する基準	27 頁
第10	雨水及び汚水の処理に関する基準	28 頁
第11	給水施設に関する基準	37 頁
第12	公益的施設に関する基準	38 頁
第13	擁壁等に関する基準	39 頁
第14	災害危険区域等に関する基準	40 頁
第15	緩衝帯に関する基準	41 頁
第16	資力信用に関する基準	42 頁
第17	関係権利者の同意に関する基準	43 頁
第18	公共施設等の帰属に関する基準	44 頁
第19	変更の許可等に関する基準	45 頁
第20	建築制限等の解除に関する基準	46 頁
第21	近隣住民の範囲	47 頁
第22	法第42条第1項ただし書の許可を要する場合	48 頁

第1 趣旨

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は第2項の許可、第35条の2第1項の変更の許可、第37条第1号及び第42条第1項ただし書の規定に基づく承認に関する審査基準（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第8号ロに規定する審査基準をいう。）を次のとおり定める。
- 2 別に定めがある場合を除き、法第32条第2項の規定による協議についても、この基準に基づき、審査するものとする。
- 3 この基準に定めのない事項については、「栃木県開発許可事務の手引」の定めに基づいて審査するものとする。

第2 用語

この基準において使用する用語の意義は、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）及び那須塩原市都市計画法に基づく開発行為の手續等に関する規則（令和5年那須塩原市規則第48号。以下「規則」という。）において使用する用語の例による。

第3 開発行為の定義等

1 区画形質の変更について

- (1) 区画の変更 区画（物理的な状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことをいう。）の範囲を変更することをいう。
- (2) 形状の変更 高さが2 mを超える切土、高さが1 mを超える盛土若しくは高さが2 mを超える一体的な切盛土で崖を生じるもの又は盛土若しくは切土をする土地の面積が500 m²を超え、かつ、標高差が30 cmを超えるものによる土地の形状の変更をいう。
- (3) 性質の変更 農地等の宅地以外の土地を宅地とする等、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することをいう。

2 自己用（居住又は業務）及び非自己用について

- (1) 「自己居住用」とは、当該住宅を専ら自らの生活の根拠として使用する場合をいう。
- (2) 「自己業務用」とは、当該建築物又は特定工作物を専ら自己の業務に係る経済活動の用に継続的に供する場合をいう。ただし、賃貸等を目的とするものを除く。
- (3) 「非自己用」とは、前2号に規定する場合以外の場合をいう。

3 開発行為の一体性について

複数の開発区域が隣接し、又は近接しているときは、次の基準により開発行為の一体性について判断する。

《開発行為の一体性判断フロー：共通事項》

物理的な位置関係			
隣接する		隣接しない	
【工事施行時期】			
3年未満		3年以上	
【開発事業者】			
同一	別		
【土地所有者】			
同一	別		
【公共施設】			
同一	別		
一体性あり		一体性なし（別開発）	

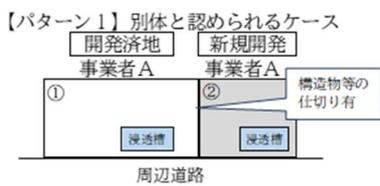
備考

- 1 工事完了後、3年以上経過しているか。
- 2 開発事業者は、実質的に同一ではないか。
- 3 土地所有者は、実質的に同一ではないか（過去3年に遡って判断）。
- 4 公共施設を共用していないか。

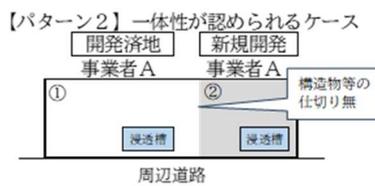
- (1) 単体の開発行為（自己業務用に限る。）で一体的な土地利用を行うときは、一体の開発行為と判断する。ただし、従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過し、かつ、フェンスその他容易に撤去できない構造物等（植栽を除く。）の仕切りを設けて公共施設（道路及び排水施設に限る。）を共用しないときは、この限りでない。
- (2) 前号ただし書の場合において、構造物等の高さは、0.9m以上とすること。

《参考例—単体開発（自己業務用）》あくまでも一般的な例であり、適用されない場合もある。

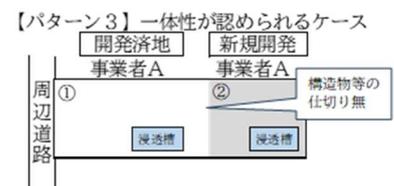
※パターン1から3まで、いずれも従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過していることを前提とする。なお、周辺道路とは、開発区域が接する既存の道路をいう（以下同じ。）。



<考え方>
事業者が同一であるが、構造物等の仕切りを設けて公共施設（道路及び排水施設に限る。）を共用しないため、①と②は別体と認められる。



<考え方>
構造物等の仕切りを設けず、①と②を一体的に利用するため、開発行為の一体性が認められる。

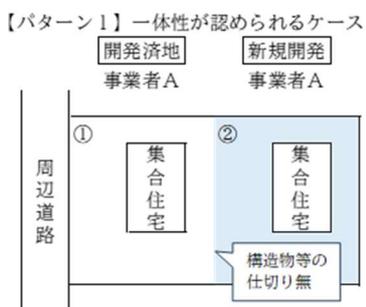


<考え方>
①と②は、一体的に利用しなければ、土地利用が図れないため、開発行為の一体性が認められる。

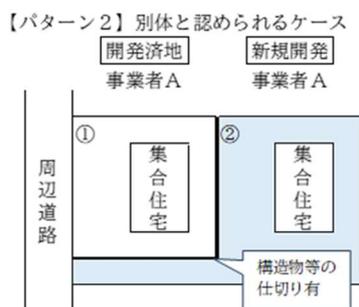
- (3) 単体の開発行為（非自己用に限る。）で一体的な土地利用を行うときは、一体の開発行為と判断する。ただし、従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過し、かつ、フェンスその他容易に撤去できない構造物等の仕切りを設けるときは、この限りでない。

《参考例—単体開発（アパート等）》あくまでも一般的な例であり、適用されない場合もある。

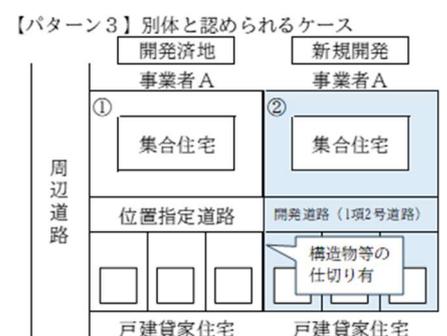
※パターン1から3まで、いずれも従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過していることを前提とする。



<考え方>
構造物等の仕切りを設けず、①と②を一体的に利用するため、開発行為の一体性が認められる。



<考え方>
事業者が同一であるが、構造物等の仕切りを設けて、一体的な利用ができないため、①と②は別体と認められる。



<考え方>
公共施設（Aが所有）を共有するが、構造物等の仕切りを設けて、一体的な利用ができないため、①と②は別体と認められる。

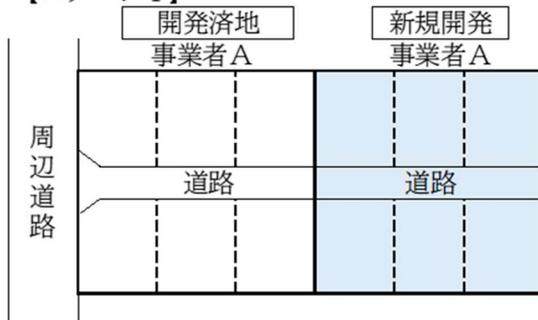
- (4) 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為については、工事施行時期の近接性並びに開発事業者、土地所有者及び公共施設の同一性を総合的に勘案し、判断する。ただし、従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過しているとき（当初から開発の計画があるときを除く。）は、一体性がないものと判断する。
- (5) 同一の開発事業者が連坦した一団の土地を1,000㎡未満に区分して数回にわたり造成した場合、公共施設の設置が一連のものとして行われ、時期も近接している等、一体の開発としてとらえられるときは、開発許可を要する。
- (6) 許可を伴わない開発行為については、第1号、第3号及び第4号中「完了公告のあった日」とあるのは「登記原因の日」と読み替えて適用するものとする。

《参考例—宅地分譲》あくまでも一般的な例であり、適用されない場合もある。

※パターン1から4まで、いずれも従前の開発行為の完了公告のあった日から3年以上経過していることを前提とする。

別体と認められるケース

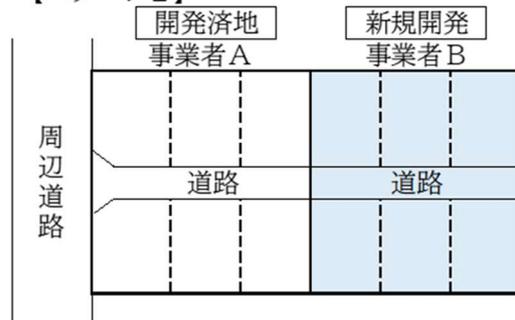
【パターン1】



<考え方>

開発済地の道路が市道認定をされ、かつ、新規開発を計画する時点で従前の開発行為との連続する計画性がないと判断できる場合は、別体扱いとすることができる。

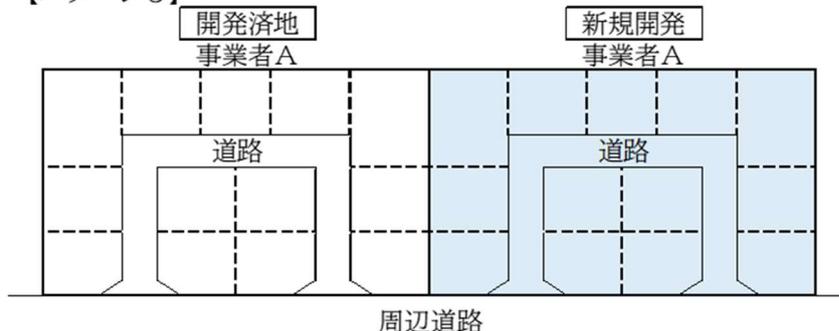
【パターン2】



<考え方>

事業者が異なるため、別体と認められる。ただし、事業者Aと事業者Bが関係会社である場合は、計画性の有無を検討し、判断する。

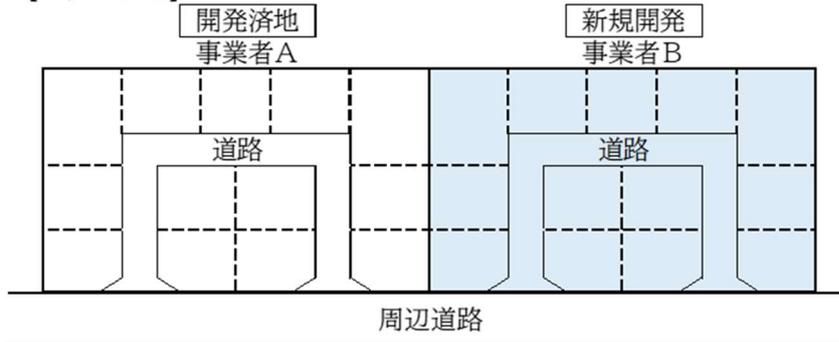
【パターン3】



<考え方>

別体と認められる。ただし、従前の開発行為の完了公告のあった日から3年経過していないときは、一体性があると認められる。

【パターン4】



<考え方>

別体と認められる。
ただし、事業者Aと事業者B
が関係会社である場合は、計画
性の有無を検討し、判断する。

4 第二種特定工作物について

(1) 運動・レジャー施設のクラブハウス等について

第二種特定工作物のうち、特に運動・レジャー施設に管理上又は利用促進上併設されるクラブハウス等については、物理的・機能的に見て社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、開発許可を要しない。

なお、1 ha 未満の運動・レジャー施設にクラブハウス等が併設される場合、一体不可分なものである限り、開発許可を要しない。

(2) キャンプ場の開発について

キャンプ場の開発行為について、利用者がテント等を設営する形態で、管理棟、トイレ、東屋、炊事場、シャワールームその他の必要最小限の附属設備のみが設置される場合には、第二種特定工作物には該当しないものとする。コテージ等附属設備の範囲を超えるものは建築物の建築に当たり、開発許可を要する。

なお、遊具については、キャンプ場の規模が1 ha 以上であるときは、第二種特定工作物として、開発許可を要する。

(3) 第二種特定工作物の用地として工事が完了した土地について、区画形質の変更を伴って、附属建築物以外の建築物を建築するときは、改めて開発許可を要する。

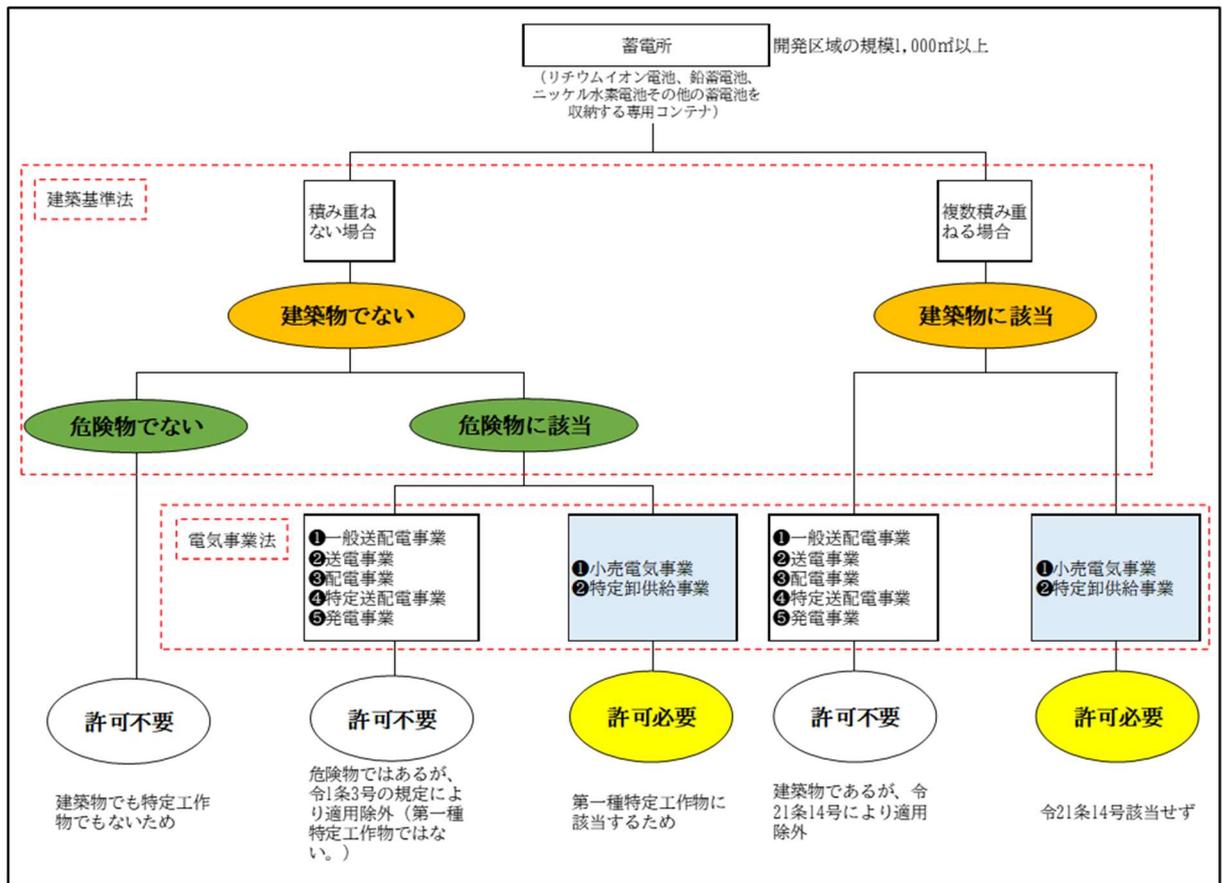
5 土地区画整理事業の施行区域内における再開発について

土地区画整理事業の施行区域内において、区域内道路（公共施設）の新設、既存道路の廃止、形状の変更等の造成工事を伴わない再開発行為は、農地転用等の可否を問わず、開発許可を要しないものとする。

6 蓄電所の開発について

「蓄電所」とは、一般的にはリチウムイオン電池、鉛蓄電池、ニッケル水素電池その他の蓄電池を収納する専用コンテナを指すが、その開発許可の可否については、次のとおりである。

なお、関係法令（建築基準法、電気事業法）の適用関係については、相談者において所管行政庁に確認すること。



(1) 建築物かどうか

「蓄電所」が建築物又は特定工作物に該当する場合で、開発区域の規模が1,000㎡以上のときは、開発許可を要する。なお、専用コンテナを複数積み重ねない場合は、建築物には該当しないものと取り扱う。

建築物に該当しない場合であっても、危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物は第一種特定工作物に該当する。電気事業の区分が「小売電気事業」「特定卸供給事業」の場合、開発許可を要する。

(2) 令第21条第14号に該当するかどうか

建築物に該当する場合であっても、「蓄電所」が一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業、発電事業用に供する電気工作物を設置する施設である建築物に該当する場合は、開発許可は不要である。

電気事業の区分が「小売電気事業」「特定卸供給事業」に該当する場合は、開発許可を要する。

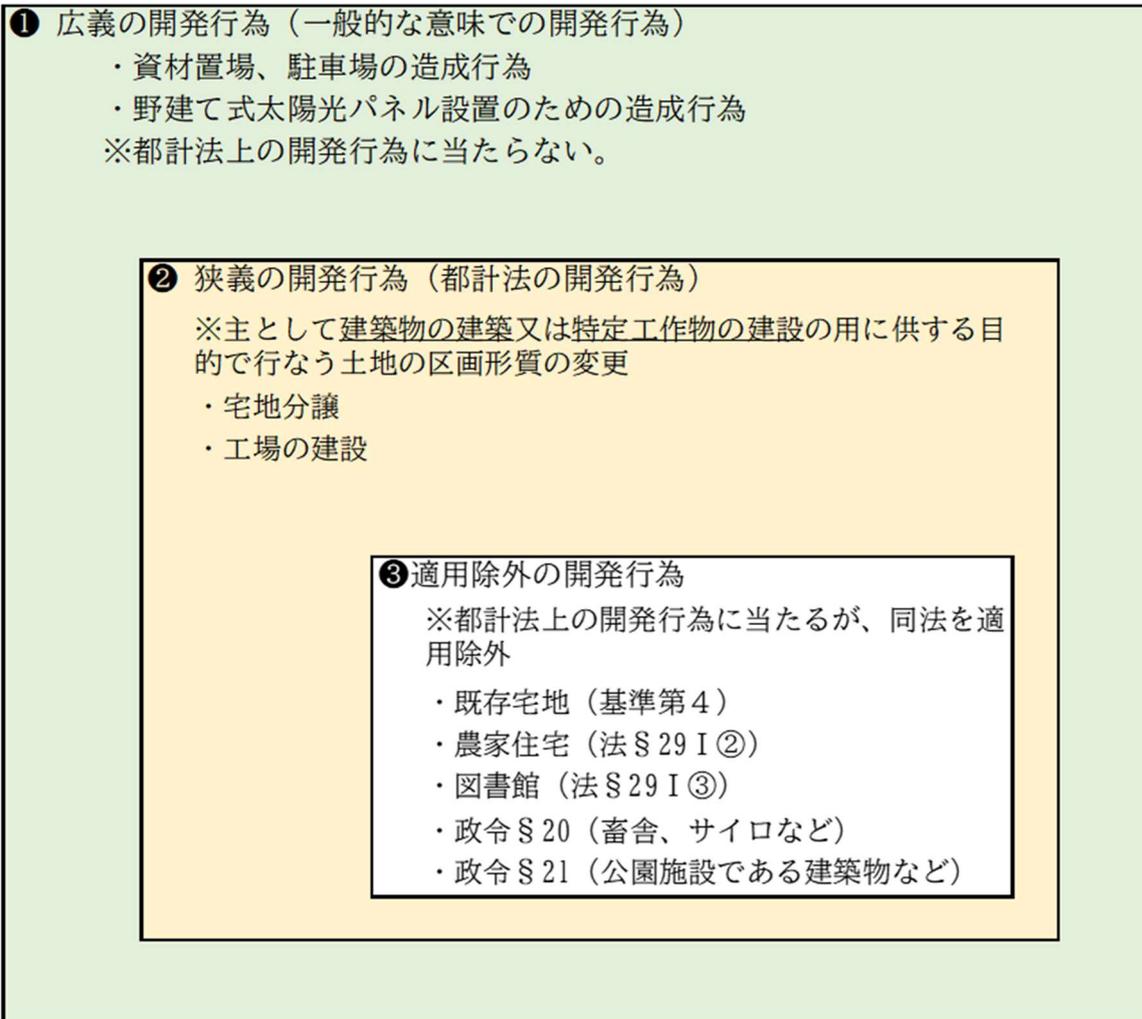
7 複数の目的がある開発許可申請について

開発行為の目的が複数ある場合は、①非自己用、②自己業務用、③自己居住用の順に当該開発行為の目的とする（社員寮（非自己用）と工場（自己業務用）の造成を目的とする場合、当該開発行為の目的は、「非自己用」である。）。

8 連名での開発許可申請について

連名での開発許可申請が行われ、開発行為の目的が複数ある場合は、①非自己用、②自己業務用、③自己居住用の順に当該開発行為全体の目的とする。

《開発行為の定義イメージ図》



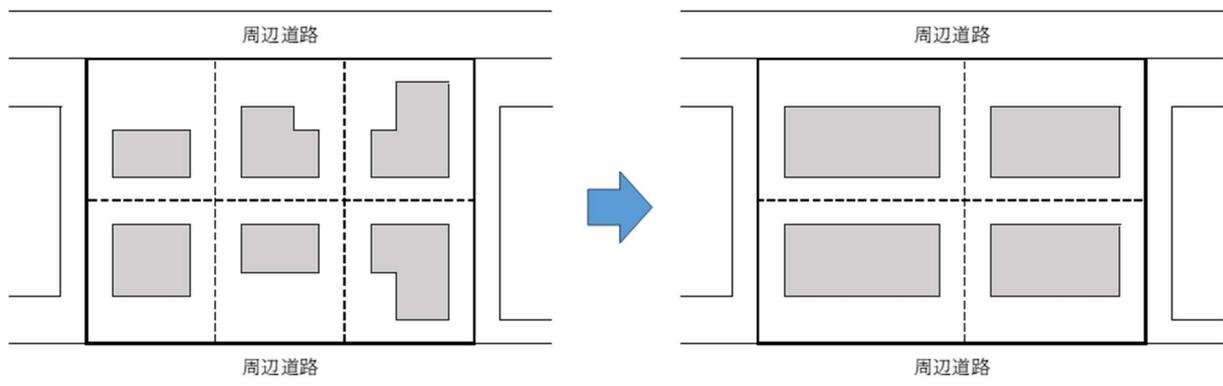
第4 既存宅地等の定義

次に掲げる土地は、形状の変更（第3-1-(2)参照）又は区域内道路の新設がない場合に限り、既存宅地として開発許可を要しないものとする。この場合において、区域外に雨水が流出しないよう、必要な措置を講ずること。

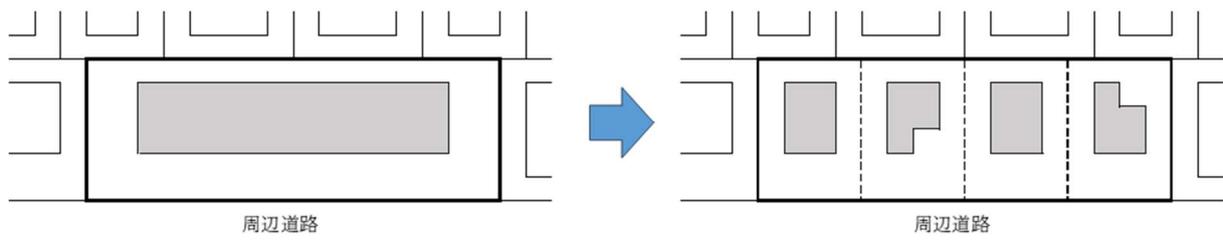
- (1) 3,000㎡以上の場合 昭和50年3月31日時点で宅地として利用されていた土地、土地開発事業届出済地内に所在する土地（現況農地の場合は、農地転用許可との整合性の検討を要する。）又は開発許可の手続を完了した土地（第10-3に規定する「浸透施設」が残置されているものに限る。）
- (2) 1,000㎡以上3,000㎡未満の場合 令和3年3月31日時点で宅地として利用されていた土地

《参考例》あくまでも一般的な例であり、適用されない場合もある。

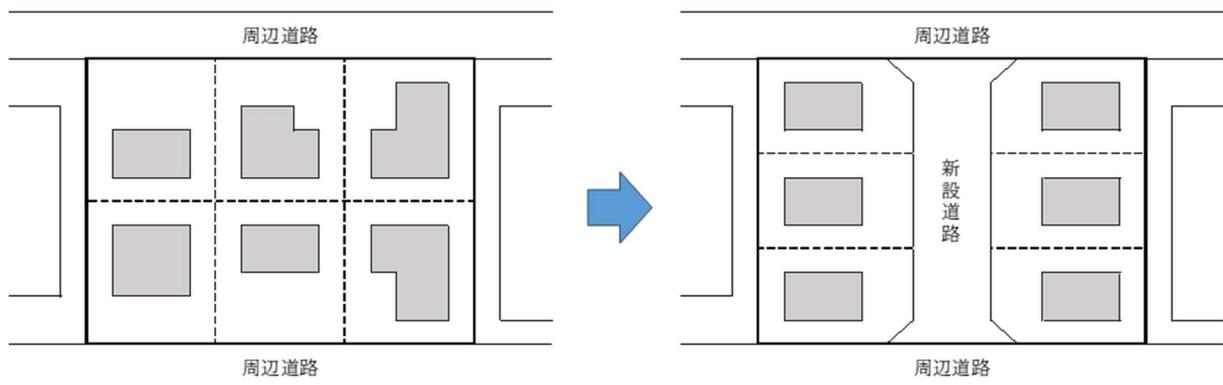
【開発許可が不要な例】 単なる形式的な区画の変更①



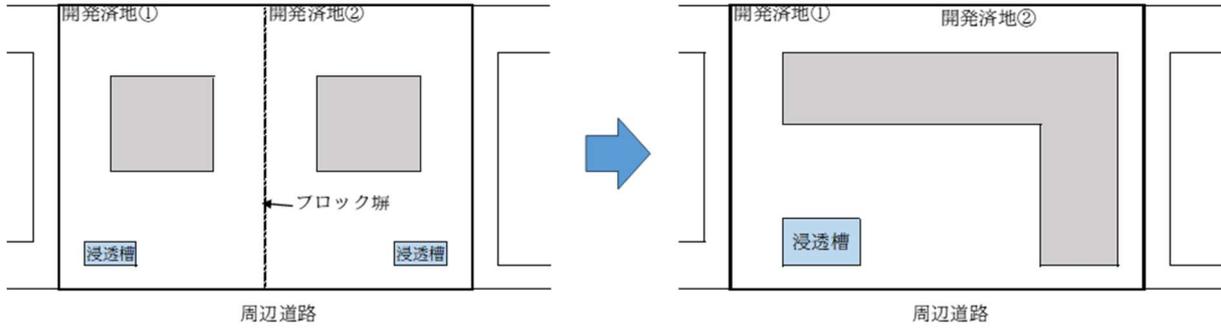
【開発許可が不要な例】 単なる形式的な区画の変更②



【開発許可が必要な例】 公共施設（区域内道路）の新設を伴うもの

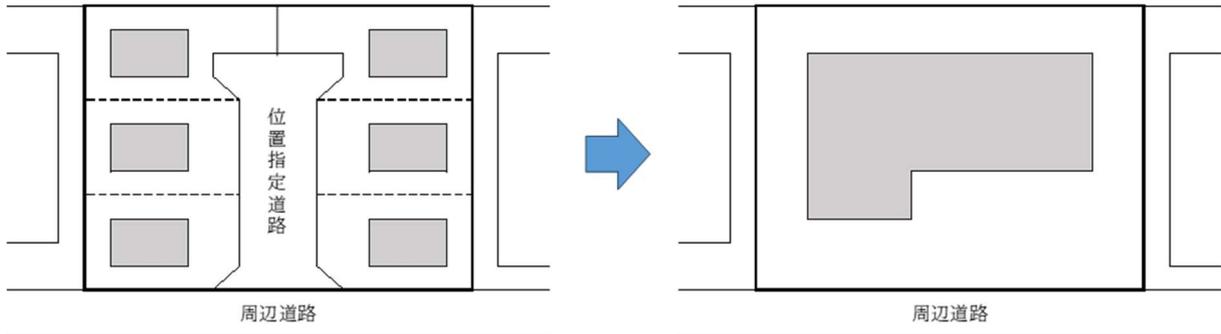


【開発許可が必要な例】 公共施設（雨水処理施設）の付替を伴うもの



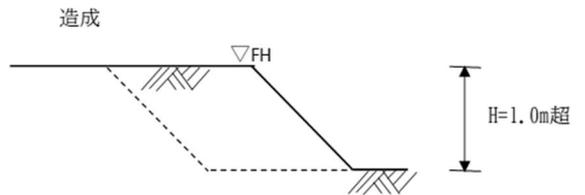
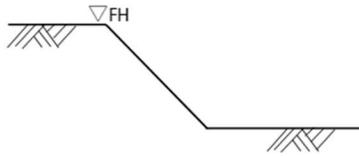
※上記のケースで、公共施設の付替えがない場合は、開発許可は不要である。

【開発許可が必要な例】 公共施設（区域内道路）の廃止を伴うもの

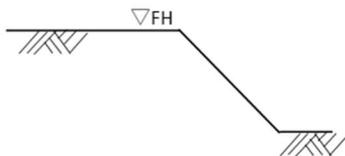


【開発許可が必要な例】 形状の変更を伴うもの

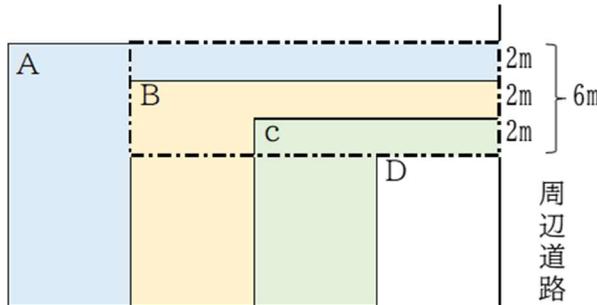
<盛土>
現況



<切土>
現況



【既存宅地を宅地分譲する場合の接道について】



<前提条件>

A+B+C+Dは既存宅地である。

---部は道路の形状をしている。

<考え方>

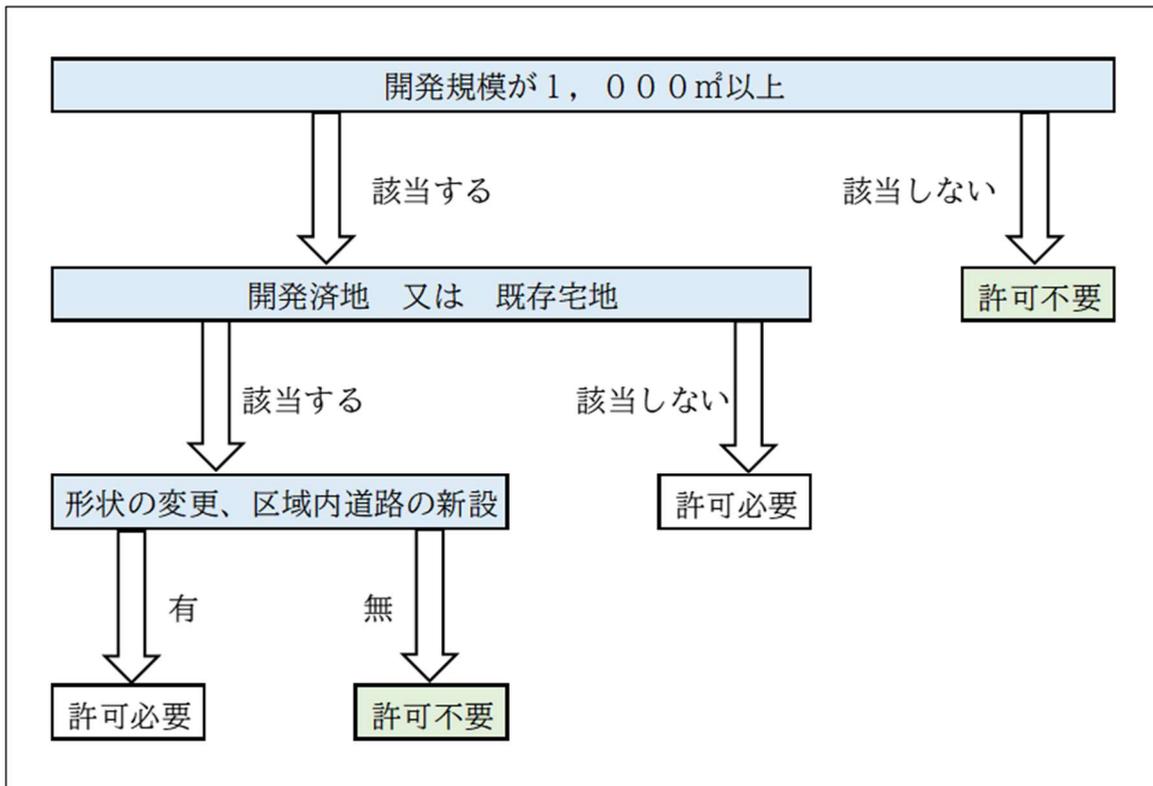
既存宅地であるため、---部分が道路の形状をしていたとしても、区画A、B、Cにつき周辺道路への敷地延長による接道が可能（区画Dについては、周辺道路からの直接の乗り入れ）。

ただし、将来的なトラブル防止の観点から、開発許可を受け、区域内道路として整備するのが望ましい。

【開発許可が必要かどうかの考え方】

開発規模が1,000㎡以上の場合、原則として開発許可を要する。

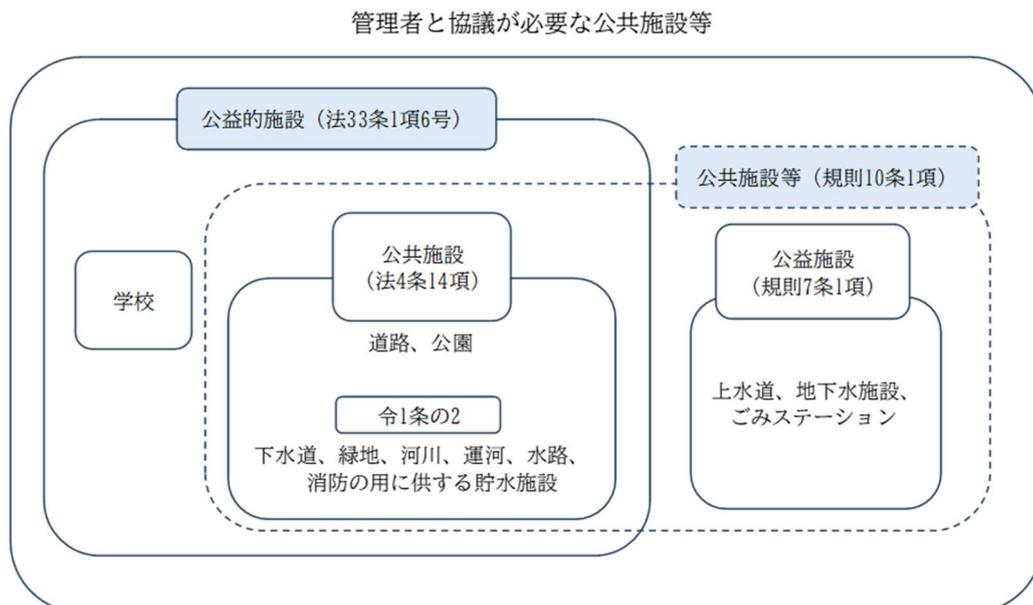
ただし、当該土地が既存宅地に該当する場合には、許可が不要な場合もある。



第5 公共施設等の管理者との協議に関する基準

- 1 開発区域内に公共施設等が存する場合は、開発行為に当たってその管理者の同意を得ること。
- 2 開発区域外に公共施設等が存する場合は、開発行為に伴い影響を受け、又は変更され、若しくは廃止される公共施設等の管理者の同意を得ること。
- 3 開発区域外の道路に関し同意を求める相手方は、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号の道路
道路管理者
 - (2) 建築基準法第42条第1項第2号、第3号及び第5号並びに同条第2項の道路の場合は、次に掲げる区分による。
 - ア 道路管理者と土地所有者が同じ場合 道路管理者
 - イ 道路管理者と土地所有者が異なる場合 道路管理者及び土地所有者
- 4 開発区域内の排水を河川、農業用水路その他水路に類するものに放流するときは、あらかじめその管理者、水利組合等利害関係者から同意を得ること。
- 5 排水の放流に関し同意を求める相手方は、原則として、1次放流先の河川、用排水路等の管理者とする。この場合において、機能管理者と財産管理者とが異なるときは、それぞれの管理者とする。
- 6 道路、河川その他の公共施設等が開発区域に接する場合にあっては、あらかじめ境界立会又は境界協定を締結すること。ただし、既にその管理者と境界確認又は協定を締結しているときは、この限りでない。
- 7 開発行為により新たに公共施設等が設置される場合にあっては、その適切な維持管理について、その管理者となるべき者と協議が整っていること。

《参考図》



※1 公共施設等（破線囲み部分）の設置等に関し、法第32条又は規則第9条の規定に基づき、協議を要する。

※2 「下水道」には、雨水浸透施設等の排水施設を含む。

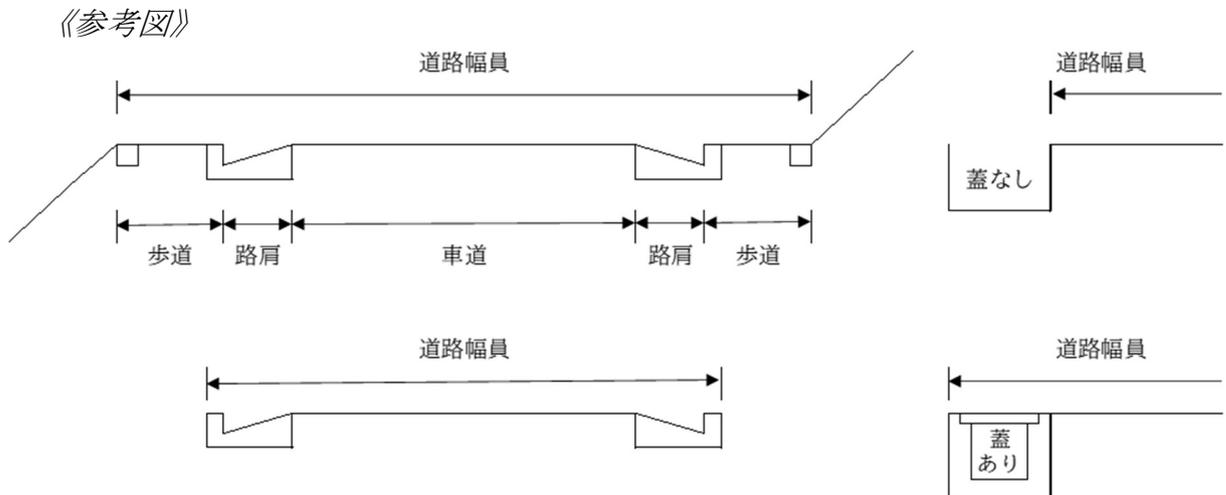
第6 土地利用に関する基準

- 1 土地利用計画は、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - (1) 都市活動の機能性並びに都市生活の安全性、利便性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) 市及び県の土地利用に関する計画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。
 - (3) 開発区域の周辺に公共施設等が存し、又は公共施設等の整備計画等がある場合にあつては、これらに適合するものであること。
 - (4) 地域住民の福祉の増進に対する貢献度の高いものであること。
 - (5) 規則第8条第1項の規定による事前協議の承認を受けていること。
- 2 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為にあつては、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - (1) 1宅地の敷地面積は、200㎡以上とする。ただし、用途地域内にあつては、1宅地の敷地面積を150㎡以上とすることができる。
 - (2) 街区を設計する場合においては、原則として、その短辺が幹線道路に接することなく、かつ、長辺の長さは住宅用地にあつては160m以下、商業用地にあつては140m以下となるものであること。

第7 道路に関する基準（法第33条第1項第2号関係）

1 道路の幅員について

この基準において「道路の幅員」とは、車道、歩道、側溝、植樹帯等によって構成される道路の区域のうち、道路一端の路肩、側溝等であって車両等の通行可能な部分から他端の同部分までをいうものとする。

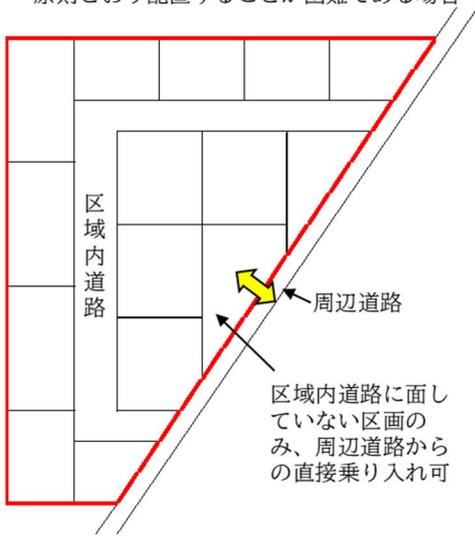


2 接道の方法について

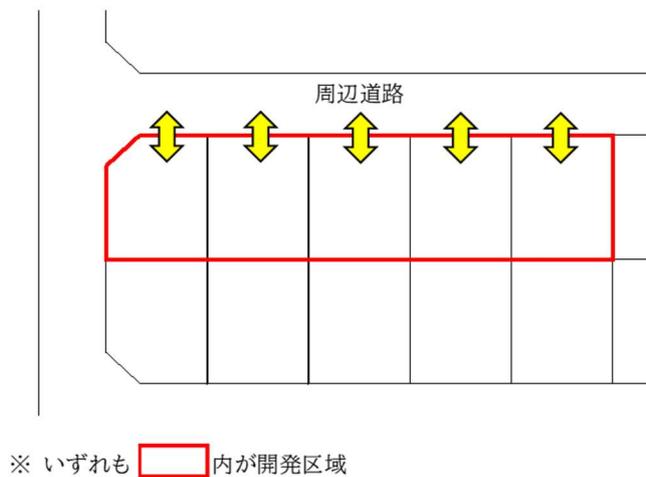
- (1) 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為の場合、原則として区域内道路を設け、建築基準法第43条第1項に規定する接道要件を満たすこと。
- (2) 区域内道路は、原則として区域内の全ての宅地に接するように配置すること。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、周辺の土地利用の状況や、開発区域が著しく細長い等の事情により区域内道路を原則どおり配置することが困難である場合は、道路管理者と協議の上、開発区域外道路（周辺道路）から乗り入れを行うことができる。

《参考図》

【周辺道路からの乗り入れが可能なケース】
 ○周辺の土地利用の状況の事情により区域内道路を原則どおり配置することが困難である場合



○開発区域が著しく細長い等の事情により区域内道路を原則どおり配置することが困難である場合



3 開発区域が接する道路の幅員について

- (1) 開発区域が接する道路の幅員は、令第25条第2号及び第4号に定めるところによること。
- (2) 開発区域内に道路を新設しない場合
 令第25条第2号ただし書の規定による道路の幅員は、開発区域の規模に応じ、次のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員		
	都市計画区域内	都市計画区域外	
		住宅地	その他
0.5ha未満	4.0m以上	—	—
0.5ha以上 1.0ha未満	5.0m以上	—	—
1.0ha以上 5.0ha未満	6.0m以上	5.5m以上。ただし、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市又は県等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令（昭和45年政令第	6.0m以上。ただし、宿泊施設等の建築を目的とした開発行為にあっては、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市又は県等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づ

		320号)による幅員とすることができる。	く道路構造令による幅員とすることができる。
5.0ha以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。	6.5m以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。

(3) 開発区域内に道路を新設する場合

令第25条第4号に規定する車両の通行に支障がない道路とは、開発区域の規模及び開発行為の主たる用途に応じ、次のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員			
	都市計画区域内		都市計画区域外	
	住宅地	その他	住宅地	その他
0.5ha未満	4.0m以上	4.0m以上	—	—
0.5ha以上1.0ha未満		5.0m以上	—	—

1. 0 h a 以上5. 0 h a 未満	5. 5 m以上	6. 0 m以上	5. 5 m以 上。ただし、 道路の交通の 状況等により 支障がないと 認められる場 合に限り、市 又は県等の道 路計画による 幅員又は計画 交通量に基づ く道路構造令 による幅員と することができる。	6. 0 m以上。 ただし、宿泊施 設等の建築を 目的とした開 発行為にあって は、道路の交 通の状況等 により支障が ない認められ る場合に限り 、市又は県等 の道路計画に よる幅員又は 計画交通量に 基づく道路構 造令による幅 員とすること ができる。
------------------------------	----------	----------	--	---

(4) 開発区域に接する建築基準法第42条第1項又は第2項の道路が6m未満の場合は、道路中心線から片側3m以上確保するよう努めること。ただし、周辺の状況により、道路管理者と協議の上、緩和することができる。

4 取付道路の幅員について

開発区域内の主要道路に接続する取付道路の幅員は、原則として主要道路の幅員以上とすること。

5 開発区域内の道路の幅員について

(1) 主要道路の幅員

開発区域内の主要道路の幅員は、開発区域の規模に応じ、次の表のとおりとすること（幅員9m以上の道路にあっては、原則として2m以上の歩道を設置すること。）。

開発区域の規模	道路の幅員
1. 0 h a 未満	6. 0 m以上
1. 0 h a 以上5. 0 h a 未満	6. 5 m以上
5. 0 h a 以上10. 0 h a 未満	9. 0 m以上
10. 0 h a 以上	12. 0 m以上

(2) 小幅員区画道路の幅員

令第25条第2号に規定する小区間で通行上支障がない場合とは、次に掲げる基準に該当する場合とする。

ア おおむね延長120m以内の主要道路又は区画道路によって囲まれた区域の中の小区間の道路であること。

イ 当該道路を経由する通過交通が生じない形状のものであること。

ウ 原則として主要道路に直接接続していないこと。

6 道路の構造について

道路の構造に関する基準の技術細目は、次のとおりとする。

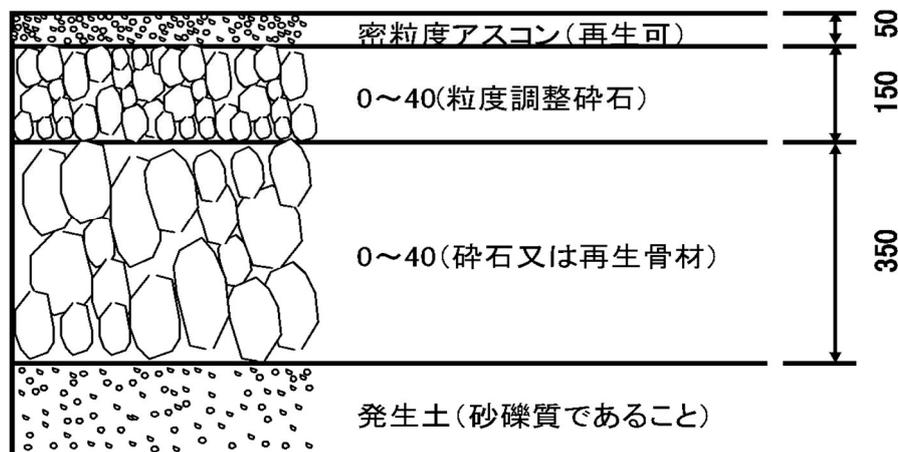
(1) 舗装基準

ア 道路舗装は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とすること。ただし、開発行為の目的及び周辺状況を考慮した上で、車両等の安全かつ円滑な通行に支障のない構造と認められる場合は、この限りでない。

イ 道路舗装をインターロッキングブロック舗装とする場合は、あらかじめ道路管理者と協議すること。

ウ 道路の舗装構成は、次に図示する断面図を標準とする構造とすること。ただし、道路後退幅員の路盤は、前面道路（元道）の路盤の構造が明らかでない場合にあつては当該構造とすること。

《標準断面図》



(2) 道路の縦断勾配は、9%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は小区間に限り12%以下とすることができる。

(3) 道路の横断勾配は、原則として1.5%以上2.0%以下とすること。

(4) 道路の側溝は、原則としてU型側溝、管渠型側溝又は函渠型側溝とし、次に掲げる基準を満たすこと。ただし、宅地からの雨水排水がなく小区間の道路の雨水のみを排出する場合は、L型側溝とすることができる。

ア 路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できる断面積を有していること。構造については、道路土工要綱（平成21年日本道路協会策定）、道路土工・カルバート工指針（平成22年日本道路協会策定）及び土木構造物標準設計（平成12年9月1日付け建設省技調発第136号）によること。

イ 道路の幅員に側溝を含める場合は、車両総重量25トン以上の輪荷重に耐えられる蓋板を使用し、かつ、10m間隔ごとに車両総重量25トン以上の輪荷重に耐えられる車道用グレーチングを使用すること。

ウ 道路横断用グレーチングを使用する場合は、ボルトで固定すること。

- (5) 道路区域内に集水ますを設ける場合は、グレーチングに盗難防止用チェーン等を設置し、又はグレーチングをボルト等で固定すること。
- (6) 前2号のグレーチングは、原則として普通目とすること。
- (7) 街渠の構造は、道路土工要綱、道路土工・カルバート工指針及び土木構造物標準設計によること。

7 道路の隅切りについて

- (1) 開発区域内において新設しようとする道路が同一平面で交わる場合（T字型及びL字型に交わる場合を含む。）又は新設しようとする道路と既存の道路が交わる場合には、交通安全のための視距を確保する目的でその街角を等辺に切り取り、当該交差部の隅に次表に示す長さを標準とする隅切りを設けること。

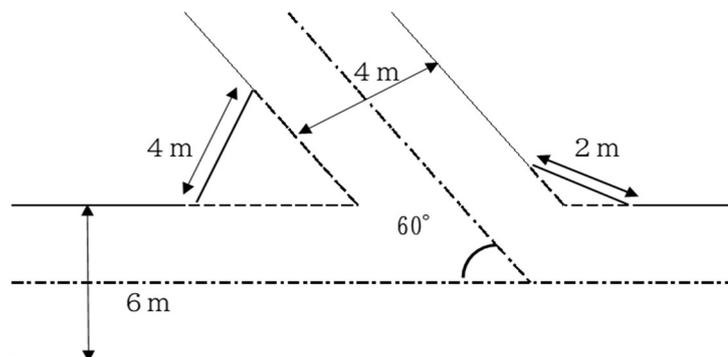
道路の幅員		40	30	20	15	12	10	8	6	4
交 差 角 60 度 以 下	40	15	12	12	10	8				
	30	12	12	12	10	8	6			
	20	12	12	12	10	8	6	6	6	
	15	10	10	10	10	8	6	6	6	
	12	8	8	8	8	8	6	6	6	
	10		6	6	6	6	6	6	6	4
	8			6	6	6	6	6	6	4
	6			6	6	6	6	6	6	4
	4						4	4	4	4
交 差 角 90 度 前 後	40	12	10	10	8	6				
	30	10	10	10	8	6	5			
	20	10	10	10	8	6	5	5	5	
	15	8	8	8	8	6	5	5	5	
	12	6	6	6	6	6	5	5	5	

	1 0		5	5	5	5	5	5	5	3
	8			5	5	5	5	5	5	3
	6			5	5	5	5	5	5	3
	4						3	3	3	3
交 差 角 120 度 以 上	4 0	8	8	8	6	5				
	3 0	8	8	8	6	5	4			
	2 0	8	8	8	6	5	4	4	4	
	1 5	6	6	6	6	5	4	4	4	
	1 2	5	5	5	5	5	4	4	4	
	1 0		4	4	4	4	4	4	4	2
	8			4	4	4	4	4	4	2
	6			4	4	4	4	4	4	2
	4						2	2	2	2

備考 道路の幅員が中間値の場合は、原則として直近上位の数値とすること。

《参考図》

【隅切り例】



(2) 前号の規定にかかわらず、やむを得ず隅切りを片側とする場合は、

隅切りの長さを標準の1.5倍とすること。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

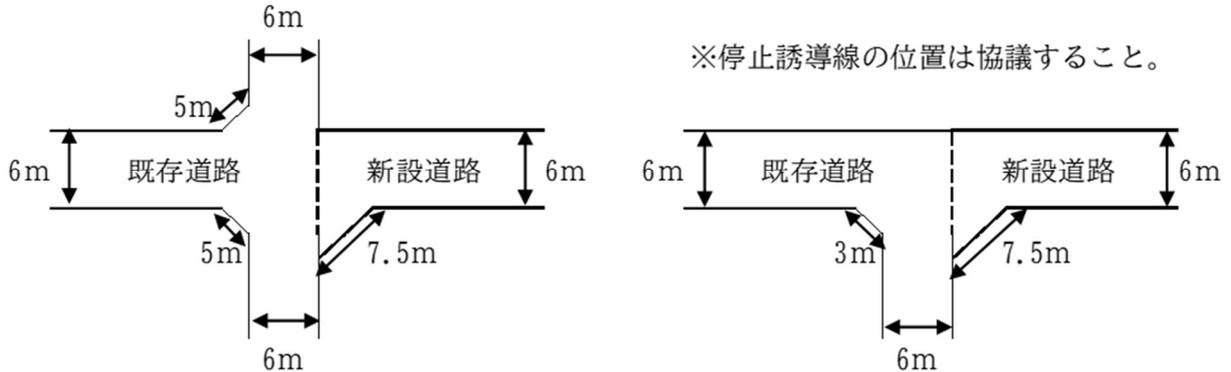
ア 既存道路に前号の規定に適合する隅切りが設けられていること。

イ 既存道路と新設道路が直角（交差角度が85度から95度までをいう。）に交差させること。

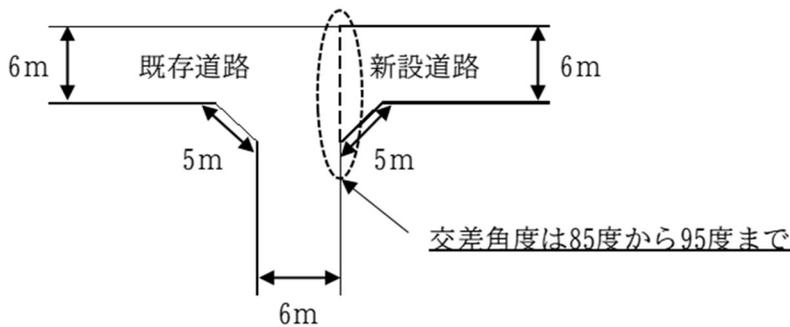
ウ 停止誘導線が設けられていること（停止誘導線の位置は、道路管理者と協議すること。）。

《参考図》

【片側の隅切りで長さを標準の1.5倍としなければならない例】



【片側の隅切りで長さを標準の1.5倍としなくてもよい例】



※停止誘導線の位置は協議すること。

(3) 既存の道路と開発道路との平面交差は、原則として道路管理者と協議すること。

(4) 既存の道路に歩道がある場合（歩道が設置される予定がある場合を含む。）の開発道路の隅切りについては、その長さ及び形状について道路管理者と協議の上、適切な措置を講ずること。

(5) 安全確保のため、隅切り部分（宅地側とする。）には高さ0.15m以上の構造物を設け、区域内の宅地へ直接乗り入れができないようにすること。

8 道路の形状について

(1) 区域内道路は、原則として通り抜けできる道路とすること。ただし、土地利用等を勘案してやむを得ないと認められる場合は、袋路状とすることができる。

(2) 周辺道路の幅員及び交通状況、周辺道路が通学路であるかどうか等を考慮し、区域内道路の通り抜けを認めない場合があること。なお、通り抜けができるかどうかは、法第32条第1項の規定に基づき、道路管理者と協議を行うこと。

(3) 区域内道路を袋路状とする場合には、道路の延長は120m以内とし、終端に1箇所転回広場を設置すること（なお、中間の転回広場は不要である。）。ただし、道路の延長を35m以下又は車道幅員を8m以上とする場

合は、この限りでない。

- (4) 区域内道路の起終端が変形し、又は屈曲している場合は、区域内道路の中心線の距離を累計した距離を区域内道路の延長とする。

《参考》道路の形状とその取扱い（あくまでも一般的な例であり、適用されない場合もある。）

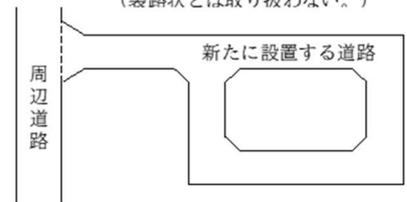
【I字型の道路】袋路状の道路



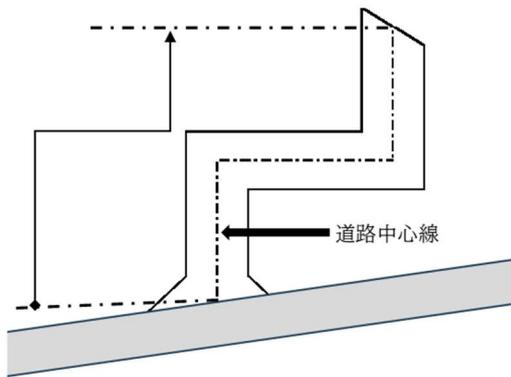
【L字型の道路】通り抜けできる道路



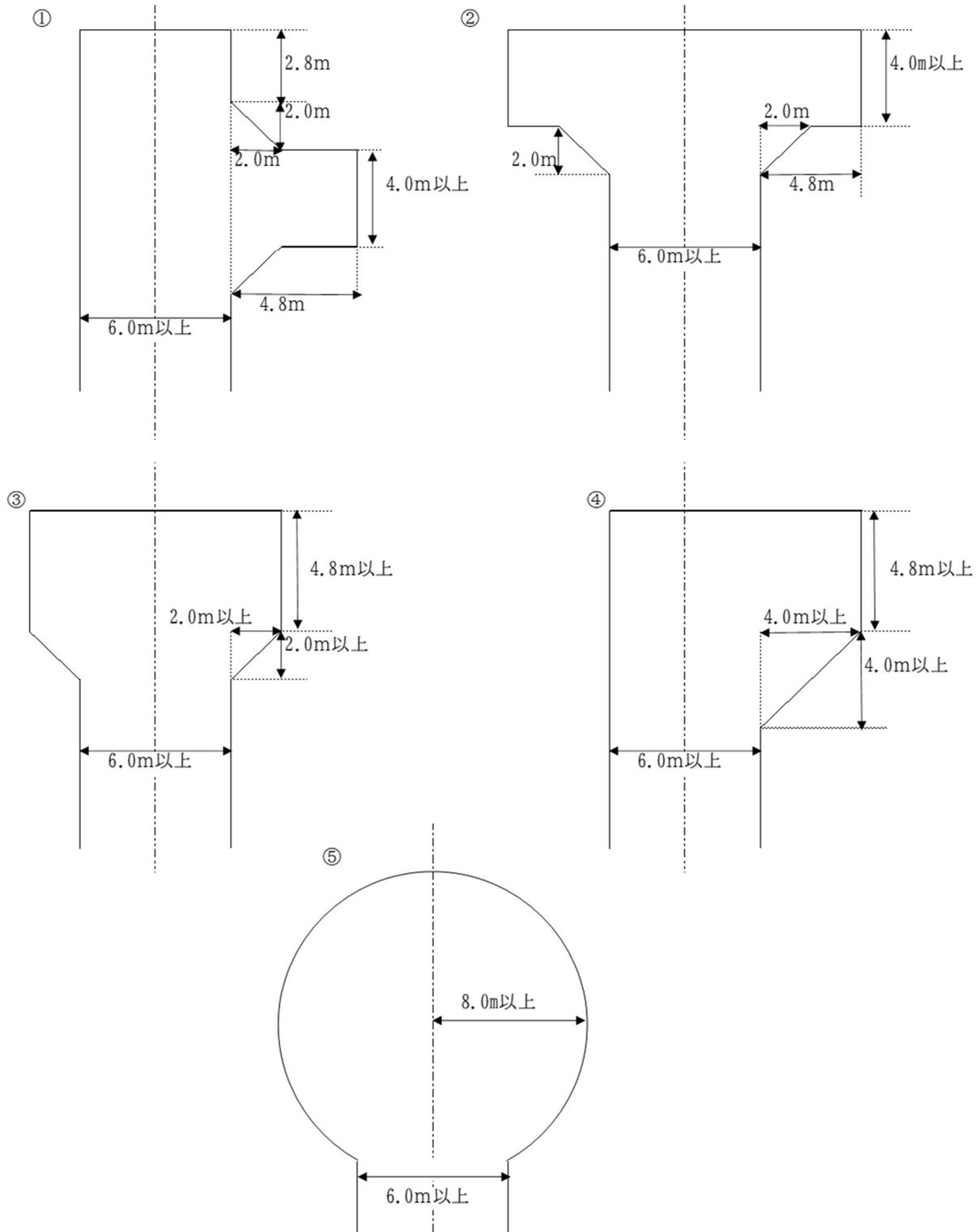
【P字型の道路】通り抜けできる道路
(袋路状とは取り扱わない。)



【区域内道路の起終端が変形し、又は屈曲している場合の道路中心線】



《転回広場の標準図》



(5) 開発区域から周辺道路への車の出入り箇所は、原則として2箇所までとすること。ただし、周辺道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

9 交通安全施設等について

- (1) 開発事業者は、区域内道路がのり面、河川、水路、擁壁等に面している場合には、自動車、自転車、歩行者等の転落防止のために、防護柵又はガードレールを設置すること。この場合において、道路管理者と協議の上、施工するものとする。
- (2) 開発事業者は、見通しの悪い交差点及び道路の屈折部に、道路照明施設、道路反射鏡等交通安全施設を設置すること。この場合において、その数、構造等について道路管理者と協議の上、施工するものとする。

1 0 安全対策について

- (1) 開発区域内及び開発区域からの出入りの際の交通事故を防止するため、周辺道路との接続箇所に停止誘導線を設けること。
- (2) 前号に規定するもののほか、必要に応じ次の措置を講じること。
 - ア 公共施設等のフェンス又は防護柵に反射板の設置
 - イ 区域内の利用者の安全対策として、区画線その他の路面標示の設置
 - ウ ポストコーン等の設置

1 1 道路の占用について

- (1) 新設する区域内道路に布設し、又は占用することができる工作物、物件又は施設は、原則として次に掲げるものとする。
 - ア 市が管理することになる水道管又は下水道管
 - イ 開発行為による地下式の雨水浸透処理施設
 - ウ 開発行為による消火栓
 - エ その他市長が認める市道路占用許可基準を満たすもの
- (2) 新設する区域内道路には、電柱を設置することができない。

第8 公園、緑地又は広場に関する基準（法第33条第1項第2号関係）

1 設置の免除について

令第25条第6号ただし書の規定を適用し設置を免除できるのは、予定建築物の用途が住宅であるときは第1号に該当する場合、予定建築物の用途が住宅以外であるときは次のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 開発区域から250m以内におおむね2,500㎡以上の公園が設けられている場合であって、河川、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態であること。
- (2) 敷地が一であり、建築物の周囲に防災上有効かつ十分な空地が確保されていること。

2 公園の形状等について

公園は、その規模に応じ、1,000㎡以上のものにあつては2面以上道路に接すること。ただし、1,000㎡未満のものにあつては2面以上道路に接するよう努めるものとする。

3 公園等としての換算について

調整池、森林等で次に掲げるものに該当する場合にあつては、それぞれ当該調整池等を公園、緑地又は広場として換算することができる。

- (1) 調整池 構造、安全対策及び管理が適切であるとともに、当該調整池を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合
- (2) 森林等 構造物の設置及び造成（下草刈り等通常の管理行為と認められるものを除く。）を伴わず、かつ、当該森林等を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合

4 公園の設計等について

公園は、次に掲げる基準に従い、開発区域内の住民の散策、休養等に利用されるようその規模に応じて適切な施設を配置し、生活の安全性及び快適性の確保を図り、並びに災害時における避難場所として活用されるよう設計すること。

- (1) 平坦地に設置し、形状は、正方形、長方形等、公園施設が有効に配置できるものとする。
- (2) フェンス（高さ0.9m以上）で囲うこと。
- (3) 出入口は、次のとおりとすること。
 - ア 原則として道路の曲がり角付近としないこと。
 - イ 幅員は、3～4mとすること。
 - ウ 車止めを設置することとし、車止めと外周フェンスの間には、1～1.2mの通行幅を確保すること。
 - エ 車止めは、差込式とし、市が指定する鍵を取り付けること。
- (4) 公園内にはベンチを設置することとし、その他の遊具は設置しないこと。
なお、設置するベンチは、次のとおりとすること。

ア 原則として2基以上設置すること。

イ 固定式で擬木等腐りにくいものとする。

(5) 公園内に植栽する場合には、低木を植栽することとし、生長後の状態を考慮し、外周からの距離を確保すること。

(6) 造成については、山砂敷又はそれ以上の防草効果及び排水性を確保できる構造とすること。

(7) 公園内からの砂の流出、公園外からの土砂又は雨水の流入がないよう施工すること。

5 空地について

空地は次に掲げる基準に従い、生活の安全性及び快適性の確保を図り、並びに災害時における避難場所として恒常的に活用できるよう設計すること。

(1) 開発区域内に避難した者が一時滞留できる空地が開発区域の面積の3%以上確保すること。

(2) 当該空地は用途が明確であり、かつ、避難に支障のある障害物がないこと。

(3) 前号の規定にかかわらず、駐車場区画部分における車路（車両の通行を主たる目的として設けられた部分をいう。）は避難用空地に含まないこと。

(4) 前各号の解釈に疑義が生じた場合は、避難の安全性確保を最優先に設計すること。

第9 消防水利に関する基準（法第33条第1項第2号関係）

- 1 開発事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）の規定に基づく消防水利基準により消防水利に必要な施設等を自己の負担において整備すること。
- 2 防火水槽を設置する場合は、公共施設（区域内道路を除く。）の地下に埋設し、又は専用敷地を確保すること。
- 3 消防水利施設の構造、位置等は、所轄消防署長と協議の上決定すること。

第10 雨水及び汚水の処理に関する基準（法第33条第1項第3号関係）

1 調整池等の設置について

- (1) 雨水排水を開発区域外に排出するに当たって、放流先の排水能力及び周辺地域への影響等を勘案して必要と認められる場合にあっては、開発区域内において雨水を一時貯留するため、調整池等を設置すること。
- (2) 調整池等に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする（各基準等において改訂があった場合は、その最新のものを適用する。）。

ア フィルダム及び掘込式 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）（昭和62年日本河川協会策定）によること。

イ コンクリートダム 建設省河川砂防技術基準（案）（平成9年日本河川協会策定）によること。

ウ 浸透施設 下水道雨水調整池技術基準（案）（昭和59年日本下水道協会策定）、防災調節池技術基準（案）（昭和62年日本河川協会策定）、防災調節池の多目的利用指針（案）（昭和62年日本河川協会策定）、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説（平成10年日本宅地開発協会策定）、雨水浸透施設技術指針（案）（平成18年雨水貯留浸透技術協会策定）、流域貯留施設等技術指針（案）（平成19年雨水貯留浸透技術協会策定）、下水道施設計画・設計指針と解説（平成21年日本下水道協会策定）、下水道施設の耐震対策指針と解説（平成26年日本下水道協会策定）及び揚排水ポンプ設備技術基準・同解説（平成27年河川ポンプ施設技術協会策定）によること。

- (3) 調整池等の容量は、開発区域の規模に応じた確率降雨強度式により算出すること。

2 区域内における雨水排水処理について

開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により排水管渠を公共水域に接続することが困難で、特にやむを得ないと認められる場合にあっては、令第26条第1号の規定にかかわらず、雨水排水を浸透施設により開発区域内において処理することができる。

3 浸透施設の設置に関する技術的細目について

- (1) 市が帰属を受ける浸透施設に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

ア 共通事項

(ア) 設置箇所は、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域並びにそれらの周辺地でないこと。

(イ) 雨水を浸透させることによってのり面、擁壁等の安全性が損なわれないこと。

(ウ) 浸透施設の計画地点においてその底面付近の浸透層を対象にあらかじめ土質調査等を行い、試験結果に基づく透水係数を用いて施設の規

模を算定すること。

- (エ) 土質調査等による地下水位が浸透面から原則として0.5 m以上下位に位置すること。
- (オ) 浸透施設は、その底面がれき層に接するよう設置すること。
- (カ) 設計に当たっては、適切な安全率を用いること。
- (キ) 浸透施設及び排水施設（側溝等）の容量は、開発区域の規模に応じ、次のとおり算定すること。

開発区域の規模	降雨強度式
1 h a 未満	5年確率
1 h a 以上 5 h a 未満	10年確率
5 h a 以上	30年確率

- (ク) 雨水は、側溝等の排水施設を経て浸透施設へ流入させること。直接流入するおそれがあるときは、浸透施設の周囲に擁壁等を設置し直接流入しないようにすること。
- (ケ) 浸透施設の浸透部は、開発区域の隣接地との境界から2 m以上の距離を確保すること。
- (コ) 宅地等の分譲の場合は、次のいずれかの方法により浸透施設を設置し、雨水処理を行うこと。
 - a 開発区域内に専用敷地を設け、設置する方法
 - b 開発区域内の公共施設内に設置する方法
 - c 開発区域が著しく細長い、開発区域内の道路から接道できない等の理由により周辺道路から宅地へ直接乗り入れする場合で、a又はbの方法をとることができないときは、各宅地内に設置する方法（ただし、この場合には帰属を受けない。）
- (サ) 浸透施設の流下能力の算定は、Manning（マニング）式又はKutter（クッター式）のいずれかによること。

イ オープン式の浸透施設に関する事項

- (ア) 浸透施設敷地の外周を高さ1.8 m以上のフェンスで囲い、出入口を設けること。この場合において、出入口には内開きの扉を設け、市が指定する鍵を取り付けること。
- (イ) フェンスの基礎は原則として連続基礎とすること。また、公園が隣接する場合には、併用せずに、それぞれにフェンスを設けること。
- (ウ) 維持管理のため、原則として2 m以上の管理幅を設け、その構造は鉄筋コンクリート敷とし、勾配は15°以下とすること。
- (エ) 維持管理のため、ステップ等を設けること。
- (オ) 浸透施設に隣接してゴミステーションを設置することにより、管理幅の一部を狭小とせざるを得ない場合には、管理幅を0.8 m以上と

すること。

(カ) 浸透施設の出入口が道路に接していないときは、道路から出入口の間に幅4m以上の管理用通路を設置すること。この場合において、管理用通路の構造は原則としてコンクリート敷とし、管理用通路と道路との分断が必要と認められる場合にあつては管理用通路内に差込式の車止め等を設置すること。

(キ) 砕石を充填する場合は、単粒度砕石1号から4号を使用すること。この場合において、空隙率は0.3～0.35とすること。

ウ 地下式の浸透施設に関する事項

(ア) 道路内に設置する場合は、次に掲げる構造とすること。

a 原則として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を使用すること。

b 維持管理のため、コンクリート製で矩形の管理人孔(90cm四方以上)を設置すること。

c 管理人孔の底板の位置は、浸透施設の底板よりも低い位置とすること。

d 維持管理のため、管理人孔にはステップ等を設けること。

e 管理人孔には15cm以上の泥溜めを設けること。

f 管理人孔は浸透施設と接するように設置し、接する側面には上下に流入管と同口径で浸透施設への導入部を設けること。ただし、ポーラスコンクリート製の場合には、導入部を設けず、上部にオーバーフロー管を設けること。

g 管理人孔から浸透施設への導入部のうち、下部にはフィルターを設置すること(ポーラスコンクリート製の場合を除く。)

h 土砂の浸透施設内への流入を防止するため、浸透施設(管理人孔を含む。)の全面を巻き込むように透水シートを敷設すること。

i 管理人孔の深さが3m以上の場合には、上部に転落防止措置を講ずること。

j 管理人孔の深さが4m以上の場合には、転落時の事故軽減のため、中間の踊り場として中間スラブを設置すること。

k 浸透施設を2基以上設けるときは、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こと。

(イ) 道路内に設置する場合は、道路を縦・横断する上下水道管(配水管、給水管、下水管渠及び取付管をいう。以下同じ。)についてはその管芯から水平距離で1m以上、浸透施設から離隔を確保すること。

(ウ) 道路内に設置する場合の位置は、雨水浸透による宅地への影響を考慮して隣接する宅地から水平距離で原則として2m以上、浸透施設から離隔を確保することを原則とし、舗装よりも下に設置すること。なお、道路側溝等の構造物がある場合の上下水道管については、当該

構造物の端（宅地側ではない方の端）から水平距離で0.3 m以上、
離隔を確保すること。

(エ) 道路内に設置する場合は、浸透施設の短辺を2 m以下とすること。

(オ) 道路内に設置する場合は、道路管理者、水道管理者、下水道管理者その他当該公共施設の関係者と適切に協議すること。

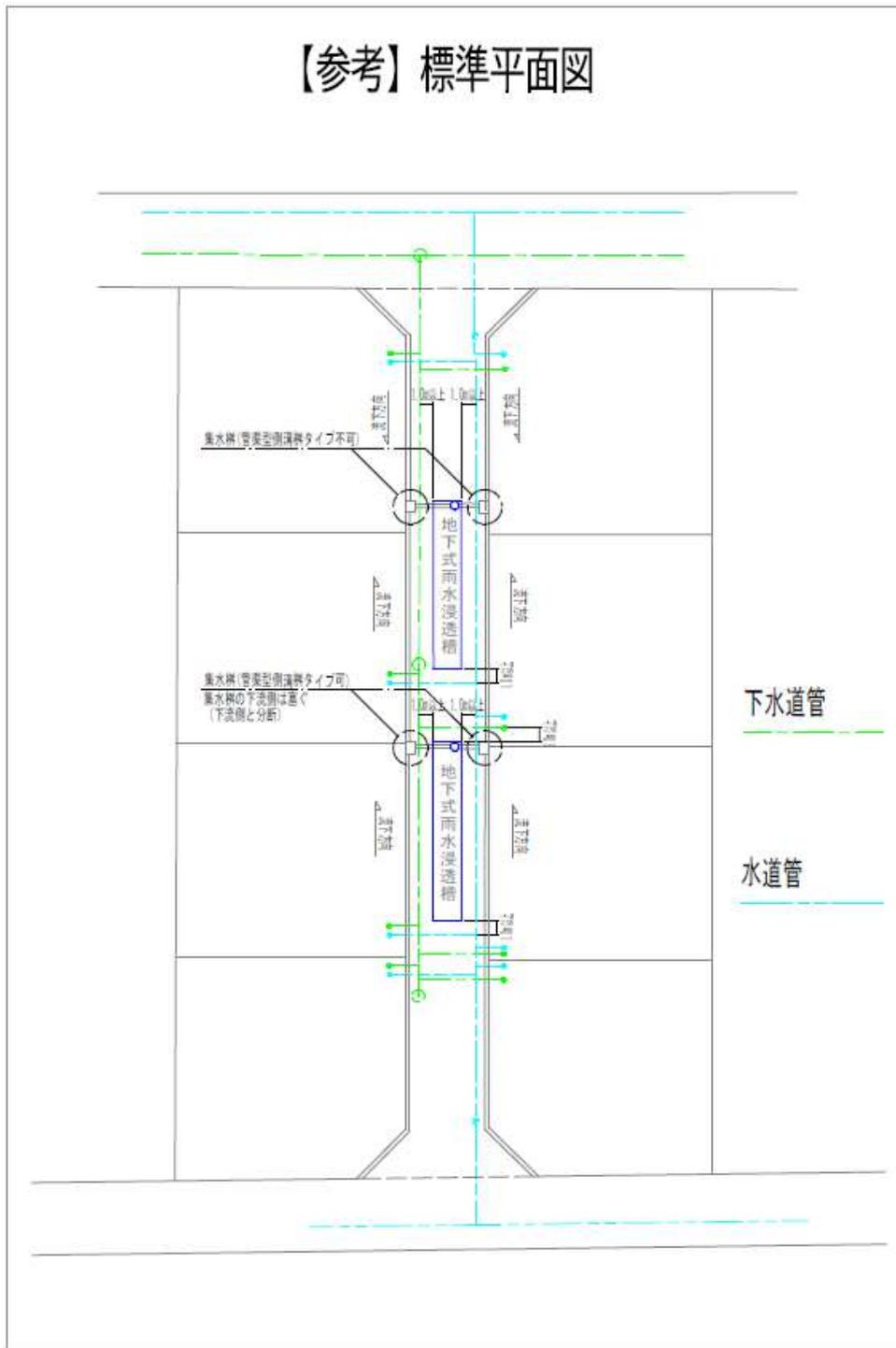
(カ) 道路内に設置する場合は、側溝から0.7 m以上の離隔をとること。

(キ) 浸透施設の上部には構造物（道路側溝から管理人孔への流入管を除く。）を設けないこと。

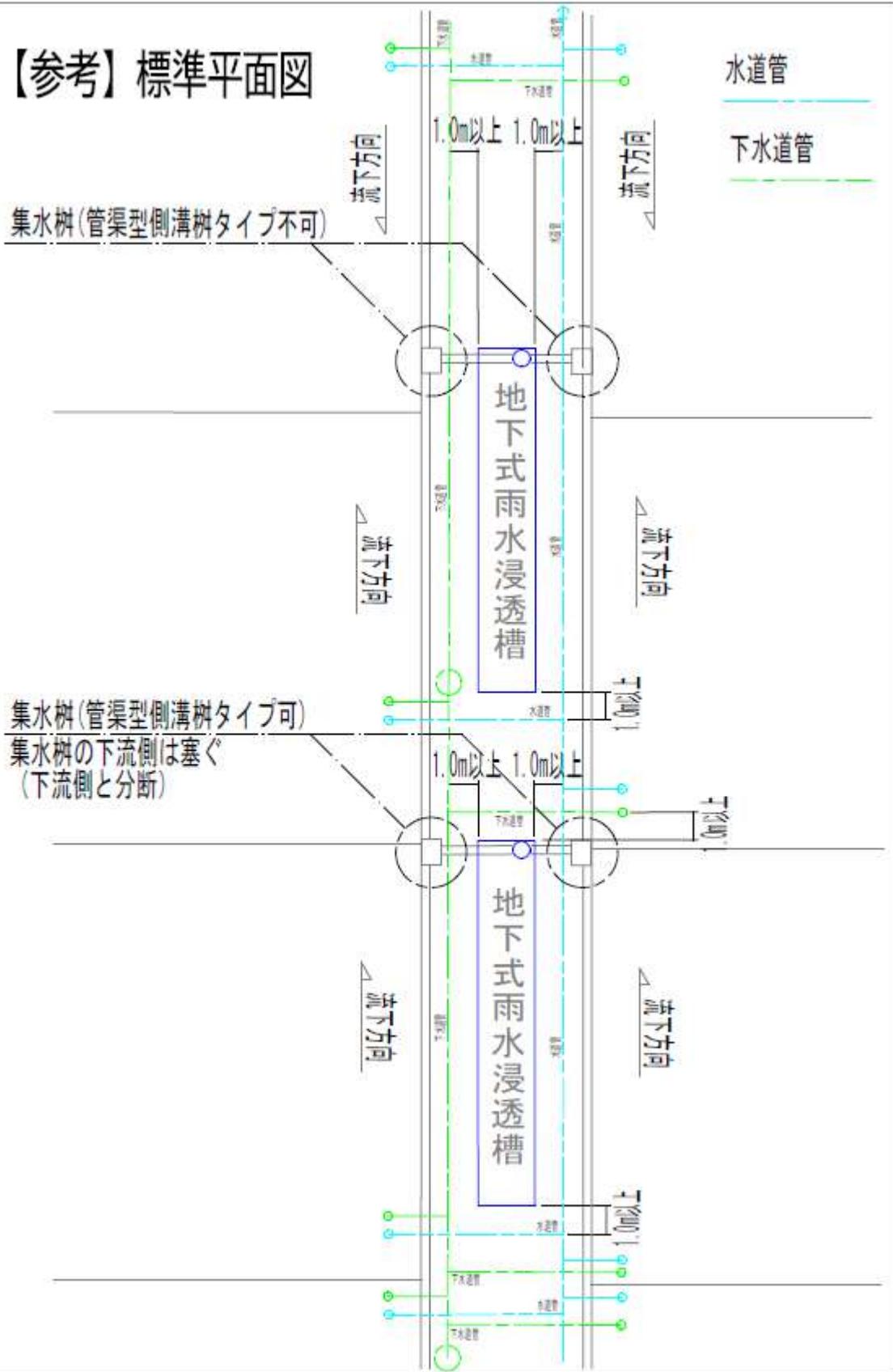
(ク) 浸透面にれき層が出ない場合は、れき層が確認できるまで掘削し、単粒度砕石1号から4号で埋め戻しすること。

≪標準図≫地下式の浸透施設

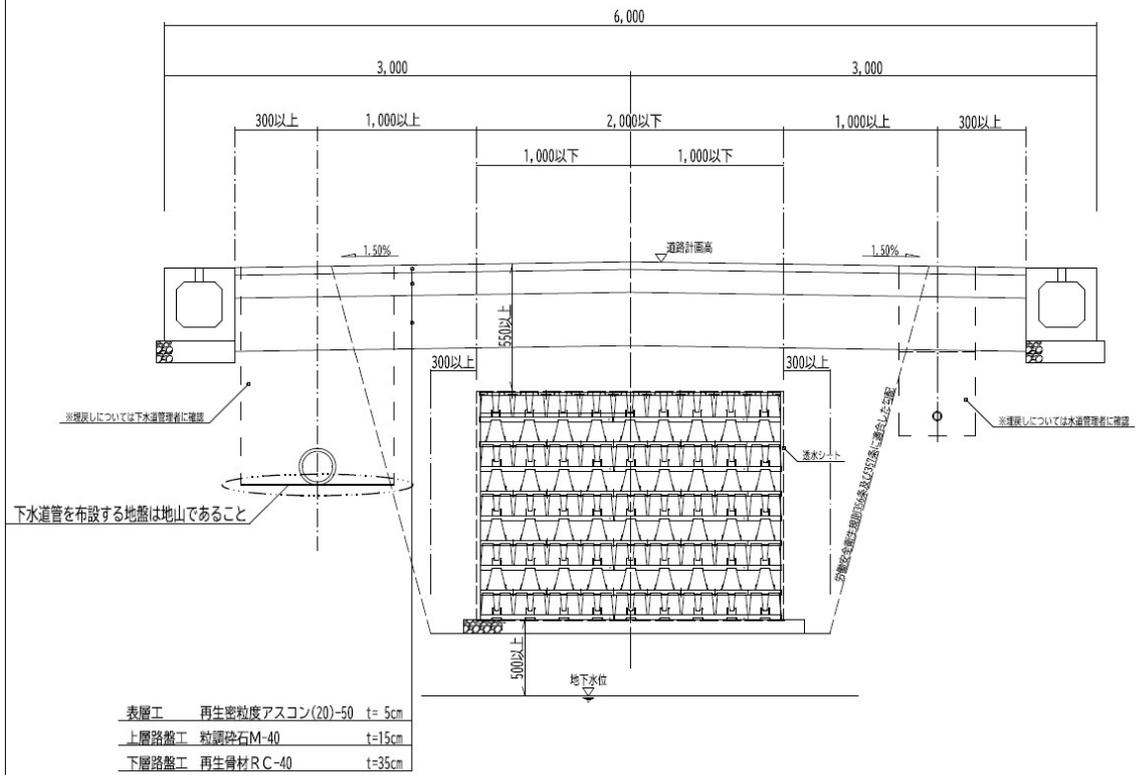
【参考】標準平面図



【参考】標準平面図



【参考】標準断面図



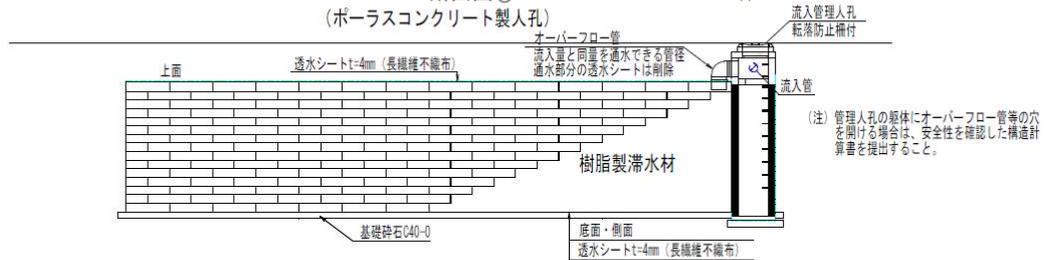
地下式浸透施設構造図【参考図】

平面図



A-A' 断面図①

(ポラスコンクリート製人孔)



A-A' 断面図②

(コンクリート製人孔)



(2) 開発事業者が所有し、及び管理する浸透施設に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

ア 共通事項

- (ア) 設置箇所は、土壤汚染地域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及びそれらの周辺地でないこと。
- (イ) 雨水を浸透させることによってのり面、擁壁等の安全性が損なわれないこと。
- (ウ) 浸透施設の計画地点においてその底面付近の浸透層を対象にあらかじめ土質調査等を行い、試験結果に基づく透水係数を用いて施設の規模を算定すること。
- (エ) 土質調査等による地下水位が浸透面から原則として0.5 m以上下位に位置すること。
- (オ) 浸透施設は、原則としてその底面がれき層に接するよう設置すること。
- (カ) 設計に当たっては、適切な安全率を用いること。
- (キ) 浸透施設及び排水施設（側溝等）の容量は、開発区域の規模に応じ、次のとおり算定すること。

開発区域の規模	降雨強度式
1 h a 未満	5 年確率
1 h a 以上 5 h a 未満	10 年確率
5 h a 以上	30 年確率

- (ク) 雨水は、原則として側溝等の排水施設を経て浸透施設へ流入させること。
- (ケ) 浸透施設の浸透部は、開発区域の隣接地との境界から2 m以上の距離を確保すること。
- (コ) 浸透施設の流下能力の算定は、Manning（マニング）式又はKutter（クッター式）のいずれかによること。

イ オープン式の浸透施設に関する事項

原則として浸透施設敷地の外周を高さ1.8 m以上のフェンスで囲い、出入口を設けること。

ウ 地下式の浸透施設に関する事項

- (ア) 開発区域の規模が1 h a 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を使用すること。
- (イ) 砕石を充填する場合は、単粒度砕石1号から4号を使用し、砕石と土砂との境には浸透シートを設けること。この場合において、空隙率は0.3～0.35とすること。
- (ウ) 浸透施設内部に上下水道管その他の地下埋設物を設置しないこ

と。

(エ) 管理人孔を設置しない場合は、維持管理のため原則として点検口を設置すること。

(オ) 浸透施設の上部には構造物（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。）を設けないこと。

4 雨水ますの基準について

(1) 雨水ますの位置

歩車道の区分のある場合はその境界とし、歩車道の区分のない場合は道路と民有地との境界付近に設置すること。

(2) 雨水ますの構造

ア 円形又は角形のコンクリート、鉄筋コンクリート製等とする。内径又は内法は30～50cmを標準とし、ますの深さは100cm程度までとすること。

イ 蓋は、鋳鉄、鉄筋コンクリート製等とすること。

ウ 底部には、状況に応じて深さ15cm以上の泥溜めを設置すること。

5 排水施設計画について

(1) 開発区域内の排水施設（排水管渠、マンホール、開渠及びますをいう。）

の計画は、開発区域の周辺の状況、規模、形状、降水量等を勘案して定めるものとし、市が周辺の状況を考慮して排水施設を一体的に整備する必要があると認めた場合にあっては、これに適合するものとする。

(2) 下水の排除方法は、原則として分流式とする。

(3) 下水道法（昭和33年法律第79号）第9条第2項において準用する同条第1項の規定により公示された処理区域内又は処理区域予定地内における開発行為に関する下水道施設については、那須塩原市下水道条例（平成17年那須塩原市条例第191号）に基づき設計し、施工すること。

(4) 那須塩原市農業集落排水事業条例（平成17年那須塩原市条例第164

号）第3条に定める処理区域内における開発行為に関する下水道施設については、那須塩原市下水道事業管理者と協議すること。

(5) 前2号以外の区域については、建築主が汚水を清浄化する能力のある施設を設け、処理すること。この場合において、浄化槽処理水等は、開発行為により設置される側溝、管渠その他の雨水排水処理施設に流入させないこと。

(6) 開発事業者は、開発区域内から開発区域外に雨水又は汚水が溢水しないよう措置すること。また、開発区域外から開発区域内に雨水が流入しないようにすること。

(7) 排水管渠、開渠等の排水施設については、原則として開発区域内の道路と一体の構造とすること。

(8) 計画雨水量及び計画汚水量の算定並びに排水施設の設計に当たっては、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によること。

(9) 住環境に影響を及ぼすおそれのある施設の建築を目的とする開発行為については、雨水が敷地外に流出しないよう降雨確率30年の降雨強度式を用いて算定した雨水処理施設を設置すること。焼却施設がある場合においては、地下貯留槽等を併設し雨水の再利用などにより流出を抑えるものとする。

6 終末処理施設の設計について

(1) 終末処理施設における処理方式は、次に掲げる事項を考慮して定めること。

ア 流入下水の水量及び水質

イ 放流水域の水質の許容限度

ウ 放流水域の現在及び将来の利用状況

エ 処理水の利用計画

オ 処理場の立地条件、建設費、維持管理費及び操作の難易

カ 法令に基づく規制

(2) 終末処理施設は、下水道法施行令（昭和34年政令第147号）第6条に規定する放流水の水質の技術上の基準に準拠した処理施設であること。ただし、処理施設の規模その他の事情によりやむを得ないと認められる場合には、この限りでない。

(3) 終末処理施設の設計基準は、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によること。

(4) 終末処理施設からの放流水は、下水道法施行令、排水基準を定める省令（昭和46年総理府令第35号）及び水質汚濁防止法に基づく排水基準を定める条例（昭和47年栃木県条例第6号）に定める水質の基準を満たすものでなければならない。

第11 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号関係）

1 給水施設計画について

- (1) 開発区域内の給水施設計画は、開発区域の規模、給水人口、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとし、あらかじめ那須塩原市水道事業管理者等と協議を整えること。
- (2) 原則として上水道（簡易水道を含む。）給水区域内は上水道施設に接続すること。その他の区域においては、開発事業者が独自に水源を確保し、給水施設を設置すること。
- (3) 給水区域は、開発区域全体（当該開発行為の実施により周辺地域に影響を及ぼすと認められる場合にあつては、当該周辺地域を含む。）を対象として計画すること。
- (4) 那須塩原市水道事業の給水を受ける計画にあつては、那須塩原市水道事業管理者と水道の引込みに関する協議を行い、その結果を報告すること。
- (5) 那須塩原市水道事業給水条例（平成17年那須塩原市条例第199号）等に基づき施工すること。

2 計画給水量について

- (1) 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、計画給水人口と1人当たりの計画給水量とを基礎として定めること。この場合において、計画給水人口及び1人当たりの計画給水量は、次に掲げる基準に基づき算定するものとする。
 - ア 計画給水人口は、開発区域内の計画人口を基に算定すること。
 - イ 計画水量は、需要に応じた適切な量を基に算定すること。
- (2) 工場その他住宅以外の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、その用途に応じた計画給水量を基礎として定めること。

第12 公益的施設に関する基準（法第33条第1項第6号関係）

1 駐車場について

共同住宅、長屋及び寄宿舍の建築を目的とする開発行為の場合は、開発区域内に原則として1住戸当たり1台以上の駐車場を設置すること。この場合において、1台当たりの区画は、長辺5m、短辺2.5mを標準とする。

2 ごみステーションについて

ごみステーションの設置が必要かどうか、必要な場合にはその位置、形状その他必要な事項について、那須塩原市ごみステーション設置要綱（平成17年那須塩原市告示第68号）に基づき市長と協議すること。

第13 擁壁等に関する基準（法第33条第1項第7号関係）

1 設計の原則について

開発行為によって崖が生じる場合にあつては、開発区域及びその周辺地域住民の安全を確保するために宅地防災マニュアルに基づき擁壁を設置すること。

2 崖面の保護について

切土した土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面は、擁壁で覆うこと。ただし、切土をした土地の部分に生ずる崖面の勾配が 35° 以下の場合又は崖面上端から下方に垂直距離5m以内のがけ面の勾配が 45° 以下の場合は、石張り、芝張り、モルタルの吹き付け等により風化その他の侵食に対する保護すること。

3 擁壁の構造

(1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のアからエまでに該当することが確かめられたものであること。

ア 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。

エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 裏面排水をよくするため、水抜穴を設け、擁壁裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、栗石、砂利等による裏込め、透水シートの貼付け等の施工をすること。

第14 災害危険区域等に関する基準（法第33条第1項第8号関係）

開発事業者は、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないことを関係機関に確認し、結果（確認日、担当者等）を報告すること。

第15 緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号関係）

1 緩衝帯の配置について

(1) 令第28条の3に規定する騒音、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建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為には、開発許可の申請時において、工場立地法（昭和34年法律第24号）、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が開発区域において講じられる場合は、含まないものとする事ができる。

(2) 令第28条の3ただし書の規定は、次に掲げる場合に適用するものとする。

ア 幅員の減少 公園、緑地、河川、池、沼、植樹のされた道路又はのり面（上りののり面に限る。）に隣接する場合

イ 配置の免除 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある敷地に隣接する場合

2 緩衝帯としての換算について

開発区域内の周辺部に残置森林、造成森林等がある場合にあっては、当該森林等を緩衝帯の幅員として換算することができる。

3 緩衝帯の境界の明示について

緩衝帯は、境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設する等によりその区域を明確にすること。

第16 資力信用に関する基準（法第33条第1項第12号関係）

開発事業者の信用については、開発事業者が次のいずれにも該当しないこと。

- (1) 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)と又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)
- (2) 法人であって、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの
- (3) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

第17 関係権利者の同意に関する基準（法第33条第1項第14号関係）

1 関係権利者の範囲について

(1) 法第33条第1項第14号の「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、賃借権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

(2) 建築物その他の工作物については、所有権、賃借権、先取特権、質権、抵当権等を有する者とする。

2 法第33条第1項第14号の規定にかかわらず、開発事業者は、紛争の未然防止、円滑な工事着手等のため、関係権利者全員の同意を得るよう努めること。

第18 公共施設等の帰属に関する基準

帰属を受ける公共施設等の用地は、賃借権、地上権、永小作権、地役権、先の特権、質権、抵当権等の設定がないものであること。なお、完了公告時にこれらの権利の設定がある場合には、帰属を受けることができない。

第19 変更の許可等に関する基準（法第35条の2関係）

開発許可の変更等の取扱い

変更事項	変更許可	変更届		
● 開発区域の位置、区域及び規模（法第30条第1項第1号）				
開発区域の位置、区域及び規模の変更	○	—		
※測量誤差による面積の増減は、工事完了届提出時の図面差替えで可				
● 予定建築物等の用途（法第30条第1項第2号）				
予定建築物等の用途の変更	○	—		
● 開発行為に関する設計（法第30条第1項第3号）				
公共・公益的施設（道路、公園、雨水浸透施設、防火水槽、ごみ置場等）の変更（管理者との協議を要するもの）	○	○ （ごみ置場の位置の変更）		
区画数の変更	○	—		
予定建築物等の敷地形状の変更（敷地規模の1/10以上の増減、住宅以外の敷地の増加を伴うもので1,000㎡以上となるもの）	○	—		
予定建築物等の敷地形状の変更（上記以外の場合）	—	○		
切土・盛土の変更（形状の変更を伴う場合）	○	※内容によっては、変更届による取扱いも可		
切土・盛土の変更（上記以外の場合）				
がけ・擁壁の位置の変更				
がけの処理方法の変更（がけ高さ、処理方法）				
擁壁の工法の変更				
擁壁の寸法の変更（高さ、勾配）	○	—		
道路の変更（位置、形状、幅員）				
排水処理方法の変更（敷地外放流から浸透施設への変更等）				
排水放流先の変更				
排水処理の位置、経路等の変更				
給水施設の位置、経路等の変更				
● 工事施行者（法第30条第1項第4号）				
工事施行者の変更（自己用1ha以上、非自己用の開発行為の場合）			○	—
工事施行者の変更（上記以外の場合：自己用1ha未満）			—	○
● その他省令で定める事項（法第30条第1項第5号）				
工事着手・完了予定日の変更	—	○		
自己用・非自己用、居住用・業務用に係る変更	○	—		

第20 建築制限等の解除に関する基準（法第37条関係）

- 1 規則第25条第2項第1号の「合理的理由がある場合」とは、次のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わなければ、建築工事車両等により側溝等の排水施設が壊されるおそれがある場合
 - (2) 建築物の基礎工事を先行して施工しなければならない等、工事工程上又は技術上の理由がある場合
- 2 規則第25条第2項第3号の「おおむね完了している場合」とは、防災上基本となる施設及び溢水被害等を防止するための外周構造物の施工が原則として完了している場合をいう。ただし、建築物の基礎工事の掘削範囲内に設置する公共施設等で、建築制限等の解除の承認後に施工することが工事工程上やむを得ない場合で、開発区域外への溢水被害等の災害防止の措置が講じられているときに限り、暫定又は代替施設によることができる。
- 3 規則第25条第2項第4号の「防災措置が講じられている場合」とは、開発区域外周部への仮囲いの設置及び工事車両の出入口の安全確保のため誘導員を配置する等、建築物の建築等の工事による事故を防止する措置が講じられている場合をいう。

第21 近隣住民の範囲（規則第7条第1項関係）

規則第7条第1項の規定により、規則第4条の事前協議の前に説明会を開催しなければならない開発区域の近隣住民とは、開発区域の存する地域の自治会長及び開発区域からおおむね50mの範囲内に居住し、又は事業を営む者とする。

第22 法第42条第1項ただし書の許可を要する場合

法第42条第1項ただし書の許可を要する場合は、開発許可に係る予定建築物等の用途について、次表に掲げる中分類を越えて変更されるときとする。

区 分		例 示
大分類	中分類	細分類
住宅	専用住宅 共同住宅	1戸建住宅 共同住宅、長屋建住宅、寄宿舍、寮
公益施設	学校等 A 学校等 B 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 公共公益施設 A 公共公益施設 B 公共公益施設 C 宗教施設	幼稚園、小中学校、高等学校 大学、各種学校 図書館、博物館、公民館、美術館、体育館 病院、診療所、老人保健施設 保育所、老人ホーム 交番、市役所出張所、公共団体庁舎 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設 神社、寺院
商業施設等	日用品店舗等 その他の店舗等 事務所 歓楽施設 A 歓楽施設 B 歓楽施設 C 歓楽施設 D 歓楽施設 E 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 駐車場、車庫	日用品店舗（飲食店を含む。）、日用品修理加工、日用サービス店舗 上記以外の物品販売店等（大規模なもの等） マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料亭 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 流通業務用倉庫、一般倉庫 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設 A 農林漁業施設 B 農林漁業施設 C	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	