
那須塩原市土地開発指導基準

令和3年4月策定
那須塩原市建設部都市計画課
開発指導係

改訂履歴

版数	日付	改定概要
第1.0版	令和3(2021)年4月1日	新規作成
第2.0版	令和4(2022)年4月1日	道路及び雨水排水に関する基準の改正

※ 版数のルール 「第 X.Y 版」と表記 (X, Y は整数)

- (1) これまでの運用を大きく変更する改定の場合は X の数値を 1 ずつ増やす。
- (2) 現在の運用の補足的な事項を追記する場合や誤字の修正の場合等は Y の数値を 1 ずつ増やす。
- (3) X の数値が 1 増えた場合は、Y の数値を 0 にする。

目次

第1	土地利用に関する基準.....	1
第2	用途地域等との整合に関する基準.....	3
第3	住宅地分譲等に関する基準.....	4
第4	駐車場に関する基準.....	5
第5	緑地の保全及び緑化の促進に関する基準.....	6
第6	公園、緑地又は広場に関する基準.....	7
第7	公共施設等の管理者の同意・確認等に関する基準.....	10
第8	道路に関する基準.....	12
第9	給水施設に関する基準.....	22
第10	消防水利に関する基準.....	24
第11	雨水及び汚水の処理に関する基準.....	25
第12	擁壁等に関する基準.....	32
第13	ごみステーションに関する基準.....	34
第14	宅地の安全に関する基準.....	35
第15	緩衝帯に関する基準.....	36
第16	安全対策に関する基準.....	38

第1 土地利用に関する基準

開発計画は、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、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) 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、既存の公共施設等又は公共施設等に関する整備計画等がある場合にあっては、これらに適合するものであること。
- (4) 地域住民の福祉向上に対する貢献度の高いものであること。
- (5) 開発区域又は開発区域の周辺に林地が含まれる場合にあっては、災害の防止、水資源かん養等の目的から判断して著しい支障がないと認められるものであること。
- (6) 集団的優良農地又は自然保護地区として積極的に保全すべき土地を開発区域に含まないものであること。
- (7) 農業振興地域内においては農業振興に留意し、開発行為により農地又は農作物に被害が及ぼさないよう必要な措置を講じること。
- (8) 開発区域内に電柱等を設置する場合にあっては、原則として道路以外の宅地等に設置することとし、道路以外の公共施設等に設置する場合は、事前に協議すること。
- (9) 開発により地下水の枯渇、土砂の流出、がけ面の崩壊、地下水汚染等を

引き起こさないよう必要な措置を講じること。

- (10) 開発行為により新たに公共施設が設置される場合にあつては、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。

第2 用途地域等との整合に関する基準

開発区域内の土地について、用途地域、地区計画等が定められているときは、予定建築物の用途がそれらに適合していること。

第3 住宅地分譲等に関する基準

- 1 主として住宅地の分譲を目的とする開発行為にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。
 - (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、商業用地にあつては140m以下となるものであること。

- 2 主として分譲を目的として行う開発行為にあつては、分譲後の良好な環境を確保するため、原則として、地区計画を定め、又は建築協定若しくは緑化協定を締結するよう努めるものとする。

第4 駐車場に関する基準

開発事業者は、共同住宅、長屋及び寄宿舍の建築を目的とする開発行為をしようとするときは1住戸当たり1台以上の駐車場を原則として開発区域内に設置するものとする。この場合において、駐車場の自動車1台当りの区画は、長辺5m短辺2.5mを標準とする。

第5 緑地の保全及び緑化の促進に関する基準

開発事業者は、良好な住環境を保全するため、開発行為により消失する緑地を最小限にするとともに、開発区域内の緑化の促進に努めるものとする。

第6 公園、緑地又は広場に関する基準

1 設置の免除

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）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時は次に掲げる(1)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(1)又は(2)に該当する場合とする。

(1) 開発区域から250m以内に概ね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が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

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ものとし、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

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ものとする。

(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

公園の設計については、次に掲げるとおり、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) 公園は、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) 公園は、フェンス（H0.9m以上）で囲うこと。
- (3) 公園の出入口は、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 出入口の幅員は、3～4mとすること。
 - ウ 出入口には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、1m～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) 公園の造成については、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。

第7 公共施設等の管理者の同意・確認等に関する基準

- 1 公共施設等が開発区域内に存する場合は、その公共施設の管理者の同意を得なければならない。
- 2 公共施設等が開発区域外に存する場合は、開発行為の実施に伴って変更又は廃止される公共施設等及び開発行為の実施に伴い影響を受ける公共施設等の管理者の同意を得なければならない。
- 3 開発区域外である道路について同意を求める相手方は、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 建築基準法第42条第1項第1号の道路については、道路管理者とする。
 - (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項の道路については、道路管理者と土地所有者が同じ場合にあつては道路管理者とし、道路管理者と土地所有者が異なる場合にあつては道路管理者及び土地所有者とする。
- 4 開発事業者は、開発行為により開発区域から排出される排水を河川、農業用水路その他水路に類するものに放流するときは、事前に管理者及び水利組合等利害関係者より同意等を得て、その同意書等の写しを事前協議書に添付すること。

5 排水の放流について同意を求める相手方は、原則として、1次放流先の河川又は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が異なる場合は、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、既にその管理者と境界確認又は協定を締結しているものを除き、事前に境界立会又は境界協定を締結すること。

第8 道路に関する基準

1 道路の幅員

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 開発区域が接する道路の幅員

開発区域が接する道路の幅員は、令第25条第2号及び同条第4号によるものとする。

(1) 開発区域内に道路を新設しない開発行為

令第25条第2号ただし書き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	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

		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320号）に よる幅員とするこ とができる。	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。

(2) 開発区域内に道路を新設する開発行為

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1.0 ha未満		5.0m以上		
1.0ha 以上5.0 ha未満	5.5m以上	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 路構造令によ る幅員とする ことができ	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

			る。	量に基づく道路構造令による幅員とすることができ る。
--	--	--	----	-------------------------------

(3) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ha未満のものにあつては、前号の規定にかかわらず、次に掲げる要件に該当する場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

ア 幅員4.0m以上の区間の延長が全延長の9割以上であること。

イ 幅員4.0mに満たない区間の幅員が3.6m以上であり、かつ、当該区間の延長が1箇所当たり35m以下であること。

ウ 幅員4.0mに満たない区間が主要な交差点から20m以上離れていること。

(4) 開発区域に接する建築基準法第42条道路が6m未満の場合は、道路中心から片側3m以上確保することとするが、周辺の状況により緩和することができるものとし、道路管理者と協議の上、決定すること。

3 取付道路の幅員

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。

4 開発区域内の道路の幅員

(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。

なお、幅員 9 m 以上の道路にあっては、原則として 2 m 以上の歩道を設置するものとする。

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 概ね延長 120 m 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。

5 道路の構造

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

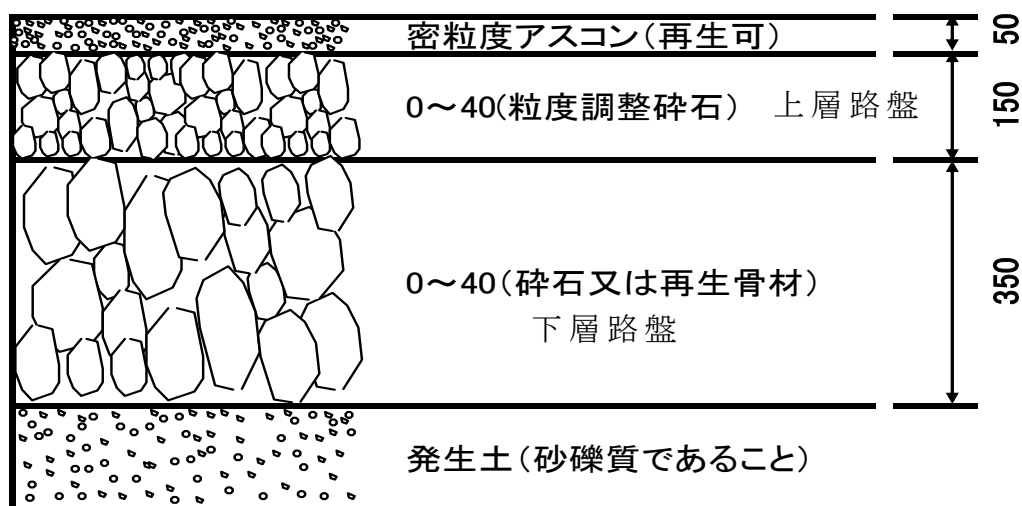
ア 道路舗装は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とする。ただ

し、開発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、事前協議提出前に市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、後退元道路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え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ものとする。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すること。

(6) 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。

6 道路の隅切り

(1) 開発区域内において新設しようとする道路が相互に、又は既存の道路と同一平面において交差する場合は、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。ただし、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。

(単位・m)

道路幅員		40	30	20	15	12	10	8	6	4
度 以 角 60	40	15	12	12	10	8				
	30	12	12	12	10	8	6			

	2 0	1 2	1 2	1 2	1 0	8	6	6	6	
	1 5	1 0	1 0	1 0	1 0	8	6	6	6	
	1 2	8	8	8	8	8	6	6	6	
	1 0		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 前 後	4 0	1 2	1 0	1 0	8	6				
	3 0	1 0	1 0	1 0	8	6	5			
	2 0	1 0	1 0	1 0	8	6	5	5	5	
	1 5	8	8	8	8	6	5	5	5	
	1 2	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

※道路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。

- (2) 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。

7 交通安全施設等

- (1) 開発事業者は、道路が法面、河川、水路、擁壁等に面している場合は、自動車、歩行者、自転車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ものとし、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ものとし、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。

8 道路の形状

- (1) 開発区域内の道路は、原則として通り抜けできる道路とする。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) 開発区域内の道路を袋路状とする場合において、道路の延長は120m以内とし、適切な場所に転回広場を設置することとする。ただし、車道幅員を8m以上とする場合にあっては転回広場の設置を要しない。
- (3) 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。ただし、周辺道路の状況によりやむを得ない場合は、この限りでない。

- (4) 開発区域内の道路は、原則、区域内の全ての宅地に接するように配置すること。ただし、開発区域の形状及び周辺の土地利用の状況から、開発区域内の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、開発区域外道路からの乗り入れを行えるものとする。

9 道路の占用

新設する道路内に布設し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 その他市長が認める市道路占用許可基準を満たすもの

第9 給水施設に関する基準

1 給水施設計画

- (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、那須塩原市水道事業管理者等とあらかじめ協議を整えるものとする。
- (2) 給水施設は、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とし、それ以外の区域においては、開発事業者が独自に水源を確保し設置するものとする。
- (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っては、当該周辺地域を含む。）を対象として計画するものとする。
- (4) 那須塩原市水道事業の給水を受ける計画にあっては、事前協議書提出前に那須塩原市水道事業管理者と水道の引き込みに関する協議を行い、その回答書を事前協議書に添付すること。
- (5) 給水施設は、那須塩原市水道事業給水条例（平成17年1月1日那須塩原市条例第199号）等に基づき施工すること。

2 計画給水量

- (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ものとする。
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、それぞれ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、それぞれの用途に応じた計画給水量を基礎として定めるものとする。

第10 消防水利に関する基準

- 1 開発事業者は、消防法（昭和23年法律第86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ものとする。
- 2 消防水利施設等の構造、位置等は、所轄消防署長と協議の上決定するものとする。
- 3 開発事業者は、所轄消防署長と協議した回答書を事前協議書に添付すること。

第1章 雨水及び汚水の処理に関する基準

1 調整池等の設置

(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一時雨水を貯留する調整池等を設置するものとする。

(2) 調整池に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。なお、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）（日本河川協会策定）によること。

ウ 浸透施設等 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

するものとする。

2 浸透施設の設置

(1) 開発区域の面積が原則として1ha未満の開発行為で、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（きょ）を公共水域に接続することが困難と認められる場合にあっては、前項第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ものとする。

(2) 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 設置個所は、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法面、擁壁等の安全性が損なわれないこと。

ウ 雨水浸透処理施設を設置する場合は、土質調査等を行い、試験結果に基づき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0.5m以上下位に位置すること。

オ 浸透施設を無蓋とするときは、浸透施設敷地の外周を高さ1.8m以上のフェンスで囲い、出入り口を設けるものとする。この場合において、出入り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。

カ 浸透施設の設計に当たっては、適切な安全率を用いること。

キ 浸透施設の容量は、5年確率降雨強度式により算定すること。

- ク 無蓋の浸透施設には、維持管理のため、原則として2 m以上の管理幅を設け、管理幅の構造は鉄筋コンクリート敷とし、その勾配は15°以下とすること。
- ケ 無蓋の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、その管理幅を0.8 m以上とすること。
- コ 無蓋の浸透施設には、維持管理のため、ステップ等を設けること。
- サ 無蓋の浸透施設へ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4 m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っては管理用通路内に差込式の車止め等を設置すること。
- シ 雨水排水は、側溝等の排水施設を経て浸透施設へ流入させることとし、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させないようにすること。
- ス 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。
- セ 浸透施設を地下式とし碎石を充填（てん）する場合は、単粒度碎石4号以上を使用し、碎石と土砂との境には浸透シートを設けること。この場合、空隙（げき）率は0.3～0.35とする。
- ソ 浸透施設内部に上下水道管（配水管、給水管、下水管渠及び取付管をいう。以下同じ。）その他の地下埋設物を設置しないこと。
- タ 浸透施設を公共施設の地下に設置する場合は、次の各号を満たす構造

とすること。

- (1) 原則として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すること。
- (2) 維持管理のため、ポーラスコンクリート製で矩形の管理人孔を設置すること。
- (3) 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。
- (4) 管理人孔には15cm以上の泥溜めを設けること。
- (5) 管理人孔の側面のうち2面以上の全面が、浸透施設に接するように設置すること。
- (6) 管理人孔への流入管の流入部には、フィルターを設置すること。

チ 浸透施設を道路内に設置する場合、道路を縦断する上下水道管においてはその掘削線から水平距離で1.0m以上、道路を横断する上下水道管においては水平距離で2.0m以上、当該浸透施設からの離隔を確保すること。

ツ 浸透施設を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は水平距離で0.3m以上の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。

テ 浸透施設を公共施設の地下に設置する場合は、道路管理者、水道管理者、下水道管理者又は公園管理者その他当該公共施設の関係者と前述の他に必要な事項について協議すること。

ト 周辺道路から宅地へ直接乗入する場合は、宅地内に雨水浸透槽を設置し、個別に雨水処理を行うこと。

3 雨水ますの基準

(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

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。内径又は内法を30～50cmを標準とし、ますの深さを100cm程度までとする。雨水ます蓋は、鋳鉄、鉄筋コンクリート製等とする。雨水ますの底部には、状況に応じて深さ15cm以上の泥溜めを設置すること。また、地下式の浸透施設に接続する場合は、流出口付近にフィルターを設ける等、落葉等の流入を防止する対策を行うこと。

4 排水施設計画の原則

(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、開発区域周辺の状況、開発区域の規模、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）の別表に定める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、那須塩原市農業集落排水事業管理者と協議すること。
- (5) その他の区域に当たっては、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) 排水管渠及び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ものとする。
- (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。更に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。

5 終末処理施設の設計

(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ものとする。

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 法令等に基づく規制

(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を原則とする。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あっては、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ものとする。

(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 1 2 擁壁等に関する基準

1 設計の原則

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ものとする。

2 がけ面の保護

切土した土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を超えるがけ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 2 m を超えるがけのがけ面は、擁壁で覆うものとする。ただし、切土をした土地の部分に生ずるがけ面の勾配が 3 5 度以下の場合又はがけ面の上端から下方に垂直距離 5 m 以内のがけ面の勾配が 4 5 度以下の場合、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して保護するものとする。

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、砂利等で有効に裏込めをすること。

(3) 擁壁の高さが 2 m を超えるものについては、建築確認申請を行うこと。

第 13 ごみステーションに関する基準

開発事業者は、開発行為によるごみステーションの設置について、那須塩原市ごみステーション設置要綱に基づき市長と協議すること。

第14 宅地の安全に関する基準

主として宅地等の分譲を目的とする開発行為にあつては、次の区域内の土地を含めないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときはこの限りでない。

- ア 災害危険区域
- イ 地すべり防止区域
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域
- エ 土砂災害特別警戒区域
- オ その他開発行為を行うのに適当でない区域

第15 緩衝帯に関する基準

1 適用除外

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48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ことができる。

2 緩衝帯の配置

令第28条の3ただし書の規定は、次に掲げる事項に該当す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法面（上りの法面に限る。）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

3 緩衝帯としての換算

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ものとする。

4 緩衝帯に関する技術的細目

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 安全対策に関する基準

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、必要に応じ次の措置を講じること。

- (1) 公共施設等のフェンス又は防護柵に反射板を設置
- (2) 区域内利用者の安全対策としての路面標示の設置
- (3) ポストコーン等の設置