

那須塩原市土地開発指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、「人と自然がふれあうやすらぎのまち那須塩原市」の建設を目指し、良好な都市環境の形成と秩序ある都市の発展を図るため、本市における開発行為に対する行政指導の基準を定め、公共施設及び公益施設の整備を促進し、もって市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (3) 開発事業者 開発行為を行うすべての者をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、雨水処理施設、下水道、公園、広場、緑地、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 給水施設、ガス供給施設、ごみステーションその他公益性のある施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示の適用を受ける開発行為は、開発区域の面積が都市計画区域内にあっては1,000平方メートル以上、都市計画区域外にあっては10,000平方メートル以上のものとする。

2 次に掲げる区域については、一体の開発区域とみなし、開発区域の面積に含めるものとする。

- (1) 道路、排水施設等の公共施設を相互に関連性をもって設置する土地の区域
- (2) 連接する土地に切土、盛土及び擁壁の設置等の工事を同時に施工する土地の区域
- (3) 開発行為を行うに当たり、他法令の許可、認可等を同時に受ける土地の区域
- (4) 土地利用目的、物理的形狀、所有者又は事業者の形態によって一体利用と認められる区域

(事前協議)

第4条 開発事業者は、あらかじめ、開発行為について市長と協議し、承認を受けるものとする。ただし、都市計画区域内にあっては法第29条第1項第2号から第11号までに、都市計画区域外にあっては同条第2項第1号又は第2号に掲げる開発行為については、この限りでない。

(事前協議の手続)

第5条 前条の協議（以下「事前協議」という。）をしようとする開発事業者は、土地開発事前協議書（様式第1号。以下「事前協議書」という。）に別表に掲げる図書を添えて、1部を市長に提出するものとする。

2 事前協議をしようとする開発事業者は、那須塩原市土地開発指導連絡会設置要綱（平成17年那須塩原市告示第100号）第1条の那須塩原市土地開発指導連絡会（以下「連絡会」という。）に開発計画を付議するため、概要版等を提出するものとする。なお、概要版等の提出部数は、市長が別にこれを定めるものとする。

(連絡会)

第6条 市長は、事前協議書及び概要版等の提出があったときは、連絡会に開発行為の計画（以下「開発計画」という。）を付議し、次条に規定する那須塩原市土地開発指導基準その他に適合しているか検討を行わせるものとする。

2 連絡会開催日の属する月の15日までに提出された事前協議書の開発計画は、当該月の連絡会に付議するものとする。

3 連絡会は、第1項の検討の結果、開発計画について指導すべき事項（以下「指導事項」という。）があるときは、市長に報告するものとする。

4 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、速やかに、指導事項を開発事業者に示し、対応を求めるものとする。

5 開発事業者は、指導事項について対応を行い、市長に報告するものとする。

（指導基準等）

第7条 市長は、法第33条の規定に基づく開発許可基準及び別記那須塩原市土地開発指導基準（以下「指導基準等」という。）に適合するよう指導するものとする。

（自治会長説明）

第8条 開発事業者は、開発行為を行う地域の自治会長に対し、事前協議の前に開発計画、工事計画、公共施設及び公益施設の内容を説明し、その結果を自治会長説明事項報告書（様式第5号）により市長に報告するものとする。

（事業者の責務）

第9条 開発事業者は、開発行為による災害、事故等が発生したときは、その責務において解決するものとする。

2 開発事業者は、開発行為に関して紛争等が生じた場合は、その処理をする一切の責任を負うものとする。

3 開発事業者は、開発行為に関して自治会長を通じて住民から要求があった場合は、説明会等話し合いを行い理解を得るよう努めなければならない。

（承認及び協定）

第10条 市長は、第6条第5項に規定する報告を受けた場合において、開発計画が指導基準等に適合し、かつ、指導事項への対応が適切であると認められるときは、当該報告に係る開発行為について承認するものとする。

2 市長は、前項に規定する承認をしたときは、土地開発事前協議に係る承認書（様式第6号）を交付する。

3 市長は、第1項に規定する承認をした開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設及び公益施設（以下「公共施設等」という。）並びにそれらの用に供する土地（以下「公共施設等用地」という。）の帰属及び管理について、開発事業者と協議の上、協定書（様式第7号）により協定を締結する。

（承認等の変更）

第11条 開発事業者は、前条の承認を受けた開発行為を変更する場合においては、市長と変更の協議をするものとする。この場合において、第4条、第7条及び第10条の規定を適用するものとする。ただし、市長が軽微な変更と認める場合は、この限りでない。

2 前項の協議をしようとする者は、土地開発変更事前協議書（様式第8号。以下「変更協議書」という。）に別表に掲げる図書のうち、変更に係るものを添えて、1部を市長に提出するものとする。

（標識の掲示）

第12条 開発事業者は、第10条第1項の承認を受けた日から工事完了の日まで、開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に標識（様式第9号）を掲示するものとする。ただし、都市計画法施行細則（昭和45年栃木県規則第62号。以下「細則」という。）第13条による標識を掲示する場合は、この限りでない。

（事前協議の取下げ）

第13条 開発事業者は、事前協議書又は変更協議書を提出した日から1年を経過しても協議が整わない場合及び開発事業者の都合により協議を取り下げる場合は、土地開発事前協議取下書（様式第10号）を市長に提出するものとする。この場合において、当該開発事業者は、開発区域及び開発区域の周辺地域に災害その他の不利益が生じないように必要な措置を講じるものとする。

（経費の負担）

第14条 指導基準等に適合させるための公共施設等の整備に要する経費は、開発事業者の負担とする。

（工事の届出）

第15条 開発事業者は、工事に着手したときは、工事着手届出書（様式第11号）を、速やかに、市長に提出するものとする。ただし、法第29条の適用を受ける開発行為については、適用しない。

2 工事が完了したときは、工事完了届出書（様式第12号）に工事記録写真及び関係図書を添付して、速やかに、市長に提出するものとする。ただし、法第29条の適用を受ける開発行為については、適用しない。

3 前項の工事記録写真は、次に掲げるものに関するものとする。

- (1) 給排水管
- (2) 擁壁
- (3) 道路（路盤工・舗装工）
- (4) 雨水施設構造
- (5) 側溝
- (6) その他工事完了後外観から確認するのが困難なもの

（工事の検査等）

第16条 市長は、工事の適正化及び災害、公害等の防止のため開発区域の工事及び開発行為に関する工事について検査が必要と認めたときは、その都度検査を行うものとし、開発事業者は、これに協力するものとする。

2 開発事業者は、前項に規定する検査で市長から不適正な工事が指摘されたときは、速やかに是正措置を講じ、その結果を市長に報告するものとする。

3 市長は、前条の工事完了届出書の提出があったときは、遅滞なく検査し、その検査の結果工事が第10条第1項に規定する承認の内容に適合していると認めたときは、検査済証（様式第13

号)を交付するものとする。

4 前3項の規定は、法第29条の適用を受ける開発行為については、適用しない。

(公共施設等の管理)

第17条 第10条第3項の協定を締結した公共施設等は、前条第3項の検査済証の交付の日の翌日(法第29条の適用を受ける開発行為にあつては、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日)において市の管理に属するものとする。ただし、第10条第3項の協定により、管理者について別段の定めをした公共施設等については、この限りでない。

2 前項の規定による市の管理については、公共施設の機能に関する管理とすることとし、除草、清掃その他の軽微な管理作業については、開発区域内に居住する受益者住民又は開発事業者が行うものとする。

(公共施設等用地の帰属)

第18条 第10条第3項の協定を締結した開発行為により新たに設置された公共施設等用地は、第16条第3項の検査済証の交付の日の翌日(法第29条の適用を受ける開発行為にあつては、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日)において市に帰属するものとする。ただし、第10条第3項の協定により、公共施設等用地が帰属する者について別段の定めをした公共施設等用地については、この限りでない。

2 前項の規定により市に帰属する公共施設等用地の譲渡は、無償とする。

3 第1項の規定により市に帰属する公共施設等用地の帰属の手続を行う場合は、開発事業者において公共施設等用地の分筆登記(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)を行った上で、第16条第3項の検査済証の交付後(法第29条の適用を受ける開発行為にあつては、法第36条第3項に規定する公告後)、速やかに、次に掲げる図書を市長に提出するものとする。

- (1) 土地寄附申出書(様式第14号)
- (2) 登記承諾書(様式第15号)
- (3) 土地の所有者の印鑑証明書及び資格証明書
- (4) 登記原因証明情報
- (5) 登記事項証明書(土地に関する全部事項証明書)
- (6) 土地分筆測量図
- (7) 公図の写し

4 開発事業者は、プレート等を設置することにより公共施設等用地の境界を明確にするものとする。

(かし担保期間)

第19条 第17条第1項又は法第39条の規定により市の管理に属するものとなった公共施設等については、第16条第3項(法第29条の適用を受ける開発行為にあつては、法第36条第2項)に規定する検査済証交付の日から2年間をかし担保期間と定め、開発事業者は、当該公共施設等にかしがあるときは、当該かしを補修するものとする。ただし、当該かしが故意又は重大な過失により生じた場合のかし担保期間は、10年間とする。

(管理人の選定)

第20条 開発事業者は、第16条第3項の検査済証の交付の日の翌日(法第29条の適用を受ける開発行為にあつては、法第36条第3項に規定する公告の日の翌日)以降に第10条第3項の

協定に定める管理者以外に管理する者を定める場合は、管理人選任届（様式第16号）を提出するものとする。

（事前協議図書の閲覧）

第21条 土地開発事前協議書の閲覧を行おうとする者は、事前協議書閲覧申請書（様式第17号）を提出するものとする。

（承認の取消し等）

第22条 市長は、第10条第1項に規定する承認をし、又は、第10条第3項に規定する協定を締結した場合において、当該開発行為に次に掲げる事由があり、かつ、開発事業者が市長の指示に応じないときは、承認を取り消し、かつ、協定を破棄することができる。

- (1) 承認事項が遵守されないこと。
- (2) 協定事項が履行されないこと。
- (3) 承認の日から1年以内に工事に着手しないこと。

2 市長は、前項の規定により承認を取り消し、かつ、協定を破棄するときは、当該開発事業者に事前に土地開発事前協議に係る承認の取消通知書（様式第18号）により通知するものとする。

（実効性の確保）

第23条 市長は、この告示に協力しない開発事業者及び申請代理人等に対し、次に掲げる措置を講じることができる。

- (1) この告示の規定に違反した者の公表
- (2) この告示の規定に違反した者の市の工事入札業者指名からの除外
- (3) 関係機関等に対し、この告示の実効性を確保するために必要な措置についての協力依頼
- (4) この告示に協力しない開発事業者、申請代理人等の新たな事前協議に応じないこと。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた措置

（その他）

第24条 この告示に定めのない事項については、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の前までに、那須塩原市土地開発指導要綱の規定によりされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりされた手続その他の行為とみなす。

別表（第5条、第11条関係）

No.	名 称	摘 要
1	委任状	書類作成を代理人等に委任している場合
2	法人の登記事項証明書	
3	開発区域内権利者一覧表（様式第2号）	申請土地が2筆以上の場合及び建物を有する場合
4	登記事項証明書	開発行為に係る土地及び建物に関する全部事項証明
5	開発行為施行同意書（様式第3号）及び同意者の印鑑登録証明書	関係権利者の同意を得たもの
6	開発区域位置図	縮尺 1/50,000以上
7	開発区域案内図	
8	開発区域現況図	縮尺 1/1,000以上
9	公図の写し	区域内及び隣接地の所有者、地積及び地目を表示したもの
10	求積図	
11	土地利用計画図	縮尺 1/1,000以上
12	造成計画平面図	〃 〃
13	造成計画断面図（縦横断）	〃 1/500以上
14	給水施設計画平面図	〃 1/500以上
15	排水施設計画平面図	〃 〃
16	計算書	雨水、汚水の流量計算書、構造計算書等
17	U字溝及び管渠の断面チェック表	
18	施設構造図	縮尺 1/50以上
19	がけ擁壁断面図	地形上必要な場合
20	がけ擁壁展開図	〃
21	公共施設管理者の同意書	排水放流の同意書等
22	公共施設等の管理者一覧表（様式第4号）	
23	自治会長説明事項報告書（様式第5号）	
24	消防施設協議回答書	
25	その他特に市長が必要と認める図書	予定建築物平立面図等

土地開発事前協議書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名
電 話

ⓐ

〔 那須塩原市土地開発指導要綱第4条
都市計画法第32条 〕の規定により、協議します。

名 称		
目 的		
所 在 及 び 地 番		
面 積	(関する工事) m ² m ²	
工事施工者の住所氏名		
住宅戸数・部屋数		
工事着手予定年月日		
工事完了予定年月日		
施 設 の 配 置 の 方 針	道路 (周辺・取付・区域内)	
	公園・緑地・空地	
	給 水 施 設	
	消 防 水 利 施 設	
	雨 水 排 水	
	汚 水 排 水	
	ごみステーション	

区 画		面 積 m ²	比 率 %	備 考
土 地 利 用 計 画	公 共 施 設 用 地	道 路		
		公 園 ・ 緑 地 ・ 空 地		
		雨 水 処 理 施 設		
		そ の 他 の 公 共 施 設		
		小 計		
	公 益 施 設 用 地	ご み ス テ ー シ ョ ン		
		そ の 他 の 公 益 施 設		
		小 計		
	そ の 他			
		小 計		
		計		
	その他参考となる事項			

様式第2号（第5条関係）

開発区域内権利者一覧表							
物件の種類	所在及び地番	権利者の氏名 又は名称	地積 (㎡)	権利の種別	登記簿地目	同意の有無	摘要
計							

- 注 1 物件の種類欄は、土地建物等の種別を記入してください。
- 2 権利の種別欄は、所有権、抵当権等の種別を記入してください。
- 3 同意の有無欄は、その旨記入し、協議中の場合は、その経過を示す説明書を添付してください。
- 4 共有地等同一物件に権利者が2人以上いる場合は、摘要欄にその旨記入してください。また、（ ）書きで持分も記入してください。

開発行為施行同意書

年 月 日

開発事業者
住所
氏名 様

権利者 住所
氏名 ⑩

私が権利を有する次の物件について、都市計画法及び那須塩原市土地開発指導要綱の規定に従い開発行為を行うことに同意します。なお、当該物件が公共施設等の用に供する土地になった場合についても、異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面積	権利の種別	摘要
計				

様式第4号（第5条関係）

公共施設等の管理者一覧表									
従前の公共施設等の有無			有・無	新設公共施設等の有無				有・無	
新旧対照 図に付し た記号	従前の公共施設等			新設の公共施設等				同意又 は協議 の別 (結果)	摘要
	名称	管理 者名	廃止・ 付替・ 拡張等 の別	名称	管理 予定 者	帰属予 定者	新設・ 付替・ 拡張等 の別		

- 1 開発区域の公共施設等についてすべて記入してください。
- 2 名称は、道路、水路、公園等種別ごとに記入してください。
- 3 従前の公共施設等について、管理者と所有者が異なる場合は、（ ）内に所有者名を記入してください。
- 4 同意又は協議の別について、（ ）内に同意の場合は有・無、協議の場合は成立・協議中の別を記入してください。
- 5 摘要欄には、公共施設等の面積を記入してください。また、同一物件に権利者が2名以上いる場合についても摘要欄にその旨記入してください。
- 6 開発行為完了後、市に帰属される公共施設のうち、公園及び雨水浸透槽の管理について、市が行う管理は施設機能上の管理とし、除草及び清掃などの軽微な管理は、開発区域内の受益者住民又は開発事業者が行うものとします。

自治会長説明事項報告書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名 ⑩

那須塩原市 地内で行う開発行為（面積 m^2 、目的 ）については、那須塩原市土地開発指導要綱第8条の規定に基づき、当該開発行為を行う地域の自治会長に、開発計画の説明を次のとおりしたので報告します。

- 1 自治会長 地区名
住 所
氏 名
電 話
- 2 説明をした者 住 所
氏 名
開発事業者との関係
- 3 説明した日時 年 月 日

4 説明した場所(方法)

5 説明した内容

①開発計画及び工事計画

②公共施設等の内容

公共施設等の有無	<input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 公園 <input type="checkbox"/> 排水施設 <input type="checkbox"/> ごみステーション <input type="checkbox"/> ごみステーションを新設しないで、既設の施設を共同利用 <input type="checkbox"/> その他（ ） ※該当する項目の□にレを記入		
公共施設等の管理区分			
施設	市	受益者・（ ）	開発事業者
道路			
公園			
排水施設			
ごみステーション			

土地開発事前協議に係る承認書

第 年 月 号
年 月 日

様

那須塩原市長



年 月 日付けで協議のありました開発行為については、那須塩原市土地開発指導要綱第10条第1項の規定により承認します。

開発事業者	住所 氏名
名称	
目的	
所在及び地番	那須塩原市
面積	m ²
意見	

(条件)

- 1 那須塩原市土地開発指導要綱第10条第3項の協定を締結すること。
- 2 関係法令に基づく手続を行うこと。

協 定 書

那須塩原市長（以下「甲」という。）と開発事業者（以下「乙」という。）とは、開発行為により新たに設置される公共施設等の管理及び用地の帰属について、〔 那須塩原市土地開発指導要綱第10条 〕 の規定に基づき、
〔 都市計画法第32条 〕
下記のとおり協議が成立したことを確認する。

年 月 日

甲 住 所 那須塩原市

氏 名 那須塩原市長



乙 住 所

氏 名



記

- 承認年月日及び番号 年 月 日 第 号
- 開発区域の所在及び地番
那須塩原市
- 新たに設置される公共施設等の管理者及び用地の帰属について
(1) 別表のとおり
- 新たに設置される公共施設等の管理について
(1) 甲が管理することとなる公共施設等のうち、当該施設用地の所有権の移転登記が済むまでの間は、乙が管理する。
(2) 甲が管理することとなる公共施設等について、甲は管理移管の前に乙立会いの上検査を行い、甲が補修等の必要があると判断したものについては、乙の責任において必要な措置を講ずる。
(3) 乙は甲が管理することとなる公共施設等の管理区分について宅地建物取引業法第35条第2項の規定による重要事項説明報告書に記載の上、土地譲渡人に説明を行い理解に努めること。
(4) 乙は公共施設等について乙以外の管理するものを定めた場合、速やかに管理人報告書を甲に提出する。
- 新たに設置される公共施設等の帰属について
(1) 新たに設置される、甲に帰属する公共施設等用地は、那須塩原市土地開発指導要綱18条第2項の規定により無償で甲に帰属する。
(2) 乙は、甲に帰属する公共施設等用地の分筆登記（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を含む。）を行った上で、土地寄附申出書及び登記承諾書その他所有権登記に必要な一切の書類を、検査済証の交付後速やかに那須塩原市長

に提出する。

(3) 帰属の登記に要する費用は乙が負担するものとし、乙は一切の費用を甲へ請求しないものとする。

(4) 甲に帰属する公共施設等用地に附帯する工作物等は、甲の所有とする。

6 かし担保期間

甲に帰属された公共施設等については、検査済証交付の日から2年間をかし担保期間と定め、乙は、その施設にかしがあるときは自らの費用で補修しなければならない。ただし、当該かしが故意又は重大な過失により生じた場合のかし担保期間は、10年間とする。

7 その他

当該土地開発に関し問題が発生した場合は、乙は甲と協議の上誠意をもって解決に努める。

別 表

公 共 施 設 等 の 管 理 及 び 帰 属

図面対 照番号	公共施設等の 種類	施設の概要	面 積 (㎡)	管理者の名称	所有者の名称

添付図書

公共施設等新旧対照図

※施設の概要の欄は、道路については幅員、延長、構造等を記入し、その他の施設についてもその内容を記入のこと。

土地開発変更事前協議書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名

Ⓜ

年 月 日 第 号により承認を受けた開発行為について、次のとおり変更したいので協議します。

名 称		
目 的		
所在及び地番	那須塩原市	
変更に係る事項	変 更 前	変 更 後
変 更 の 理 由		

那須塩原市土地開発事前協議承認

承認年 月 日 年 月 日

承認番号 第 号

開発区域の所在及び地番

開発区域の面積 m^2

関する工事の面積 m^2

開発目的

開発事業者 住所
氏名

工事施工者 住所
氏名
電話

現場監理者 氏名

工事期間 年 月 日～ 年 月 日

土地開発事前協議取下書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住所
氏 名

⑩

那須塩原市土地開発指導要綱第13条の規定により、土地開発事前協議書を次のとおり取り下げます。

名 称	
目 的	
所在及び地番	那須塩原市
面 積	m ²
承認年月日及び番号	年 月 日 第 号
取下げの理由	

備 考

※第10条第1項の規定による承認を受けたものは、承認年月日及び番号を記入する。

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名 ⑩

開発行為に関する工事に着手したので、那須塩原市土地開発指導要綱第15条の規定により届け出ます。

名 称	
目 的	
所在及び地番	那須塩原市
面 積	m ²
工事着手年月日	年 月 日
工 施 工 事 者	住所氏名
	電話番号
工 監 事 理 者	住所氏名
	電話番号
※ 受 付 欄	市受付年月日
	備 考

様式第12号 (第15条関係)

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名 Ⓜ

開発行為による工事が次のとおり完了したので、那須塩原市土地開発指導要綱第15条の規定により届け出ます。

名 称	
目 的	
所在及び地番	那須塩原市
面 積	m ²
工事完了年月日	年 月 日
工 施 事 工 者	住所氏名
	電話番号

※ 受 付 欄	市受付年月日	※完了検査予定年月日
		年 月 日 午前・午後 時 分より
		※検査結果
		合 否

添付図書

工事記録写真、工事完了図、確定測量図

検 査 済 証

第 年 月 日
第 年 月 日

那須塩原市長



次の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果、那須塩原市土地 開発指導要綱第10条第1項の規定による承認の内容に適合していることを証明します。

名 称	
目 的	
所在及び地番	
面 積	m ²
承認年月日 及び番号	年 月 日 第 号
承認を受けた 者の住所氏名	

管 理 人 選 任 届

年 月 日

那須塩原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名

㊞

那須塩原市土地開発指導要綱第20条の規定により次のとおり管理人を定めたので報告します。

所在及び地番	那須塩原市	
名 称		
管理人	住 所	
	氏 名	㊞
	電 話	
管理する施設		
その他参考となる事項		

事前協議書閲覧申請書

年 月 日

那須塩原市長 様

閲覧申請者

住 所

氏 名

職 業

印

那須塩原市土地開発指導要綱第21条の規定により次のとおり閲覧の申請をします。

目 的 (詳細に)	
開発事業者 の住所氏名	
土地の所在 及び地番	那須塩原市

第 号
年 月 日

開発事業者

様

那須塩原市長



土地開発事前協議に係る承認の取消通知書

年 月 日付けで協議のあった開発行為につきましては、那須塩原市土地
開発指導要綱第10条第2項の規定により 年 月 日付第 号で承認書の
交付を行いましたが、次の理由により承認を取り消しますので、同要綱第22条第2項
の規定により通知します。

1 取消の理由

2 取消の日 年 月 日

那須塩原市土地開発指導基準

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) 市の諸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つては、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つては、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)又は(2)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(3)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できる状態であること。
- (2) 開発区域の面積が10,000㎡未満の宅地分譲を目的とする開発行為であって、当該開発区域から概ね1km以内に公共の用に供せられる公園、広場及び緑地等が設けられていること。
- (3) 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、景観を向上させるために適切な植栽を行うとともに、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) 公園内の外周付近には、中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、山砂を敷くこと。
- (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必要とする。
- 2 公共施設等が開発区域外に存する場合にあっては、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必要とする。
- 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っ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っては道路管理者及び物理的に影響を受ける範囲の土地所有者とする。
- 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。ただし、法第29条の許可（以下「開発許可」という。）の適用を受けない開発行為については、建築基準法第42条に定める道路とすることができる。

(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。	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	9.0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 1.0ha未満		5.0m以上		
1.0ha以上 5.0ha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る。	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未満のものにあっては、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。ただし、がけ地や川などがあり両側に3m幅が確保できない場合は、開発区域が接する反対の道路境界線から6m以上の道路幅員を確保すること。

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9m以上の道路にあつては、原則として2m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
1.0ha未満	6.0m以上
1.0ha以上 5.0ha未満	6.5m以上
5.0ha以上 10.0ha未満	9.0m以上
10.0ha以上	12.0m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。

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。

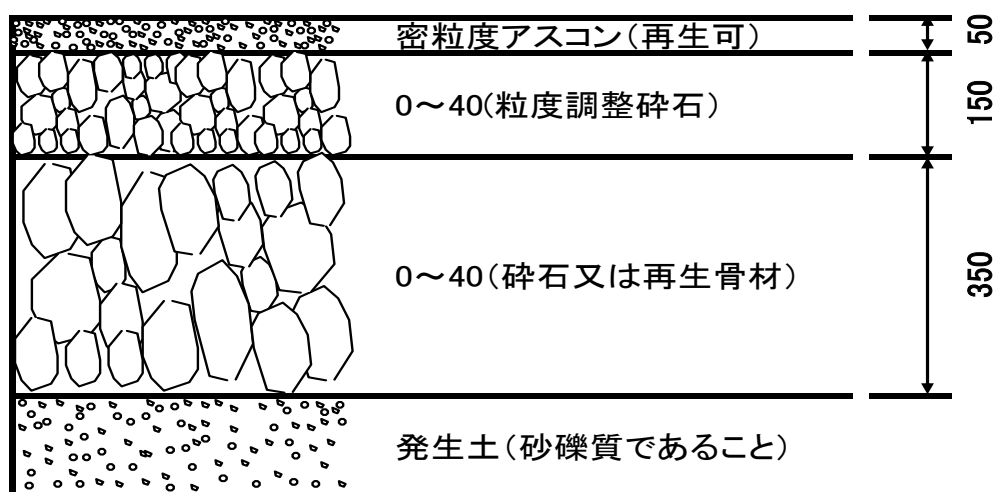
(1) 舗装基準

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を及ぼさない構造がなされている場合は、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 道路の路盤は、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な場合にあっ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^{ふた}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) 道路区域内に集水柵を設ける場合は、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、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
交 差 角 6 0 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
交 差 角 9 0 度 前 後	4						4	4	4	4
	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	
	10		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 1 2 0 度 以 上	40	8	8	8	6	5				
	30	8	8	8	6	5	4			
	20	8	8	8	6	5	4	4	4	
	15	6	6	6	6	5	4	4	4	
	12	5	5	5	5	5	4	4	4	
	10		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

(2) 路肩条件により必要な場合は、防護柵等の安全施設を設けること。

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。

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 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たものとする。
- (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敷設するものとする。
- (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。

る。

- (4) 那須塩原市水道事業の給水を受ける計画にあるものについては、事前協議書提出前に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) 給水施設的设计施工については、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）等に基づき施行すること。
- (6) 工事竣工後は、那須塩原市水道事業管理者に完成書類を提出し検査を受けるものとする。

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 消防水利施設等の施設構造及び位置は、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11 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つては、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。
 - 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1 ha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つては、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 浸透施設の計画地点において土質調査等を実施し、その結果により設計を行うこと。
- 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 宅地分譲を目的とする開発行為にあつては、浸透施設は原則として無蓋とし、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、出入口を設けるものとする。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。
- 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 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、管理幅の構造はコンクリート敷とすること。
- ケ 雨水浸透槽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する場合には、その管理幅を0.8 m以上とすること。
- コ 雨水浸透槽には、維持管理のため、ステップを設けること。
- サ 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3 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。
- シ 雨水排水は、側溝等の排水施設を経て雨水浸透槽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、雨水浸透槽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 雨水浸透槽の掘削部は、隣接地との境界から2 m以上の距離を確保すること。
- セ 雨水浸透槽を地下式とし砕石を充填する場合は、単粒度砕石4号以上を使用し、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、空隙率は0.3～0.35として計算すること。

3 雨水ますの基準

- (1) 雨水ますの位置

歩車道の区別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線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とし、ますの深さを80～100cm程度とする。雨水ます蓋は、^{ふた} 鋳鉄、鉄筋コンクリート製等とする。雨水ますの底部には、深さ15cm以上の泥溜めを設置すること。

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^{きよ}、マンホール、開渠^{きよ}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、建築主をして汚水を清浄化する能力のある施設を設けさせ、処理させること。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雨水処理施設又は側溝、管渠等の雨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^{きよ}及び開渠^{きよ}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。

5 排水施設の設計

- (1) 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。
- (2) 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、雨水が極力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。

6 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12 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っては、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（平成13年5月24日付け国総民発第7号）に基づき擁壁を設置するものとする。

2 がいけ面の保護

切土した土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがいけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがい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2mをこえるがいけのがいけ面は、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いけ面の勾配が35度以下の場合又はがいけ面上端から下方に垂直距離5m以内のがいけ面の勾配が45度以下の場合は、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して保護するものとする。

3 擁壁の構造

擁壁の構造は、次の定めるところによる。

- 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。
- オ 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。
- カ 擁壁の高さが2mを越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 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、植樹のされた大規模な街路又は法面（上りの法面に限る。）に隣接する場合
- イ 配置の免除 用途が類似の敷地に隣接し、かつ、相互に騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがないと認められる場合

2 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つては、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。

3 緩衝帯に関する技術的細目は、次のとおりとする。

- ア 緩衝帯には、原則として中高木の常緑樹を植栽すること。
- イ 植栽は、緩衝の機能を果たすのに適切な間隔及び配置とであること。
- ウ 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、必要に応じ以下の措置を講じること。

- (1) 調整池及び雨水浸透槽のフェンスに反射板を設置
- (2) 停止誘導線の表示
- (3) ポストコーン等の設置