

大田原市開発行為等
技術的指導基準
(令和7年7月31日)

大田原市建設部都市計画課

技術的指導基準（大田原市開発行為等指導要綱第9条関係）

1 土地利用に関する基準

- (1) 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こと。

ア 1宅地の敷地面積は、原則として、用途の定められた土地の区域にあつては150㎡以上、用途の定められていない土地の区域にあつては200㎡以上、用途の定められた土地と用途の定められていない土地にわたる区域にあつては150㎡以上であること。

イ 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) 主として住宅地の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地協定を締結するよう努めること。

2 駐車場設置に関する基準

店舗等の不特定多数の者が利用する施設にあつては十分な駐車場を確保することとし、共同住宅等にあつては原則一世帯当たり2台以上確保すること。ただし、やむを得ず確保できない場合は、1.5台以上とすることができる。

3 電柱設置に関する基準

電柱（支線を含む。）は道路に設置しないこと。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。

4 公有財産との境界確認に関する基準

公有財産との境界確認については、原則として境界立会を行うこととする。この場合において、公有財産管理者が境界協定の締結を求めた場合は、その指示に従うこと。

5 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、側溝等であつて車両等の通行の可能な部分から他端の同部分までをいうものとする。

6 開発区域が接する道路の幅員

- (1) 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表のとおりとする。

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	9.0m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) 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目的に応じ次の表のとおりとする。

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	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

			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。	にあつては、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) 前2号の規定にかかわらず、所定幅員に満たない部分について拡幅することが著しく困難であり、交通安全上の対策が施されている場合にあっては、拡幅することが著しく困難である部分が橋りょう、トンネル、踏切等については当該部分の幅員が所定幅員の9割以上確保されている場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

(4) 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、第2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。

(5) 開発区域が接する部分で幅員が6.0m未満の場合は、現道中心より片側3.0m（反対側が河川や崖地等の場合は、開発区域が接する反対の法肩から6.0m）の位置までセットバックすることとし、複数の道路に接続し、そのうち車の乗り入れを行わない道路については、現道の中心より2.0mの位置までセットバックすること。この場合において、セットバックの舗装は原則として現道の舗装構成と同等以上とすること。

7 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、原則として当該主要道路の幅員以上であること。

8 道路の配置計画

開発区域内の道路の配置は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘察して、主要道路、区画道路等により適切に計画すること。

9 主要道路の幅員

- (1) 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。

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) 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こと。

10 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。

11 道路の構造

道路の構造に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

ア 道路の路面は、アスファルトコンクリート舗装等とし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であることとし、路盤構造は別図「標準横断図」を標準とすること。

イ 道路の横断勾配は、原則として両勾配で1. 5%であること。

ウ 道路の縦断勾配は9%以下（小区間に限り12%以下とすることができる）とし、原則として、接面道路の方向に勾配をとること。

エ 道路の側溝は、次の要件を満たしていることとし、U型側溝等については側溝コンクリートブロックタイプを、L型側溝等についてはL型コンクリートブロックタイプを標準とする。

(7) 断面積は、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ものであること。

(8) 構造は、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。

(9) 道路の側溝を道路の幅員に含める場合にあつては、輪荷重T-25の蓋版を布設し、10m以下の間隔で取外しの容易なグレーチングを設けること。

オ 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。

カ 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において、安全かつ円滑な通行の確保を図るため必要があるときにあつては、当該交差部の隅を等辺に切り取ることとし、両側に設ける

ことが困難な場合は、両側に設けた場合の1.5倍の長さを片側に設けること。

キ 交通の安全を図るため必要がある場合においては、防護柵、照明施設等の交通安全施設を設けること。

ク 幅員3m以上の歩道には、歩行者の快適性を高め道路景観の向上を図るため、原則として植樹帯を設けること。

ケ 開発区域内において新設しようとする道路は原則として、通り抜けできる道路とすること。ただし、次に掲げる場合については、この限りでない。

(7) 開発区域周辺に開発可能な土地が存在し、かつ、将来的に通り抜けできる道路整備に支障がない形状の区域内道路とする場合

(i) 開発区域周辺に開発可能な土地が存在しない場合であって、当該開発区域内に転回広場が設置され、又は迂回可能な敷地がある等車両通行に支障がない場合

1.2 公園、緑地又は広場

令第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専用住宅であるときはアに該当する場合、予定建築物の用途が専用住宅以外であるときはア又はイに該当する場合とする。

ア 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ができる状態であること。

イ 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。

1.3 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こととし、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こと。

1.4 公園等としての換算

調整池、森林等で次の各号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。

ア 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

イ 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

1.5 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、大田原市水道事業管理者とあらかじめ協議を整えたも

のであること。また、大田原市水道事業給水条例（昭和41年条例第12号）の規定を遵守すること。

- (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、それ以外の区域については必要な水源を確保すること。なお、地下水を採取する場合は、施設規模に見合う必要最小限の量にすること。
- (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っては、当該周辺地域を含む。）を対象として計画すること。

1.6 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、それぞれ次の各号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 計画給水量は、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こと。

1.7 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。
 - 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定すること。
- (4) 排水施設は雨水を有効に排出することができる勾配及び断面とすること。ただし、

勾配については0.3%以上とすること。

18 浸透施設の設置

- (1) 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、前条第1項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 設置箇所は、土壌汚染地域、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0.5m以上下位に位置すること。
 - オ 開発行為のうち宅地分譲を目的とするものにあつては、浸透施設は原則として無蓋で単独に設置すること。ただし、第11項ケに規定する基準を満たすために設置箇所の確保が困難な場合は、地下式の浸透施設を開発区域内の公共施設に設置することができる。
 - 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、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
1.0ha未満	5年確率
1.0ha以上5.0ha未満	10年確率
5.0ha以上	30年確率

- ク 無蓋で単独に設置する浸透施設には維持管理のため周囲に2m以上の管理幅を設け、構造は、厚さ10cm以上のセメントコンクリートとすること。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3m以上の管理用通路を設け、構造は、厚さ10cm以上のセメントコンクリート又は開発区域内の道路と同等の構造とすること。
- ケ 工事着手後、浸透施設の土質が確認できるまで掘削でき次第、速やかに土質確認の検査を受けること。

19 雨水枡の設置

雨水枡は必要となる箇所に設置し、15cm以上のどろ溜めを設けること。

20 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

場合にあつては、これに適合すること。

- (2) 下水の排除方法は、原則として分流式であること。
- (3) 下水道処理区域内は、公共下水道施設に接続すること。それ以外の区域については、浄化槽等の処理施設を設置すること。

2.1 排水施設の設計

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、下水道施設の耐震対策指針と解説及び大田原市下水道条例（昭和57年条例第16号）によること。

2.2 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、次の各号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 法令等に基づく規制
- (2) 終末処理施設は、原則として下水道法施行令（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あつては、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、下水道施設の耐震対策指針と解説及び大田原市浄化槽指導要綱（令和5年告示第43号）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あること。
- (5) 原則として放流式とすること。なお、放流に当たっては水利関係者と協議することとし、水利関係者がいない場合は、直近の自治会長又は区長と協議すること。ただし、50人槽以下の浄化槽で、周囲の状況によりやむを得ない場合は敷地内処理とすることができるが、大田原市浄化槽放流水の敷地内処理に関する指導基準を遵守すること。

2.3 擁壁の設置

- (1) 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（平成13年5月24日付け国総民発7号）に基づき擁壁を設けること。
- (2) 切土した土地の部分に生じる高さが2mを超える崖、盛土をした土地の部分に生

じる高さ1 mを超える崖又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2 mを超える崖面は擁壁で覆うこと。

(3) 擁壁の構造に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

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 土圧等による擁壁躯体の転倒、すべり、沈下等に対し安全であること。

ウ 裏面排水のため水抜き穴を設け、水抜き穴の周辺及び必要な場所に栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

2.4 災害危険区域等

法第33条第1項第8号ただし書の規定を適用できるのは、対策工事等により同号に規定する区域が解除される見込みがある場合とする。

2.5 緩衝帯の配置

(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には、開発許可の申請時点において、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講じられている場合は、含まないものとするができる。

(2) 令第28条の3ただし書の規定は、次のア及びイ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

2.6 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。

2.7 緩衝帯の境界の明示

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ものとする。

2.8 ごみステーションの設置

大田原市ごみステーション設置要綱（平成23年告示第24号）の規定を遵守すること。

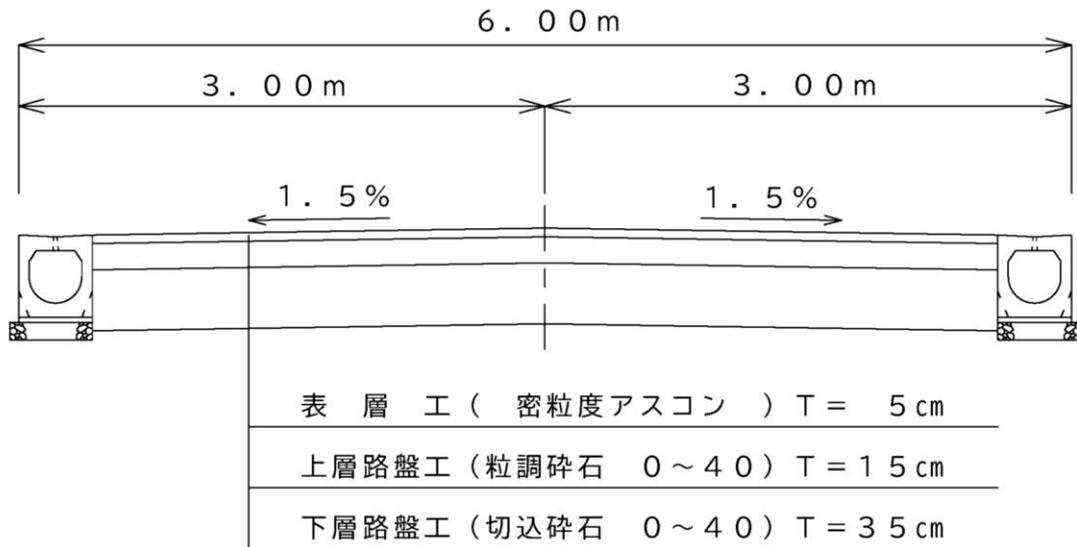
2.9 関係権利者の同意

当該開発行為等をしようとする土地若しくは当該開発行為等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき

当該開発行為等の施行又は当該開発行為等に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていることを、開発行為等施行同意書（様式第5号）により報告すること。

(別図)

標準断面図



- 1 側溝等が横断となる場合、特別集水が必要な箇所以外は全て暗渠構造としアスファルト舗装とすること。
- 2 側溝は10mの間隔でグレーチング蓋を設置すること。
- 3 道路境界標を設置すること。ただし、製品(境界杭)は、市で支給する。
- 4 路床が著しく不良である場合には置き換えて施工すること。