

大田原市開発行為等指導要綱

(令和6年4月1日以降)

大田原市建設部都市計画課

大田原市開発行為等指導要綱

(平成 17 年 9 月 30 日告示第 115 号)

改正 平成 24 年 3 月 28 日告示第 35 号 平成 25 年 3 月 29 日告示第 59 号
平成 27 年 3 月 31 日告示第 55 号 平成 28 年 4 月 30 日告示第 76 号
平成 31 年 3 月 29 日告示第 69 号 令和 2 年 2 月 28 日告示第 36 号
令和 2 年 12 月 28 日告示第 192 号 令和 4 年 3 月 31 日告示第 48 号
令和 5 年 3 月 31 日告示第 49 号 令和 6 年 3 月 31 日告示第 66 号

大田原市土地開発指導要綱(昭和 59 年告示第 23 号)の全部を改正する。

(目的)

第 1 条 この要綱は、本市における開発行為及び造成行為(以下「開発行為等」という。)に関し必要な事項を定めるとともに、良好な生活環境の整備保全を図るために必要な基準を設け、秩序ある土地利用の推進を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 4 条に定めるもののほか、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為に関する工事 開発行為に伴う開発区域内及び開発区域外の工事(以下「工事」という。)をいう。
- (2) 公益施設 雨水浸透施設、ごみステーション施設その他公益性のある施設をいう。
- (3) 造成行為 露天の駐車場、資材置場、太陽光発電施設又はその他これらに類する施設の設置により雨水流出のおそれがある土地利用を行う行為をいう。

(適用面積)

第 3 条 この要綱の適用を受ける開発行為等の面積は、次に定めるところによる。ただし、法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号まで並びに同条第 2 項第 1 号及び第 2 号に規定する開発行為等については、この限りでない。

- (1) 都市計画区域内にあつては、1,000 平方メートル以上
 - (2) 都市計画区域外にあつては、3,000 平方メートル以上
 - (3) 都市計画区域内外にわたる場合にあつては、1,000 平方メートル以上
- 2 次に掲げる開発行為等については、一体の開発区域とみなし、前項の規定を適用する。
- (1) 公共施設及び公益施設(以下「公共施設等」という。)が相互に関連性をもって設置する土地の区域
 - (2) 接続する二以上の土地に、切土、盛土、擁壁の設置等の工事を同時に施工する土地の区域
 - (3) 開発行為等に関連する法令により一体としての許可、認可等を受ける土地の区域

(4) 土地利用の目的、地形、所有形態及び事業者等によって一体と認められる土地の区域

3 法第 29 条の許可(以下「開発許可」という。)を受けている開発行為等については、第 11 条から第 15 条までの規定は適用しないものとする。

(事前協議)

第 4 条 この要綱の適用を受ける開発行為等をしようとする者(以下「申請者」という。)は、市長と当該開発行為等についてあらかじめ協議(以下「事前協議」という。)しなければならない。

2 申請者は、前項の事前協議をする場合は開発行為等(変更)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市長に提出しなければならない。ただし、造成行為については、計画の内容に応じて添付する図書を省略できるものとする。

3 前項に規定する事前協議書及び図書の提出部数は、次のとおりとする。

(1) 正本 1 部

(2) 概要版(事前協議書及び別表中 8 から 12 までに掲げる図書) 2 部及び当該図書の内容を電磁的に記録したデータ(以下「電子データ」という。)

(3) 図面集(別表中 13 から 22 までに掲げる図書) 1 部及び電子データ

(開発行為指導連絡会議への付議)

第 5 条 市長は、前条第 1 項の規定に基づく事前協議があった場合は、大田原市開発行為指導連絡会議(以下「連絡会議」という。)に付議し、意見を聴取するものとする。

2 連絡会議に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(調整事項)

第 6 条 市長は、前条第 1 項の規定により意見を聴取した結果、必要な調整すべき事項がある場合は、開発行為等調整事項通知書(様式第 2 号)を申請者に交付するものとする。

2 申請者は、前項の調整すべき事項が整った場合は、開発行為等調整事項結果報告書(様式第 3 号)を市長に提出しなければならない。

(土地利用対策委員会への付議)

第 7 条 市長は、第 5 条第 1 項の規定により意見を聴取した結果、当該開発行為等が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、大田原市土地利用対策委員会(以下「委員会」という。)に付議し、意見を聴取するものとする。

(1) 市の土地利用調整基本計画との調整を要するとき。

(2) 公共事業との調整を要するとき。

(3) 栃木県の「土地利用に関する事前指導要綱」(昭和 50 年 5 月 1 日施行)の適用を受ける開発行為等であるとき。

(4) その他市長が必要と認めるとき。

2 委員会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(一般的指導基準)

第8条 市長は、事前協議において開発行為等が、次に掲げる一般的指導基準に適合するよう指導するものとする。

- (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) 開発行為等が市の公共事業計画に支障をきたさないものであること。
- (3) 開発区域の周辺に、既存の公共施設又は公共施設に関する計画がある場合には、これを勘案したものであること。
- (4) 開発区域の周辺に既存の開発行為がある場合には、当該開発行為により設置された公共施設等との連続性を確保する等、地域の将来における土地利用を十分勘案したものであること。
- (5) 利害関係者との紛争を未然に防止するため、自治会長又は区長及び利害関係者(以下「自治会長等」という。)に対し事前に開発行為等の内容を説明し周知したものであること。この場合において、申請者は協議経過書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。
- (6) 開発行為等に伴う排水を河川、農業用水路及びその他水路に類するものに放流するときは、事前に水利組合等利害関係者の同意を得ているものであること。
- (7) 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。
- (8) その他市長が必要と認めるもの

(技術的指導基準等)

第9条 市長は、開発行為については、前条に定める一般的指導基準のほか、法第33条の規定に基づく開発許可基準(以下「開発許可基準」という。)及び技術的指導基準(別記基準第1)に適合するよう指導するものとする。ただし、開発許可を要しない規模の開発行為については、以下の項目を緩和することができる。

- (1) 公園緑地
- (2) 消防水利
- (3) その他市長が緩和できると認めるもの

2 市長は、造成行為については、前条に定める一般的指導基準のほか、技術的指導基準のうち、第17項から第22項まで及び第29項に適合するよう指導するものとする。

(承認、同意及び協定)

第10条 市長は、開発行為等が前2条の基準に適合すると認められるときは、申請者に開発行為等(変更)承認書(様式第6号。以下「承認書」という。)を交付するものとする。

- 2 市長は、第1項による承認をした開発行為等により新たに公共施設等が設置される場合は、当該公共施設等の管理及び用地の帰属について、申請者と協議のうえ、協定書(様式第7号)を取り交わすものとする。
- 3 前項の規定による協議において、当該公共施設等の一部又は全部を申請者が管理することとなった場合は、将来当該開発区域に隣接して開発行為等が行われ、新たな公共施設等が当該開発区域内の同種の公共施設等に接続されることになる場合の同意についても、協定書に明示するものとする。

(変更の事前協議)

第11条 申請者が前条の承認を受けた後、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、第4条から前条までの規定を適用するものとする。ただし、市長が軽微の変更と認める場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模の変更
- (2) 開発区域内の予定建築物等の用途の変更
- (3) 開発行為等に関する設計の変更
- (4) その他市長が必要と認めるもの

(事前協議書の取下げ)

第12条 申請者は、第6条第1項の規定による開発行為等調整事項通知書交付後1年を経過しても調整すべき事項が整わない場合又は申請者の都合により事前協議書を取り下げる場合は、取下げ書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(着手届)

第13条 申請者は、工事に着手した場合は、速やかに工事着手届(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(完了届)

第14条 申請者は、工事を完了した場合は速やかに工事完了届(様式第10号)に工事記録写真及び竣工図並びに別表12の項から22の項までに掲げる図書を記録した電磁的記録媒体を添えて市長に提出しなければならない。

(検査)

第15条 市長は、工事が行われている区域において検査の必要があると認めた場合は、その都度検査を行うものとし、申請者はこれに協力しなければならない。

- 2 市長は、前条の規定による工事完了届があった場合は遅滞なく検査し、その結果当該工事が承認書の内容に適合していると認めたときは、申請者に検査済証(様式第11号)を交付するものとする。
- 3 申請者は、前2項の検査の結果、市長から工事の改善措置を求められた場合は、速やかに適切な措置を行い、改善措置報告書(様式第12号)を市長に提出しなければならない。

(帰属)

第 16 条 開発行為に伴い設置される公共施設等の用に供する土地及び次条第 1 項の規定により市長が管理することになる公共施設等は、法第 29 条の適用を受ける開発行為にあっては法第 40 条の規定による工事完了公告の翌日に、それ以外の開発行為にあっては前条第 2 項の規定による検査済証交付の翌日に、協定書に基づき市に無償で帰属するものとする。

2 申請者は、前項の規定により、公共施設等用地の分筆登記・地目変更登記(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ものに限る。)を行った上で、次に掲げる図書を速やかに市長に提出しなければならない。

- (1) 寄附申出書(様式第 13 号)
- (2) 登記承諾書(様式第 14 号)
- (3) 登記原因証明情報
- (4) 土地所有者の印鑑登録証明書及び資格証明書
- (5) 登記事項証明書
- (6) 公図の写し

3 市長は、帰属の手続きが完了した場合は、申請者に帰属通知書(様式第 15 号)を交付するものとする。

(公共施設等の管理)

第 17 条 市長が管理を行う公共施設等の管理基準及びその管理の時期は、別記基準第 2 のとおりとする。

2 市長が管理するまでの期間の公共施設等は、申請者が管理するものとする。

3 申請者が管理する公共施設等は、申請者はできる限り当該公共施設等の利用者による管理組織を設立するとともに、施設の管理について責任の所在を明確にするため管理協定を締結するものとする。この場合において、申請者は、管理人報告書(様式第 16 号)及び管理協定書の写しを市長に提出しなければならない。

4 前項に規定する管理人のうち、調整池又は雨水浸透施設(以下この項において「調整池等」という。)の管理人は、当該調整池等の点検を年に 1 回行い、調整池等の点検報告書(様式第 17 号)に、当該調整池等の清掃等の作業状況が分かる写真(清掃等を行った場合に限る。)を添えて毎年 5 月末日までに市長に提出しなければならない。

(災害等の対策及び補償等)

第 18 条 申請者は、開発行為等によって災害、公害等を起こし、又は起こすおそれがある場合は当該開発行為等を一時中断し、その原因を除去し復旧に努めるとともに被害を与えた場合は、補償の責めを負わなければならない。

(承認の取消し)

第 19 条 市長は、第 10 条第 1 項の規定に基づく承認後、当該開発行為等に次に掲げる理由があり、かつ、申請者が市長の指示に従わないときは、当該開発行為等の承認を取り消すことができる。

- (1) 承認事項が遵守されないとき。
- (2) 協定事項が履行されないとき。
- (3) 開発区域周辺住民及び利害関係者との紛争が解決しないとき。
- (4) 承認の日から 1 年を経過しても工事に着手しないとき。
- (5) その他市長が必要と認めたとき。

(非協力者への措置)

第 20 条 市長は、この要綱に協力しない申請者、申請代理人、工事施工者等については、次の措置を行うことができる。

- (1) 公共施設等の使用制限
- (2) 塵芥等の収集及び処分の拒否又は延期
- (3) 道路占用物件設置の禁止又は使用制限
- (4) 市広報等による事情の公表
- (5) 新たな事前協議の申請の制限

(委任)

第 21 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の前日に、改正前の大田原市土地開発指導要綱(昭和 59 年告示第 23 号)、土地利用に関する事前指導要綱(昭和 54 年 5 月 1 日制定)又は黒羽町土地開発指導要綱(平成 13 年黒羽町告示第 59 号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成 24 年 3 月 28 日告示第 35 号)

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 25 年 3 月 29 日告示第 59 号)

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 31 日告示第 55 号)

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 30 日告示第 76 号)

この要綱は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 31 年 3 月 29 日告示第 69 号)

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 2 年 2 月 28 日告示第 36 号)

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 2 年 12 月 28 日告示第 192 号)

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則(令和 4 年 3 月 31 日告示第 48 号)

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則(令和 4 年 3 月 31 日告示第 48 号)

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則(令和 6 年 3 月 31 日告示第 66 号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の様式(以下「旧様式」という。)により使用されている書類は、この要綱による改正後の様式によるものとみなす。
- 3 この要綱の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、これを使用することができる。

別表(第4条、第14条関係)

	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	権利者の同意書	所有権、抵当権等開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書添付
3	土地(建物)登記事項証明書	
4	法人登記事項証明書	
5	排水放流同意書	
6	協議経過書	自治会長又は区長及び利害関係人
7	計算書	排水流量計算書、構造計算書等
8	位置図	縮尺 1/50,000 以上
9	案内図	
10	現況図	縮尺 1/2,500 以上
11	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
12	土地利用計画図	縮尺 1/1,000 以上
13	求積図	縮尺 1/1,000 以上
14	造成計画平面図	縮尺 1/1,000 以上
15	造成計画断面図	縮尺 1/1,000 以上
16	排水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
17	排水施設構造図	縮尺 1/50 以上
18	給水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
19	擁壁構造図	縮尺 1/50 以上
20	擁壁展開図	縮尺 1/50 以上
21	道路構造図	縮尺 1/50 以上
22	その他市長が必要と認める図書	予定建築物の平面、立面図、開発行為に関する工事に係る図書等

別記基準第1(第9条関係)

[別紙参照]

別記基準第2(第17条関係)

[別紙参照]

様式第1号(第4条関係)

開発行為等(変更)事前協議書

[別紙参照]

様式第2号(第6条関係)

開発行為等調整事項通知書

[別紙参照]

様式第3号(第6条関係)

開発行為等調整事項結果報告書

[別紙参照]

様式第4号(第8条関係)

協議経過書

[別紙参照]

様式第5号(第9条関係)

開発行為等施行同意書

[別紙参照]

様式第6号(第10条関係)

開発行為等(変更)承認書

[別紙参照]

様式第7号(第10条関係)

協定書

[別紙参照]

様式第8号(第12条関係)

取下げ書

[別紙参照]

様式第9号(第13条関係)

工事着手届

[別紙参照]

様式第 10 号(第 14 条関係)

工事完了届
[別紙参照]

様式第 11 号(第 15 条関係)

検査済証
[別紙参照]

様式第 12 号(第 15 条関係)

改善措置報告書
[別紙参照]

様式第 13 号(第 16 条関係)

寄附申出書
[別紙参照]

様式第 14 号(第 16 条関係)

登記承諾書
[別紙参照]

様式第 15 号(第 16 条関係)

帰属通知書
[別紙参照]

様式第 16 号(第 17 条関係)

管理人報告書
[別紙参照]

様式第 17 号(第 17 条関係)

調整池等の点検報告書
[別紙参照]

別表(第4条、第14条関係)

	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	権利者の同意書	所有権、抵当権等開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書添付
3	土地(建物)登記事項証明書	
4	法人登記事項証明書	
5	排水放流同意書	
6	協議経過書	自治会長又は区長及び利害関係人
7	計算書	排水流量計算書、構造計算書等
8	位置図	縮尺 1/50,000 以上
9	案内図	
10	現況図	縮尺 1/2,500 以上
11	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
12	土地利用計画図	縮尺 1/1,000 以上
13	求積図	縮尺 1/1,000 以上
14	造成計画平面図	縮尺 1/1,000 以上
15	造成計画断面図	縮尺 1/1,000 以上
16	排水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
17	排水施設構造図	縮尺 1/50 以上
18	給水施設計画平面図	縮尺 1/500 以上
19	擁壁構造図	縮尺 1/50 以上
20	擁壁展開図	縮尺 1/50 以上
21	道路構造図	縮尺 1/50 以上
22	その他市長が必要と認める図書	予定建築物の平面、立面図、開発行為に関する工事に係る図書等

別記基準第1（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

(イ) 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又はイに該当する場合、予定建築物の用途が専用住宅以外であるときはウに該当する場合とする。

ア 開発区域の面積が10,000平方メートル未満の宅地分譲を目的とする開発行為であること。

イ 用途地域内の宅地分譲を目的とする開発行為であること。

ウ 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。

16 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。

17 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 フィルダム及び堀込式 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) 開発区域の面積が1ha未満の開発行為、用途地域内の宅地分譲を目的とする開発行為又は造成行為で、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、5年確率降雨強度式により算定すること。
 - 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こととし、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、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1m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2m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穴を設け、水抜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事ができる。

(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。

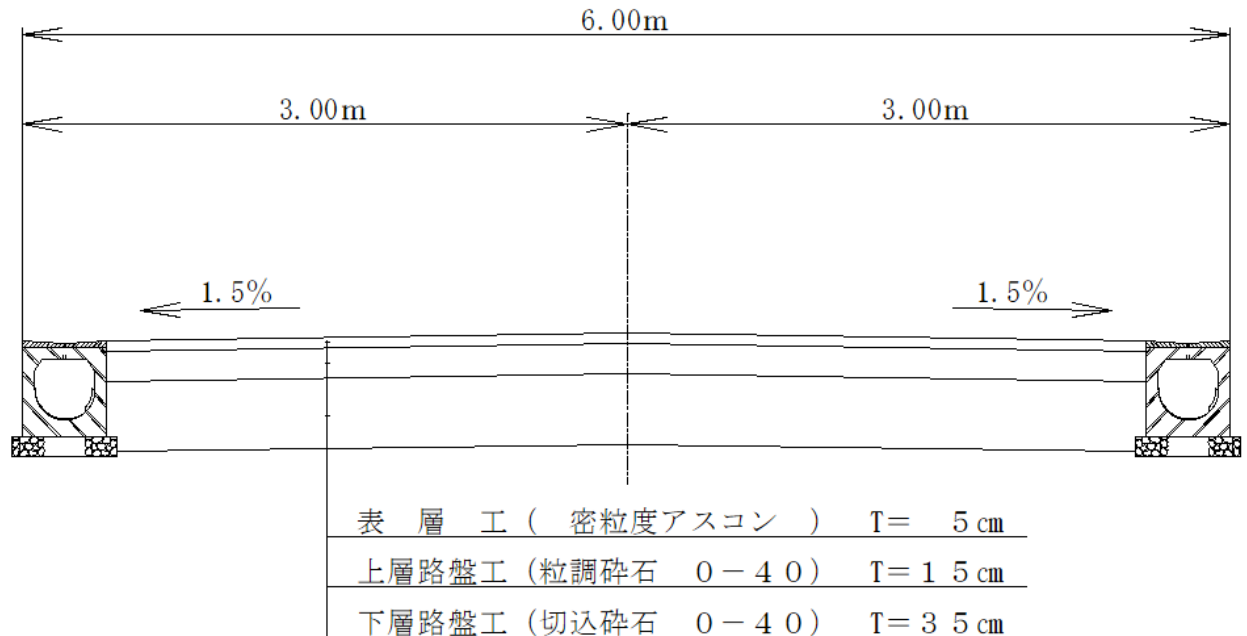
2.9 関係権利者の同意

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)

標準横断図



- 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 道路区域には原則として雨水等の浸透施設を設けてはならない。ただし、地質、地盤状況から相当の浸透能力が見込める場合は、この限りでない。
- 5 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。

別記基準第2（第17条関係）

施設名 区分	管理基準	管理時期
道路	「技術的指導基準」に適合しているもの。 交通安全施設等附帯施設を含む。	大田原市に帰属後とする。ただし、検査済証交付後2年間は契約不適合責任期間とする。
公園	「開発許可基準」に適合する施設で、1箇所の面積が150㎡以上のもの。	総区画数の概ね50%以上の居住者が入居し、公園愛護会が設置された後とする。
暗渠の排水施設	「技術的指導基準」に適合し、市道又は市長が管理することになる道路に敷設されるもの。マンホール等附帯施設を含む。	道路に準ずる。
給水施設	上水道を利用するもので、「技術的指導基準」に適合しているもの。	「検査済証」交付後とする。
下水道施設	「技術的指導基準」に適合しているもの。	「検査済証」交付後とする。
その他の公共施設等	その都度協議し、決定する。	

様式第1号 (第4条関係)

開発行為等 (変更) 事前協議書						年 月 日
大田原市長 様		申請者 住所 氏名 (TEL) 代理人 住所 氏名 (TEL)				
大田原市開発行為等指導要綱第4条第1項の規定に基づき協議します。						
目 的						
所 在 地						
面 積 (㎡)	総 面 積	宅 地	農 地	山 林	そ の 他 ()	
用 途 地 域 別	用途地域内 () ・用途地域外					
工 事 施 行 者	住 所					
	氏 名	(TEL)				
着 手 予 定 年 月 日	年 月 日					
完 了 予 定 年 月 日	年 月 日					
施設配置の方針	周 辺 道 路					
	取 付 道 路					
	区 域 内 道 路					
	公 園 ・ 緑 地					
	給 水					
	雨 水					
	汚 水 排 水					
	消 防 水 利					
地 盤 ・ 擁 壁						

	盛土の有無	有 有の場合 土の搬入先 ()				
	その他					
土地利用計画	区	分	面積 (㎡)	比率 (%)	備考	
	公共施設	道	路			
		公園・緑地				
	公益施設	雨水浸透施設				
		ごみステーション施設				
	目的施設					
	その他					
	計			100.0%		
関する工事	内 容		面積 (㎡)	備 考		
その他の参考となる事項						
※台帳番号						

※は記入しないでください。

様式第2号（第6条関係）

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

開発行為等調整事項通知書

年 月 日付け（台帳番号 ）をもって事前協議のあった開発行為等については、下記事項の調整が必要ですので、大田原市開発行為等指導要綱第6条第1項の規定に基づき通知します。

記

調整事項	担当部署

※ この通知書の交付後、1年を経過しても調整すべき事項が整わない場合は、大田原市開発行為等指導要綱第12条の規定に基づき取下げ書を提出すること。

様式第3号（第6条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所

氏名

開発行為等調整事項結果報告書

年 月 日付け（台帳番号 ）の調整事項は、下記のとおり調整が
整ったので、大田原市開発行為等指導要綱第6条第2項の規定に基づき報告します。

記

調整事項	調整結果	担当部署

様式第4号（第8条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所

氏名

協議経過書

年 月 日付け（台帳番号 ）の開発行為等について、利害関係者等に説明しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第8条第4項の規定に基づき届け出ます。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

4 経過

様式第5号（第9条関係）

開発行為等施行同意書

年 月 日

申請者
住所
氏名

様

権利者 住所

氏名

㊤

私が権利を有する次の物件について、大田原市開発行為等指導要綱の規定に従い開発行為等を行うことに同意します。

なお、当該物件が公共施設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	所在地及び地番	面積	権利の種別	摘要
計				

様式第6号（第10条関係）

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

開発行為等（変更）承認書

年 月 日付け（台帳番号 ）をもって事前協議のあった開発行為等については、大田原市開発行為等指導要綱第10条第1項の規定に基づき承認します。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第7号（第10条関係）

協定書

大田原市長と申請者は、大田原市開発行為等指導要綱第10条第2項の規定に基づき、下記のとおり協定を締結する。

年 月 日

大田原市長 印

申請者 住所

氏名 印

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第8号（第12条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住所
氏名

取下げ書

年 月 日付け（台帳番号 ）で提出した開発行為等事前協議書については、大田原市開発行為等指導要綱第12条の規定に基づき取り下げいたします。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第9号 (第13条関係)

<p style="margin: 0;">工事着手届</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p>			
<p style="margin: 0;">大田原市長 様</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">申請者 住所 氏名</p>			
<p style="margin: 0;">開発行為等の工事に着手しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第13条の規定に基づき届け出ます。</p>			
台 帳 番 号			
所 在 地			
着 手 年 月 日	年 月 日		
完 了 予 定 年 月 日	年 月 日		
工 事 施 行 者	住 所		
	氏 名		
	連 絡 先		
	現 場 代 理 人	住 所	
		氏 名	
		連 絡 先	
<p style="margin: 0;">備考</p>			

様式第10号 (第14条関係)

<p>工事完了届</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>大田原市長 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名</p> <p>開発行為等の工事が完了しましたので、大田原市開発行為等指導要綱第14条の規定に基づき届け出ます。</p>	
台 帳 番 号	
所 在 地	
完 了 年 月 日	年 月 日
添 付 図 書	工事記録写真、竣工図、その他 ()
備 考	

様式第11号 (第15条関係)

大 第 号
年 月 日

様

大田原市長 印

検査済証

年 月 日付け (台帳番号) の開発行為等の工事は、年 月
日検査の結果、大田原市開発行為等指導要綱第8条及び第9条の規定に適合しているの
で、同要綱第15条第2項の規定に基づき交付します。

記

1 目的

2 所在地

3 面積

様式第12号（第15条関係）

年 月 日

大田原市長 様

申請者 住 所
氏 名

改善措置報告書

年 月 日検査を受けました開発行為等（台帳番号 ）の工事における改善措置について、大田原市開発行為等指導要綱第15条第3項の規定により報告します。

指 摘 事 項	写真番号	担当部署確認

- ・改善前及び改善後の写真を添付すること。
- ・担当部署確認欄には各担当者の了解を得、確認印を押印してもらうこと。

様式第16号(第17条関係)

管 理 人 報 告 書

年 月 日

大田原市長 様

開発事業者 住 所
氏 名

大田原市開発行為等指導要綱第17条第3項の規定に基づき、公共施設等の管理人を次のとおり定めたので報告します。

目 的		
所 在 地	大田原市	
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		

様式第17号 (第17条関係)

調整池等の点検報告書

年 月 日

大田原市長 様

管理人 住所
氏 名

大田原市開発行為等指導要綱第17条第4項の規定に基づき、宅地分譲を目的とする開発行為で設置した調整池等の点検を行ったので、次のとおり報告します。

開発台帳番号		
調整池等の区分 (該当するものに○を付けてください。)		調整池 ・ 雨水浸透施設
調整池等の所在地		
点 検 項 目	目視による点検	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
	フィルター等の目詰まり	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
	集水ます泥溜め	<input type="checkbox"/> 異常あり ()
		<input type="checkbox"/> 異常なし
その他参考となる事項		

- ・調整池等の清掃等を行った場合は、作業状況が分かる写真を添付してください。
- ・この点検報告書は、毎年5月末日までに提出してください。