

小山市開発許可等審査基準

令和6年2月28日

告示第15号

目 次

第1章 総則(第1条―第6条)

第2章 一般基準(第7条―第13条)

第3章 公共施設・公益的施設(第14条―第28条)

第4章 立地基準(第29条―第35条)

第5章 開発許可に伴う制限等(第36条―第38条)

第6章 技術基準(第39条―第61条)

附則

第1章 総 則

(趣旨)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発許可等については、関係法令等及び栃木県開発許可事務の手引き(ただし、栃木県開発許可等審査基準掲載部分除く。)に定めるところによるほか、この基準によるものとする。

(関係法令の略称)

第2条 この基準においては、都市計画法、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)、小山市開発行為の許可基準に関する条例(平成17年小山市条例第6号)、小山市開発行為の許可基準に関する条例施行規則(平成17年小山市規則第5号)をそれぞれ法、令、法規則、条例及び市規則という。

(用語の定義)

第3条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域であり、実際に区画形質の変更を行う土地だけでなく、土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土

地の区域をいう。

(3) 事業者 開発行為等の事業を行う者をいう。

(4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道、調整池、浸透施設、消防水利施設等をいう。

(5) 公益的施設 上水道施設、教育施設、ごみ集積所その他市民生活の福祉又は利便のための施設をいう。

(適用範囲)

第4条 この基準は、法に規定された開発行為等その他市長が必要と認めたものについて適用するものとする。

2 開発許可及び建築許可が不要とされる開発行為等にあっても、開発許可等に準じてこの基準を遵守するよう努めるものとする。

(開発許可等の申請)

第5条 この基準の適用を受ける開発行為等で、栃木県（以下「県」という。）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）、その他法令等による調整を要する開発行為等のうち法に基づく開発許可等の申請前に調整を要するものについては、原則として当該調整終了後に開発許可等の申請をするものとする。

2 事業者は、開発行為等の規模が1ヘクタール以上となるときは、許可の申請手続きを行う前に、開発行為等の計画の概要について小山市宅地開発指導要綱（平成17年小山市規程第26号）第5条第2項に規定する宅地開発等事前協議書によりあらかじめ市長と協議をするものとする。

3 開発許可等の申請における設計に係る設計図書のうち、法第33条に定める技術基準の適否に係るものについては、原則として法規則第19条第1項に定める資格を有する者の作成したものとする。

(国等が行う開発行為の協議)

第6条 国の機関又は都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。以下同じ。）が法第34条の2第1項の規定により行う協議（法第35条の2第4項の規定により準用する場合を含む。）は、法第29条第1項の許可又は法第35条の2第1項の変更許可に係る申請手続の例により行うものとする。

- 2 国の機関又は都道府県等が法第43条第3項の規定により行う協議は、同条第1項の許可に係る申請手続の例により行うものとする。
- 3 前2項の規定により協議をする場合において、市長が支障がないと認めるときは、添付書類の一部を省略させることができる。
- 4 市長は、第1項又は第2項の協議があった場合は、法第29条第1項の開発許可又は法第43条第1項の許可に準じて審査を行うものとする。

第2章 一般基準

(土地利用に関する基準)

第7条 開発行為等の土地利用計画は、次に掲げる要件をみたすものでなければならない。

- (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) 公共事業に支障をきたすものでないこと。
 - (3) 市及び県の土地利用に関する計画等に適合するものであるとともに、開発区域の形状がおおむね整形である等合理的な土地利用計画を図る上で支障がないものであること。
 - (4) 小山市地区まちづくり条例（平成17年小山市条例第5号）第8条地区まちづくり構想、第9条地区まちづくり計画が定められた地区にあっては、これらに配慮したものであること。
 - (5) 開発区域及びその周辺に既存の公共施設又は公共施設に関する整備計画がある場合にあっては、これらに適合したものであること。
 - (6) 開発行為等により新たに公共施設及び公益施設が設置される場合にあっては、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。
 - (7) 開発区域境界にはフェンス、ブロック塀等の適切な構造物を設置し、境界標の設置と併せて、開発区域を明示すること。
- 2 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為等にあつては、前項の要件に加え次の各号の要件を満たすものでなければならない。
- (1) 1宅地の敷地面積は、原則として市街化区域にあっては150平方メートル

ル以上、市街化調整区域にあつては200平方メートル以上とすること。ただし、前項第4号に定めがある区域にあつてはこれを遵守したものとすること

(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、長辺の長さが住宅用地にあつては160メートル、商業用地にあつては140メートル以下であること。

(3) 敷地の形状は、おおむね整形であること。ただし、土地利用上やむを得ない場合は、奥1宅地に限り敷地の延長(旗竿状の敷地)を認めるものとするが、分譲以外についてはこの限りではない。

(4) 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。

3 市街化調整区域における開発行為等にあつては、建築物の高さは10メートル以下とすること。ただし、建築物の用途、周辺への影響等支障がないと認められる場合においてはこの限りではない。

4 一団の土地を複数回に分けて開発行為を行う場合、別表第1の規定に基づき開発行為の一体性の判断を行う。

5 開発区域は、隣接地との境界を明確にするため、境界標を設置すること。また、隣接地との一体的利用を防止するため、フェンス、ブロック塀、植栽等の構造物を設置し、開発区域を明示すること。

(周辺住民等に対する説明等)

第8条 事業者は、周辺の土地利用に影響を及ぼす恐れのある開発行為等を行なおうとするときは、地域住民の理解と協力が得られるよう努めること。

2 事業者は、開発行為等に関して紛争が生じることのないように努めるとともに、紛争が生じた場合は事業者の責任において誠意をもって解決すること。

(公害の防止)

第9条 事業者は開発行為等の施工に当たっては、地域住民の健康を保護し、生活環境を保全する等のために必要な関係法令等を遵守し、公害等の発生を未然に防止する措置を講じるものとする。

(文化財の保護)

第10条 事業者は、開発区域内に存在する文化財の取扱いについて事前に小山市

教育委員会（以下「市教育委員会」という。）と協議するものとする。

- 2 工事施工中に埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止し市教育委員会へ届け出るとともに市教育委員会の指示を受けること。

（道路交通対策）

第11条 事業者は、開発行為に伴い資材、土砂、重機等の運搬を行うときは、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全及び道路汚損防止を図るため、交通管理者、道路管理者及び関係者と事前に協議するものとする。

（境界）

第12条 事業者は、開発区域に隣接する土地所有者及び公共用財産の管理者と事前に境界を確認し、境界を明確にするものとする。

（土砂等の埋立て等）

第13条 事業者は、外部から土砂等を搬入して埋立てや盛土を行う場合又は掘削等により外部に土砂等を搬出する場合は、規模に応じて県又は市と事前に協議が整っているものとする。

第3章 公共施設・公益的施設

（公共施設の管理者の同意）

第14条 事業者は、開発行為等若しくは開発行為に関する工事等に関係がある既存の公共施設又は新たに設置される公共施設がある場合は、当該公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 前項の協議は、管理者において定める書面をもって行うものとする。

- 3 法第29条に基づく開発行為の許可申請をする際は、前項の書面の写しを添付するものとする。

（公共施設等の設置及び管理）

第15条 開発行為又は開発行為に関する工事等により設置される公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の設置に要する費用は、事業者が負担するものとする。

- 2 前条第1項の協議で市以外の者が当該公共施設等を管理することとなった場合においては、管理をすることとなる者の名称及び管理の方法等について、開発行為の完了日までに書面をもって報告するものとする。

- 3 開発行為の完了後、設置された公共施設等に影響を及ぼす行為があるときは、公共施設等の機能が阻害されないよう適切な措置を講じるものとする。

(工事の検査等)

第16条 事業者は、開発行為等に係る工事が完了したときは、市長の検査を受けるものとする。

- 2 市長は、必要に応じ中間検査を行い、又は、資料の提出及び報告を求める事ができるものとする。
- 3 前2項の検査のうち公共施設等については、当該公共施設等の管理者となるべき者の検査を受けるものとする。
- 4 前3項による検査の結果、その施工が適正でないと指摘された箇所があるときは、事業者の責任において速やかに是正措置を講じ、再度検査を受けるものとする。

(道路)

第17条 事業者は、第6章技術基準（以下、「技術基準」という。）の定めるところにより、居住者及び付近住民の安全性及び利便性を考慮し、開発行為の規模に応じた幅員の道路を適切に配置するものとする。

- 2 開発区域内の道路は、原則として袋路状とならないよう努めるものとする。

(公園、緑地又は広場)

第18条 事業者は、技術基準の定めるところにより、住民の利便とともに災害時の避難場所としての機能に配慮して適切な位置に公園、緑地、広場等を配置するものとする。

(排水施設)

第19条 事業者は、技術基準の定めるところにより、開発区域及びその周辺の土地の地形や規模、地質及び利用形態等を勘案して排水施設（排水管渠、マンホール、開渠及びますをいう。）の設置を計画するものとする。この場合において、当該計画は、市の公共下水道計画、農業集落排水計画その他開発区域周辺の排水等に係る事業計画に適合するよう計画するものとする。

- 2 事業者は、雨水排水を河川又は水路等に放流する場合にあっては、当該施設的能力及び周辺への影響等に配慮した流出抑制対策に努めるものとする。

- 3 事業者は、公共下水道処理区域内において開発行為等を行うときは、開発区域内の排水施設を公共下水道に接続するものとする。
- 4 事業者は、下水等を河川、水路等に放流しようとするときは、あらかじめ当該河川、水路等の管理者又は水利権者と協議するものとする。
- 5 下水等の放流等に起因して第三者との紛争が生じたときは、事業者の責任において解決するものとする。

(調整池等)

第20条 事業者は、技術基準の定めるところにおいて調整池の設置を要するときは、放流先の河川、水路等の改修又は許容放流量等について、当該放流先の河川、水路等の管理者と協議するものとする。

- 2 事業者は、技術基準により浸透施設の設置を要するときは、排水機能の継続及び施設の管理に配慮した構造とするとともに、周辺宅地等への安全性も考慮した配置、構造とするものとする。

(消防施設)

第21条 事業者は、消防長が別に定める基準に従い防火水槽、消火栓等の消防水利施設を計画し整備しなければならない。

(給水施設)

第22条 事業者は、技術基準に従い、開発区域の規模、形状、利用形態等を勘案して開発区域内の給水施設を計画し、配置しなければならない。

- 2 事業者は、給水施設として上水道、共同水道等を配置しようとするときは、当該施設の管理者と協議しなければならない。

(教育施設)

第23条 事業者は、主として住宅の建築の用に供することを目的とする開発行為により教育施設の新設が必要となる場合は、開発区域内に当該教育施設の用地を確保するものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する用地の譲渡の方法、時期等を管理者と協議するものとする。

(ごみ収集所)

第24条 事業者は、市長及び関係者と協議のうえ、必要がある場合は、ごみの収

集作業に適した位置にごみ収集所を設置するものとする。

(駐車場等)

第25条 事業者は、建築物の用途及び規模並びに利用者等の安全、利便等を考慮し、開発区域内において想定される需要に支障のない規模、構造及び収容能力を有する駐車場を設置するものとする。

(帰属)

第26条 開発行為又は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。）は、法第32条の規定に基づく協議において、原則として市に帰属するものとする。

2 市に帰属する公共施設等の境界については、市の境界標を設置するものとする。

3 市に帰属する公共施設等については、事業者において地積更正登記（確定測量において面積の誤差が生じた場合）及び公衆用道路、公園、雑種地等に地目変更の登記をするものとする。

4 事業者は、第1項に規定する帰属の登記に必要な一切の書類を、工事完了検査日までに市長に提出するものとする。

(公共施設の瑕疵補修)

第27条 事業者は、公共施設等の帰属の手続きを行った日の翌日から起算して1年又は市長が定める期間内において、施工方法等の瑕疵により支障が生じたときは、自らの負担において補修するものとする。

(許可後の工事の遅延)

第28条 事業者は、開発許可申請時における工事着手予定日から1年以上工事着手が遅延した場合においては、当該公共施設等の管理者と再度協議を行い、必要に応じて法第35条の2第1項に規定する変更許可の手続きを行うものとする。

第4章 立地基準

(法第34条第1号の建築物)

第29条 法第34条第1号に規定する建築物は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 対象用途は、別表第2に掲げる用途のいずれかに該当することを原則とし、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。

- (2) 法第34条第1号の建築物の建築に関する計画書（別記様式第1号）により、その内容が適正であると認められるものであること。

（令第22条第6号又は令第35条第3号の建築物）

第30条 令第22条第6号又は令第35条第3号に規定する建築物は、次の各号の要件を満たしたものとする。

- (1) 別表第2に掲げる建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物の用途のうち、日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店に該当する建築物の用途であること。
- (2) 別表第2に規定する位置の要件を満たすものであること。
- (3) 当該市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。
- (4) 開発区域の面積が100平方メートル以内（令第35条第3号に係る場合を除く。）で、建築物の延床面積が50平方メートル以内（業務の用に供する部分の延床面積が50パーセント以上のものに限る。）のものであること。

（法第34条第2号の観光資源の有効な利用上必要な建築物）

第31条 法第34条第2号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 別表第3に掲げる用途に該当し、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。
- (2) 小山市商業・観光振興計画等に適合すること及び都市計画上支障がないことについて、関係部局と協議が整っているものであること。
- (3) 法第34条第2号該当の建築物に関する計画書（別記様式第2号）により、その内容が適正であると認められるものであること。

（法第34条第7号の建築物等）

第32条 法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの（以下「予定建築物等」という。）は、次の各号のすべてに該当するもので

あること。

(1) 既存工場は、許可申請の時点で統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類大分類E製造業に分類される事業所であること。

(2) 予定建築物等は、次の要件のいずれかに該当し、既存工場と密接な関連を有するものであること。

ア 予定建築物等における生産物の50パーセント以上を既存工場に対して納入し、かつ、それらの納入品が既存工場における生産物の原料又は部品の50パーセント以上を占めるものであること。

イ 既存工場における事業が他の工場等に依存している工程、技術等を予定建築物等に移替し、そのことが既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあるものであること。

ウ 既存工場における事業に必要な新たな工程、技術等を予定建築物等に導入し、そのことが既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあるものであること。

(3) 予定建築物等は、次の要件のいずれかに該当し、既存工場における事業の効率化を図るために必要と認められるものであること。

ア 既存工場における事業活動の量的拡大であって、効率性（投入と産出の割合をいう。）の向上が認められるものであること。

イ 既存工場における事業活動の質的改善であって、有効性（産出と便益の割合をいう。）の向上が認められるものであること。

(4) 予定建築物等の規模は、作業工程等に照らして適切と認められるものであること。

(5) 予定建築物等の敷地面積は、予定建築物等の規模に照らして適切であり、かつ、既存工場の敷地面積の2倍以下であること。ただし、予定建築物等の敷地が既存工場の敷地に隣接し、既存工場の敷地と予定建築物等の敷地が土地利用上一体であると認められるときは、全体の敷地が既存工場の敷地の3倍以下のものであること。

(6) 予定建築物等の立地が、市の土地利用計画及び周辺地域の環境の保全上支

障がないと認められ、かつ、市の産業振興に寄与するものであること。

2 前項第1号から第3号までの要件は、次に掲げる書類により判断するものとする。

- (1) 既存工場における事業に関する調書 事業主体名、業務、業態、工程、原料、製品名、生産量、出荷額等を具体的に説明した書類
- (2) 予定建築物等における事業に関する調書 事業主体名、業務、業態、工程、原料、製品名、生産量、出荷額等を具体的に説明した書類
- (3) 密接な関連を示す説明書 既存工場における事業と予定建築物等における事業が、原料又は部品の供給関係、生産、組立て、出荷等の各工程において、不可分一体の関係にあることを具体的に説明した書類
- (4) 事業活動の効率化を示す説明書 既存工場における事業の効率性の向上又は有効性の向上を定量的指標及び定性的指標を用いて説明した書類
- (5) 前各号までの書類に記載された事実を証する書類又はその写し

(法第34条第9号の建築物)

第33条 令第29条の8第1号に規定する建築物又は第一種特定工作物は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 別表第4に掲げるコンビニエンスストア、ドライブイン又はガソリンスタンドに係る要件のいずれかを満たすものであること。
- (2) 法第34条第9号該当の建築物に関する計画書(別記様式第3号)により、その内容が適正であると認められるものであること。

(法第34条第11号の規定に基づく開発行為の許可基準)

第34条 条例第4条第2号の建築物は、市街化区域(工業専用地域である区域を除く。)を含み、指定区域外は含めないものとする。また、敷地相互間の距離は、50メートル以内(1箇所に限り60メートル以内でも可。)とする。

2 市規則第4条に定める道路は、次の各号のとおりとする。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条に定める道路(以下「建築基準法の道路」という。)であること。ただし、同条第1項第4号に定める道路を除くものとする。
- (2) 市規則第4条第2号で定める幅員を要する建築基準法の道路の区間は、開

発区域の出入口又は取付道路の取付部分から6.5メートル以上の幅員を有する建築基準法の道路に接続する部分までとする。

- (3) 市規則第4条第2号括弧書きの将来6メートル以上となることが確実なものとは、建築基準法第42条第1項又は第2項の道路であって、道路事業として事業が決定され、用地買収が開始されるなど具体的に事業に着手されているものであること又は地区計画及び地区まちづくり計画等において、道路を拡張する計画があるとともに、用地買収又は寄付等により道路用地が確保されているものであること。

3 法第34条第11号の規定により許可を受けようとする開発区域（道路を新設しない開発行為の区域及び道路を新設する開発行為の区域のうち新設する道路に接しない建築物の敷地に限る。）が市規則第4条に定める道路に接しない場合、市規則第4条の要件を満たす道路との関係において建築基準法第43条第1項ただし書の許可を受けた場合に限り、市規則第4条に定める道路に接しているものとみなす。

4 市規則第5条第1号の規定に基づく建築物は次の各号に該当するものとする。

(1) 法第33条第3号の規定について、単独で下水を排出できるよう設計し、排水施設の共有は行わないこと。また、汚水を合併浄化槽により処理する場合は、敷地内に専属の施設を設置すること。

(2) 敷地の形状は、おおむね整形であること。ただし、土地利用上やむを得ない場合は、敷地の延長（旗竿状の敷地）を認めるものとする。

（法第43条第1項の許可）

第35条 自己の居住の用に供する住宅の建築行為以外の建築行為に係る法第43条第1項の許可は、令第36条に規定する基準を満たすほか、法第33条第1項第14号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合に行うものとする。

2 令第36条第1項第3号ロに該当する建築物の建築行為に係る法第43条第1項の許可は、令第36条第1項第1号から第2号までに規定する基準を満たしているほか、市規則第7条に定める基準を勘案して支障がないと認められること。

3 前条第3項から第4項までの規定は、前項の許可において準用する。

第5章 開発許可に伴う制限等

(法第37条第1号の建築等の承認)

第36条 法第37条第1号に規定する支障がないと認める場合とは、次の各号に該当する場合とする。

- (1) 公益的施設を先行的に建設する必要があるとき、その他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的理由があること。
- (2) 開発行為が許可どおりに行われることが確実であると認められること。
- (3) 開発許可に係る道路及び調整池等の公共施設がおおむね完了していること。
- (4) 当該建築又は建設に係る工事により災害の生じることのないよう防災措置が講じられていること。

(法第41条第2項ただし書の許可)

第37条 法第41条第2項ただし書の許可は、建築基準法の建築物の建ぺい率等の制限の例外の運用に準じて行うものとする。

(法第42条第1項ただし書の許可)

第38条 法第42条第1項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合とは、当該申請地が市街化調整区域であるときは第1号に該当し、かつ、第2号から第4号までのいずれかに該当する場合とする。

- (1) 法第33条第1項第2号から第5号まで及び14号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。
- (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。
- (3) 当該申請地が条例第3条に規定する土地の区域内に存する場合にあっては、条例第4条に規定する用途に該当しないものであり、かつ、市規則第7条に定める基準を勘案して支障がないと認められること。
- (4) 法第34条第14号に該当する場合にあっては、開発審査会の協議を経たものであること。

第6章 技術基準

(道路の幅員)

第39条 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の可能な部分から他端の同部分までをいう。

(開発区域が接する道路の幅員)

第40条 令第25条第2号ただし書の規定による道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる開発区域の規模の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員
0.5ヘクタール未満	4.0メートル以上
0.5ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.0メートル以上
1.0ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0メートル以上
5.0ヘクタール以上	9.0メートル以上。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、6.5メートル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、次の表の左欄に掲げる開発区域の規模の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員	
	住宅地	その他
0.5ヘクタール未満	4.0メートル以上	4.0メートル以上
0.5ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満		5.0メートル以上
1.0ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	5.5メートル以上	6.0メートル以上

3 第1項及び前項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1ヘクタール未満のものにあつては、第2項の規定にかかわらず、次の各号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。

- (1) 幅員4.0メートル以上の区間の延長が全延長の9割以上であること。
- (2) 幅員4.0メートルに満たない区間の幅員が3.6メートル以上であり、かつ、当該区間の延長が1箇所当たり35メートル以下であること。
- (3) 幅員4.0メートルに満たない区間が主要な交差点から20メートル以上離れていること。

(取付道路の幅員)

第41条 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とする。

(道路の配置計画)

第42条 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案して、主要道路、区画道路等により適切に計画すること。

(主要道路の幅員)

第43条 開発区域内の主要道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる開発区域の規模の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員
1, 0ヘクタール未満	6.0メートル以上
1.0ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.5メートル以上
5.0ヘクタール以上 10.0ヘクタール未満	9.0メートル以上
10.0ヘクタール以上	12.0メートル以上

2 幅員9メートル以上の道路にあつては、原則として2メートル以上の歩道を設置すること。

(小幅員区画道路の幅員)

第44条 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、次の各号に該当するものとする。

- (1) おおむね延長120メートル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。
- (2) 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。
- (3) 原則として、主要道路に直接接続していないこと。

(道路の構造)

第45条 道路の構造に関する基準の技術的細目は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 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。
- (2) 道路の横断勾配は、原則として1.5パーセント以上2.0パーセント以下であること。

- (3) 道路の側溝は、次の要件を満たしていること。

ア 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こと。

イ 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日付建設省技調発第136号）によること。

ウ 道路の側溝を道路の幅員に含める場合にあっては、対象とする輪荷重に耐えられる構造の蓋版を布設し、10メートル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。

- (4) 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。
- (5) 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っては、別表第5を標準に当該交差部の隅を等辺に切り取ること。
- (6) 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。

- (7) 幅員 3 メートル以上の歩道には、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。

(公園、緑地又は広場)

第 4 6 条 開発行為にあたっては、令第 2 5 条、及び法規則第 2 1 条により、次に定める通り、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園、緑地又は広場を設けなければならない。

(1) 設置及び規模

開発面積	規 模	1 箇所当たりの規模	設置内容
1 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満	開発区域面積 の 3 % 以上		公園、緑地又は広場
5 ヘクタール以上 2 0 ヘクタール未満		3 0 0 平方メ ートル以上	公園※ 1 0 0 0 平方メートル以上の公園を 1 箇所以上
2 0 ヘクタール以上			公園※ 1 0 0 0 平方メートル以上の公園を 2 箇所以上

※ 予定建築物の用途が住宅以外の開発行為においては、防災上の空地を確保する観点から緑地又は広場とすることができる。

(2) 公園等の設置が免除される場合

令第 2 5 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場合においてはアに該当するとき、予定建築物の用途が住宅以外である場合においては次のいずれかに該当する場合とする。

ア 開発区域から 2 5 0 メートル以内に都市公園としての機能をもったおおむね 2 5 0 0 平方メートル以上の公園が整備さ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況にあること。

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。

(公園に関する技術的細目)

第47条 公園に関する技術的細目は、次に掲げるものとする。

- (1) 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2箇所以上の出入口が配置されており、2面以上道路に接していること。1,000平方メートル未満の公園にあつては、2面以上道路に接するよう努めること。
- (2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、柵又は塀の設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていること。
- (3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- (4) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。
- (5) 公園の形状は、正方形及び矩形等とし、公園施設が有効に配置できるものとする。
- (6) 150平方メートル未満の公園については、道路に接する面を6メートル以上とすること。
- (7) 公園に接する道路の幅員は6メートル以上とすること。

(公園等としての換算)

第48条 調整池、森林等で次の各号に適合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(下草刈り等通常の実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。

(給水施設計画)

第49条 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、当該開発区域を給水区域とする水道事業者等の関係機関とあらかじめ協議を整えたものであること。

- 2 給水施設は、原則として次の各号のいずれかに該当するものとする。
- (1) 小山市水道事業が敷設する予定の給水施設であること。
 - (2) 開発行為者が独自に水源を確保して敷設する水道施設であること。
 - (3) 小山市水道事業から必要量の上水の供給を受けて、開発行為者自らが行う水道事業の水道施設であること。
- 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。

（計画給水量）

第50条 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、それぞれ次の各号に掲げる基準に基づき算定するものとする。

- (1) 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。
 - (2) 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ものとする。

（雨水処理基準）

第51条 開発区域内の雨水については、雨水流出抑制施設を設置するなど、その流出抑制に努めるものとする。

（調整池等の設置）

第52条 雨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 調整池等に関する基準の技術的細目は、次のとおりとすること。
- (1) 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。
 - (2) 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。

(3) 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。

（浸透施設の設置）

第 53 条 開発区域の面積が 1 ヘクタール未満の開発行為で、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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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 メートル以上下位に位置すること。
- (5) 浸透施設の設置位置は、浸透部において隣地境界線から原則 2 メートル以上の距離を確保すること。
- (6) 碎石空隙貯留浸透施設の場合は原則土被り 0.3 メートル以上を確保すること。またプラスチック製空隙貯留浸透施設等の 2 次製品空隙貯留浸透施設の場合は、その製品に適した設計となっていること。

(7) 浸透施設の容量設計に当たっては、適切な安全率を用いること。

(8) 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。

(排水施設計画の原則)

第54条 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、県又は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、原則として分流式とすること。

(排水施設の設計)

第55条 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。

(終末処理施設の設計)

第56条 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ものとする。

- (1) 流入下水の水量及び水質
- (2) 放流水域の水質の許容限度
- (3) 放流水域の現在及び将来の利用状況
- (4) 処理水の利用計画
- (5) 処理場の立地条件、建設費、維持管理費及び操作の難易
- (6) 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。

(擁壁の設置)

第57条 開発行為によってがけ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)及び道路土工・擁壁工指針(平成24年日本道路協会策定)に基づき擁壁を設けるものとする。

(災害危険区域等)

第57条の2 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、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用が想定されない場合
- (4) 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- (5) 前各号に掲げる場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

(緩衝帯の配置)

第58条 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。

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

- (1) 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

(2) 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

(緩衝帯としての換算)

第59条 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。

(緩衝帯の境界の明示)

第60条 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。

第61条 この章に定めるもののほか、技術基準に関する事項は、県の例によるものとする。

附 則

1 この基準は、平成29年4月1日から適用する。

2 この基準の適用の際、現に申請がなされているものについては栃木県開発許可等審査基準の例による。

附 則

1 この基準は、令和6年4月1日から適用する。

2 この基準の適用の際、現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。