

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）をそれぞれ法、令という。

(開発許可等の申請)

第3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日付け公告）、日光市土地開発指導要綱（平成18年告示第131号）及び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。

第2章 一般基準

(土地利用に関する基準)

第4条 土地利用計画は、次の各号の要件を満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) 日光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、開発区域の形状が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障が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) 開発行為により新たに公共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。

第5条 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為にあっては、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、用途の定められた土地の区域にあっては165㎡、用途の定められていない土地の区域にあっては200㎡以上であること。
- (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、長辺の長さは住宅用地にあっては160m、商業用地にあっては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っては、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3章 立地基準等

(法第37条第1号の建築等の承認)

第6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ものであること。
- (3) 開発許可に係る道路及び調整池等の公共施設が概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ぜられていること。

(法第41条第2項ただし書の許可)

第7条 法第41条第2項ただし書の許可は、建築基準法（昭和25年法律第201号）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8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、法第33条第1項第2号、第3号及び第4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。

第4章 技術基準

(道路の幅員)

第9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、側溝等であって車輛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。

(開発区域が接する道路の幅員)

第10条 令第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	5.5 m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、日光市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、日光市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	4.0 m 以上	4.0 m 以上		
0.5ha以上		5.0 m 以上		
1.0ha未満				
1.0ha以上 5.0ha未満	5.5 m 以上	6.0 m 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、日光市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、日光市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 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な場合であって、交通安全上の対策が施されているときは、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4.0m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 m に満たない区間の幅員が 3.6 m 以上であり、かつ、当該区間の延長が 1 箇所当たり 3.5 m 以下であること。

(3) 幅員 4.0 m に満たない区間が主要な交差点から 20 m 以上離れていること。

(取付道路の幅員)

第 11 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 12 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ものとする。

(主要道路の幅員)

第 13 条 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
1.0 ha 未満	6.0 m 以上
1.0 ha 以上 5.0 ha 未満	6.5 m 以上
5.0 ha 以上 10.0 ha 未満	9.0 m 以上
10.0 ha 以上	12.0 m 以上

2 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。

(小幅員区画道路の幅員)

第 14 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場合とする。

(1) 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。

(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 15 条 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。

(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 % 以上 2.0 % 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ものであること。

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 日付け建設省技調発第 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 m 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、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。
- (公園、緑地又は広場)

第16条 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住宅であるときは第1号又は第3号に該当する場合、予定建築物の用途が住宅以外であるときは第1号又は第2号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にあること。
 - (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。
 - (3) 開発区域の面積が10,000㎡未満の開発行為であること。
- (公園の形状等)

第17条 公園は、その規模に応じ、1,000㎡以上のものにあっては2面以上道路に接するものとし、1,000㎡未満のものにあっては2面以上道路に接するよう努めるものとする。

(公園等としての換算)

第18条 調整池、森林等で次の各号に該当する場合にあっては、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(下草刈り等通常的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19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ものとする。

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) 当該開発区域を給水区域とする水道事業者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) 当該開発区域を給水区域とする水道事業者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

合にあつては、当該周辺地域を含む。)を対象として計画するものとする。

(計画給水量)

第20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。

(調整池等の設置)

第21条 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 調整池等に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

- (1) 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。
- (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)及び楊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ものとする。

(浸透施設の設置)

第22条 開発区域の面積が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れら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0.5m以上下位に位置すること。
- (5) 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。

(6) 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23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、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。

(排水施設の設計)

第24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25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26条 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日付国総民発第7号）に基づき擁壁を設けるものとする。

第26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、対策工事等により同号に規定する区域の指定が解除される見込みがある場合とする。

(緩衝帯の配置)

第27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、植樹のされた道路又は法面（上りの法面に限る。）に隣接する場合 1 この基準は、令和2年4月1日から適用する。

(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28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。

（緩衝帯の技術的細目）

第29条 第29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。

（開発区域が都市計画区域外にある場合等の取扱い）

第30条 次の各号のいずれかに該当する場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上市長が支障がないと認めるときは、市長が別に定めるところにより、この章に規定する基準の一部を適用しないことができる。

(1) 開発区域が都市計画区域外にある場合

(2) 日光市（日光市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団を含む。）が開発行為を行う場合

附 則

- 1 この基準は、平成21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。
- 3 この基準の適用に関し必要な経過措置は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この基準は、平成21年10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。

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、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、令和2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。