

目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 一般基準（第6条—第8条）

第3章 立地基準等（第9条—第13条）

第4章 開発許可に伴う制限等（第14条—第17条）

第5章 技術基準（第18条—第40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）、都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例（平成22年栃木市条例第188号）及び都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例施行規則（平成22年栃木市規則第174号）をそれぞれ法、政令、省令、条例及び規則という。

（指導）

第3条 法第29条第1項ただし書及び第43条第1項ただし書の規定により許可が不要とされる開発行為等であっても、この基準のうち第5章に定める技術基準を順守するよう指導するものとする。

（開発許可等の申請）

第4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、法律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。

（国等が行う開発行為の協議）

第5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6条 土地利用計画は、次の各号に該当する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) 栃木市（以下「市」という。）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を図る上で支障がないものであること。
- (3) 開発区域周辺に、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) 開発区域内及びその周辺に埋蔵文化財、遺跡等がある場合には、事前に市及び関係機関と発掘、保存等について十分協議を整えたものであること。
- (5) 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。

(宅地分譲を目的とする開発行為)

第7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、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 1宅地の敷地面積は、用途の定められた土地の区域にあっては150平方メートル以上、用途の定められていない土地の区域にあっては200平方メートル以上であること。
 - (2) 街区を設計する場合においては、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160メートル、商業用地にあっては140メートル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、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。

(平27告示148・旧第12条繰上)

(建築物の高さ)

第8条 用途の定められていない土地の区域における建築物の高さは、10メートル以下とする。ただし、建築物の形態が周辺の土地利用及び環境と調和し、かつ、当該建築物の用途上最低必要限度の高さと市長が認めた場合は、この限りでない。

(平27告示148・旧第13条繰上)

第3章 立地基準等

(法第34条第1号の建築物)

第9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でなければならない。

- (1) 対象用途は、別表第1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号該当の建築物に関する計画書（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。

2 次に掲げる要件を満たしている場合は、政令第22条第6号又は政令第35条第3号に該当するものとする。

- (1) 別表第1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1に規定する位置の要件を満たしていること。
- (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（政令第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（店舗部分の延床面積が50パーセント以上）であること。

（平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第14条繰上・一部改正）

(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10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1の2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) 市の観光振興に関する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。

（平27告示148・追加）

(法第34条第7号の建築物等)

第11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しなければならない。

- (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なものであること。
 - 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なものであること。
- (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

(平25告示106・平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第16条繰上)

(法第34条第9号の建築物)

第12条 政令第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でなければならない。

- (1) 別表第2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。

（平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第17条繰上、令4告示174・一部改正）

(法第34条第11号の規定に基づく開発行為の許可基準)

第13条 規則第3条に定める道路は、次の各号のとおりとする。

- (1) 建築基準法第42条に定める道路（以下この項において「建築基準法の道路」という。）であること。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為の場合にあっては、同条第1項第4号に定める道路を除くものとする。
 - (2) 規則第3条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一方向の当該道路の幅員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。
- 2 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。）が規則第3条に定める道路に接しない場合、同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2項第1号の認定又は同項第2号の許可を受けた場合に限り、規則第3条に定める道路に接しているものとみなす。
- 3 第6条第2号の規定にかかわらず、条例第4条第1号に定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、奥1宅地までに限り、敷地延長を認めるものとする。
- 4 前項の敷地延長の幅員は、3メートル以上とする。ただし、周囲の住居等の環境によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りでない。
- 5 条例第4条第2号及び第3号に定める建築物の用途は、法第34条第11号該当の建築物に関する計画書（別記様式第4号）を提出し、その内容が条例の規定に適合すると認められるものでなければならない。
- 6 条例第4条各号に定める建築物の敷地面積は、500平方メートル以下とする。ただし、良好な住居等の環境の形成及び保全上支障がないと市長が認める場合は、1,000平方メートルを上限とする。

（平23告示244・平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第18条繰上・一部改正、平30告示318・令2告示126・令5告示355・一部改正）

第4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14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。

(平27告示148・旧第20条線上)

(法第41条第2項ただし書の許可)

第15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蔽率等の制限の例外の運用に準じて行うものとする。

(平27告示148・旧第21条線上、平30告示318・一部改正)

(法第42条第1項ただし書の許可)

第16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以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第1号に該当する場合とし、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、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。
- (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条第1項に規定する指定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、条例第6条に定める敷地面積の最低限度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、あらかじめ、栃木県開発審査会条例（昭和44年栃木県条例第34号）に規定する栃木県開発審査会の議を経たものであること。

(平27告示148・旧第22条線上・一部改正、令2告示126・令5告示355・一部改正)

(法第43条第1項の許可)

第17条 政令第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、政令第36条第1項第1号及び第2号に規定する基準を満たすほか、条例第6条に定める敷地面積の最低限度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 第13条第5項の規定は、前項の許可において準用する。

(平27告示148・追加、平29告示34・令5告示355・一部改正)

第5章 技術基準

(道路の幅員)

第18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。

(平27告示148・旧第23条繰上)

(開発区域が接する道路の幅員)

第19条 政令第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
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 政令第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	
	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つては、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メートル未満の区間の幅員が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メートル未満の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。

(平27告示148・旧第24条繰上・一部改正、令2告示126・一部改正)

(取付道路の幅員)

第20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。

(平27告示148・旧第25条繰上)

(道路の配置計画)

第21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。

(平27告示148・旧第26条繰上)

(主要道路の幅員)

第22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、2メートル以上の歩道を設置するものとする。

(平27告示148・旧第27条繰上)

(小幅員区画道路の幅員)

第23条 政令第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) 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。

(平27告示148・旧第28条繰上)

(道路の構造)

第24条 道路の構造に関する基準の技術的細目は、次に定めるもののほか栃木市道路構造条例（平成24年栃木市条例第46号）によるものとする。

- (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3を標準に当該交差部の隅を等辺に切り取ること。
- (6) 省令第24条第5号ただし書の規定による避難上及び車両の通行上支障がない場合とは、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あって、やむを得ず袋路状道路を設置する場合のうち、次に該当する場合とする。なお、この場合は、当該道路を管理することになる者と事前の協議が整うことを要するものとする。
 - ア 袋路状道路の延長が35メートル以下の場合
 - イ 袋路状道路の延長が120メートル以内であって、その全線において、車道幅員が8メートル以上の場合
 - ウ 袋路状道路の延長が120メートル以内であって、その終端部に自動車の転回に支障がない広場が設置される場合（袋路状道路の延長には、当該広場部分も含む。）
- (7) 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。
- (8) 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。

（平25告示106・平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第29条繰上・一部改正）

（公園、緑地又は広場）

第25条 政令第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号に該当する場合とし、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250メートル以内におおむね2,500平方メートル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。

(平27告示148・旧第30条繰上、平29告示34・令2告示126・一部改正)

(公園の形状等)

第26条 公園は、その規模に応じ、1,000平方メートル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平方メートル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。

(平27告示148・旧第31条繰上)

(公園等としての換算)

第27条 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。

- (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

(平27告示148・旧第32条繰上・一部改正)

(給水施設計画)

第28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
- (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
- (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

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。

(平27告示148・旧第33条繰上)

(計画給水量)

第29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。

(平27告示148・旧第34条繰上)

(調整池等の設置)

第30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。

- (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ものとする。

(平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第35条繰上・一部改正、平30告示318・一部改正)

(浸透施設の設置)

第31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0.5メートル以上下位に位置すること。
なお、浸透槽を設置する場合には、土被り（計画地盤から浸透槽上面まで）を原則として0.3メートル以上確保すること。
- (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。
- (7) 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として2メートル以上の距離を確保すること。

（平27告示148・旧第36条繰上・一部改正、令2告示126・一部改正）

（排水施設計画の原則）

第32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。

（平27告示148・旧第37条繰上）

（排水施設の設計）

第33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。

（平27告示148・旧第38条繰上・一部改正）

（終末処理施設の設計）

第34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。

(平27告示148・旧第39条繰上・一部改正)

(擁壁の設置)

第35条 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日付け国総民発第7号)に基づき擁壁を設けるものとする。

(平26告示173・一部改正、平27告示148・旧第40条繰上・一部改正)

(災害危険区域等)

第36条 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、ブロック塀その他の適切な構造物を設置すること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) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物であつて、開発許可を受けようとする者以外の者による利用が想定されない場合
- (4) 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

(令2告示126・追加、令4告示174・一部改正)

(緩衝帯の配置)

第37条 政令第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ことができるものとする。

2 政令第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
- (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

(平27告示148・旧第41条繰上、令2告示126・旧第36条繰下・一部改正)

(緩衝帯としての換算)

第38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。

(平27告示148・旧第42条繰上、令2告示126・旧第37条繰下)

(緩衝帯の境界の明示)

第39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。

(令2告示126・追加)

(雑則)

第40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。

(平27告示148・旧第44条繰上、令2告示126・旧第39条繰下)

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成22年3月29日から施行する。

(平25告示106・一部改正)

(経過措置)

2 この告示の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに合併前の栃木市開発許可等審査基準（平成16年栃木市告示第51号。以下「合併前の栃木市基準」という。）又は栃木県開発許可等審査基準（平成9年栃木県告示第380号。以下「栃木県基準」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

3 施行日前に、合併前の栃木市、栃木県に対して申請がなされたものについては、なお合併前の栃木市基準又は栃木県基準の規定の例による。

(西方町の編入に伴う経過措置)

4 西方町の編入の日の前日までに、編入前の西方町の区域において、西方町土地開発指導基準（平成10年西方町告示第58号。以下「編入前の西方町基準」という。）又は栃木県基準の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

(平23告示244・追加)

5 西方町の編入の際現に編入前の西方町基準又は栃木県基準により協議中のもの又は協議が整ったものについては、なお編入前の西方町基準又は栃木県基準の規定の例による。

(平23告示244・追加)

(岩舟町の編入に伴う経過措置)

6 岩舟町の編入の日（以下「岩舟町編入日」という。）の前日までに、編入前の岩舟町の区域において、栃木県基準の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

(平26告示173・追加)

7 岩舟町編入日の前日までに、栃木県に対して申請がなされたものについては、なお栃木県基準の規定の例による。

(平26告示173・追加)

附 則（平成 23 年告示第 244 号）

この告示は、平成 23 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 25 年告示第 106 号）

（施行期日）

1 この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 26 年告示第 173 号）

（施行期日）

1 この告示は、平成 26 年 4 月 5 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 27 年告示第 148 号）

（施行期日）

1 この告示は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 29 年告示第 34 号）

（施行期日）

1 この告示は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 30 年告示第 318 号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和 2 年告示第 126 号）

（施行期日）

1 この告示は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（令和4年告示第174号）

（施行期日）

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

附 則（令和5年告示第355号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和6年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の栃木市開発許可等審査基準の規定は、この告示の施行の日以後の申請から適用し、同日前の申請については、なお従前の例による。

別表第1（第9条関係）

（平26告示173・全改、平27告示148・平29告示34・令2告示126・一部改正）

用途	建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物の用途	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所	ガソリンスタンド	自動車修理工場（ただし、主として自動車の販売展示を行うものを除く。）	農林漁業団体事務所及び農林漁業生活改善施設	公共公益施設		
						小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園	社会福祉施設等	診療所及び助産所
位置	集落要件	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。			次のいずれかに該当するものであること。 (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。 (2) 開発区域を含んだ3ヘクタール内に、主たる建築物が20以上存していること。 (3) 開発区域の全部が、市街化区域と当該市街化調整区域の境界線から、1キロメートル以内の区域内にあるこ			

				と。
敷地	規模	500平方メートル以下。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000平方メートルを上限とする。	1,000平方メートル以下	
	形状	前面道路に開発区域の6分の1以上、又は10メートル以上接していること。		
建築物	延床面積	200平方メートル以下		
	道路形状	袋路状の道路は除く。		

注1) 「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50メートル以内（1箇所に限り60メートル以内でも可。）にあることをもって判断する。

注2) 建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物については、その用途のみを対象とするものであり、同号に規定する建築物の床面積、作業場の床面積及び原動機の出力は適用しないものとする。

注3) 「ガソリンスタンド」とは、自動車等に揮発油、軽油、液化ガス、水素等の燃料を給油補填等するための施設をいう。

注4) 農林漁業団体事務所については、小規模な支所、出張所等に限る。

注5) 「小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園」とは、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園をいう。

注6) 「社会福祉施設等」とは、児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設をいう。

注7) 「診療所及び助産所」とは、医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設をいう。

注8) 対象建築物には、住宅を併設できないものとする。ただし、診療所及び助産所に併設されるものを除く。

別表第1の2（第10条関係）

（平27告示148・追加、令2告示126・一部改正）

用途	観光資源の利用のため直接必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊施設又は休憩施設その他これらに類する施設
位置	観光資源の利用形態、観光資源までの距離等からみて観光客の利用が見込まれ、原則として観光資源の所在地を含む町の区域内にある土地であるこ

		と。
敷地	規模	500平方メートル以下。駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000平方メートルを上限とする。ただし、市の観光振興計画等において観光資源として位置付けられている建築物の宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
	形状	前面道路に開発区域の6分の1以上又は10メートル以上接していること。
建築物	延床面積	200平方メートル以下。ただし、市の観光振興計画等において観光資源として位置付けられている建築物の宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
道路	形状	袋路状の道路は除く。

(注) 対象建築物には、原則として住宅を併設できないものとする。

別表第2 (第12条関係)

(平25告示106・平26告示173・平27告示148・令2告示126・一部改正)

項目	コンビニエンスストア	ドライブイン	ガソリンスタンド
定義	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する小規模な店舗で、終日又は長時間営業を行うもの	主として自動車運転手及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店(主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。)	主として自動車等に揮発油、軽油、液化ガス、水素等の燃料を給油充填等するための施設
位置	開発区域は、車道幅員が6メートル以上の国道、県道又は市道と接していること(この場合の車道とは、車線、幅道及び停車帯(乗合自動車停車帯を除く。))により構成される道路の部分を用いる。以下同じ。)		
敷地	規模	1,000平方メートル以上5,000平方メートル以下	500平方メートル以上2,500平方メートル(開発区域が車道幅員9メートル以上の国道、県道又は市道と接している場合には、5,000平方メートル)以下
	形状	前面道路に12メートル以上接していること。	
土地利用	建築物	1 自動車運転手及び同乗者が、営業時間中利用できる便所を店舗内に設置すること。	1 当該施設の管理の用に供する部分の面積が、施設の維持管理上必要最小限の規模とすること。

	2 平屋建て、かつ、延床面積が200平方メートル以下であること。		2 自動車修理場を併設する場合は、簡易な保守点検や整備を行うための小規模な建築物であること。
	次に掲げる目的のスペースを含まないこと。 (1) 住宅 (2) 宿泊施設 (3) 遊戯・娯楽施設 (4) 物品販売施設（コンビニエンスストアを除く。）		
駐車場	1 開発区域内に自動車の運転手が駐車して休憩できる十分な駐車スペースを確保すること。 2 騒音等周辺の環境に十分配慮した設計であること。	開発区域内に、客席2につき1台以上の駐車スペースを確保すること。	
その他	開発区域内外の交通安全に十分配慮した土地利用であること。		

別表第3（第24条関係）

（平25告示106・一部改正、平26告示173・旧別表第4繰上、平27告示148・一部改正）

隅切表

（単位：メートル）

道路幅員		A（幅員が大の道路）									
		30	25	20	15	12	10	8	6	5	4
B（幅員が小の道路）	30	15	12	12	10	6	5				
		20	15	15	12	8	6				
		12	10	10	8	5	4				
	25	12	10	10	10	6	5	5			
		15	12	12	12	8	6	6			
		10	8	8	8	5	4	4			
	20	12	10	10	10	6	5	5	5		
		15	12	12	12	8	6	6	6		
		10	8	8	8	5	4	4	4		
	15	10	10	10	8	6	5	5	5		

	1 2	1 2	1 2	1 0	8	6	6	6		
	8	8	8	6	5	4	4	4		
1 2	6	6	6	6	6	5	5	5	4	
	8	8	8	8	8	6	6	6	5	
	5	5	5	5	5	4	4	4	3	
1 0	5	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2
8		5	5	5	5	5	5	5	4	3
		6	6	6	6	6	6	6	5	4
		4	4	4	4	4	4	4	3	2
6			5	5	5	5	5	5	4	3
			6	6	6	6	6	6	5	4
			4	4	4	4	4	4	3	2
5					4	4	4	4	4	3
					5	5	5	5	5	4
					3	3	3	3	3	2
4						3	3	3	3	3
						4	4	4	4	4
						2	2	2	2	2

上段：交差角 90度前後

中段：交差角 60度以下

下段：交差角 120度以上

※ 道路幅員が中間値の場合は、原則として直近上位の数値とすること。

※ やむを得ず隅切を片側とする場合は、隅切の長さを本表の1.5倍とすること。

別記様式第1号 (第9条関係)

法第34条第1号該当の建築物に関する計画書					
申請者	住所		予定建築物 (用途)		(3) 営業計画 イ 営業(事業)内容 ロ 取引先 ※仕入先の商品納入証明等を添付すること。 ハ 営業(事業)区域及び対象顧客層等 ニ 営業(事業)収支計画(年間予想売上高、営業利益等) ホ 従業者数 人(うち常勤者 人、パート 人) ※ 法人の場合は、登記事項証明書及び定款等の写しを添付すること。
	氏名				
位置	集落要件	※位置図に連たん状況を記入すること。			
	周辺道路		道路幅員	m	
敷地	所在		地目		
	面積	(登記簿) m ² 、(実測) m ²			
	前面道路に接する長さ	m(敷地の周長 m) ※ 敷地の周長は、前面道路に接する長さが10m未満の場合のみ記入すること。			
建築物	構造				
	延床面積	m ² (うち作業場の延床面積 m ²)			
事業計画	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由				
	(2) 造成及び店舗等の建築・開店に伴う資金計画				
	土地造成費	千円	自己資金	千円	
建築費 (内訳)	千円	借入金 (内訳)	千円		
その他 計	千円 千円	その他 計	千円 千円		
※ 預金残高証明書、融資証明書を添付すること。				上記のとおり相違ありません。 年 月 日 申請者氏名	

別記様式第2号(第10条関係)

法第34条第2号該当の建築物に関する計画書					
申請者	住所			予定建築物	
	氏名			(用途)	
位置	位置要件	※位置図に観光資源までの距離を記入すること。			
	周辺道路		道路幅員		m
敷地	所在		地目		
	面積	(登記簿)	m ² 、(実測)		m ²
	前面道路に接する長さ m(敷地の周長 m) ※敷地の周長は、幅員10m未満の場合のみ記入すること。				
建築物	構造				
	延床面積	m ²			
事業計画	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に施設を必要とする理由				(3) 営業計画 イ 取引先 ※仕入先の商品納入証明等を添付すること。 ロ 営業(事業)区域及び対象顧客層等 ハ 営業(事業)収支計画(年間予想売上高、営業利益等) ニ 従業者数 人(うち常勤者 人、パート 人)
					※法人の場合は、登記事項証明書及び定款等の写しを添付すること。 営業(事業)上必要とする資格名 有資格者名 申請者との関係
					その他
事業計画	(2) 造成及び施設等の建築・開設に伴う資金計画				上記のとおり相違ありません。 年 月 日 申請者氏名
	土地造成費	千円	自己資金	千円	
	建築費(内訳)	千円	借入金(内訳)	千円	
	その他計	千円	その他計	千円	
				※預金残高証明書、融資証明書等を添付すること。	

別記様式第3号 (第12条関係)

法第34条第9号該当の建築物に関する計画書					
申請者	住所			予定建築物 (用途)	
	氏名				
位置	周辺道路			道路幅員	m
	敷地	所在	面積 (登記簿) m ² 、(実測) m ²	地目	
建築物	面積	前面道路に接する長さ m ※ 前面道路に12m以上接していること。		事業計画	(3) 営業計画 イ 営業(事業)内容 ロ 取引先 ※仕入先の商品納入証明等を添付すること。 ハ 営業(事業)区域及び対象顧客層等 ニ 営業(事業)収支計画(年間予想売上高、営業利益等) ホ 従業者数 人(うち常勤者 人、パート 人) ※ 法人の場合は、登記事項証明書及び定款等の写しを添付すること。
	構造				
	延床面積	m ²		資格	営業(事業)上必要とする資格名 有資格者名 申請者との関係
事業計画	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由				その他
	(2) 造成及び店舗等の建築・開店に伴う資金計画				
	土地造成費	千円	自己資金	千円	上記のとおり相違ありません。 年 月 日 申請者氏名
	建築費 (内訳)	千円	借入金 (内訳)	千円	
	その他	千円	その他	千円	
	計	千円	計	千円	
※ 預金残高証明書、融資証明書等を添付すること。					

法第34条第11号該当の建築物に関する計画書										
申請者	住所				予定建築物 (用途)					
	氏名				店舗名					
敷地	所在				地目					
	面積	(登記簿)	㎡、(実測)			㎡				
建築物	構造									
	業務用部分	名称	業務又は作業の内容	床面積	原動機	階数	販売等・作業の区分			
				㎡	kw台	階				
				㎡	kw台	階				
				㎡	kw台	階				
		計		㎡	kw台					
	床面積		業務用部分 (内作業場)	①居住用部分	②合計					
			㎡	㎡	㎡	㎡				
			(㎡)						
			延床面積に対する居住部分の面積の割合			%(①÷②×100)				
事業計画	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由									
	(2) 造成及び店舗等の建築・開店に伴う資金計画									
	土地造成費	千円	自己資金	千円	上記のとおり相違ありません。 年 月 日 申請者氏名					
	建築費 (内訳)	千円	借入金 (内訳)	千円						
	その他	千円	その他	千円						
	計	千円	計	千円						
	計	千円	※ 預金残高証明書、融資証明書を添付すること。							

別記様式第1号（第9条関係）

（令2告示126・全改、令5告示355・一部改正）

別記様式第2号（第10条関係）

（平27告示148・追加、令5告示355・一部改正）

別記様式第3号（第12条関係）

（令2告示126・全改、令5告示355・一部改正）

別記様式第4号（第13条関係）

（令2告示126・全改、令5告示355・一部改正）