

高松市開発指導技術基準

(抜 粋)

令和2年7月

目 次

1	目 的	1
2	適用範囲	1
3	開発区域の範囲	1
4	適用区分、公共施設管理者の同意等	2
5	開発許可の技術的基準	4
	I 用途地域等への適合	4
	II 道路、公園等の公共空地の確保等	4
	II-1 道路に関する基準	5
	II-2 公園等の公共空地の確保等に関する基準	15
	II-3 消防の用に供する貯水施設	16
	III 排水施設	17
	IV 給水施設	23
	V 地区計画等との整合	23
	VI 公共施設及び公益的施設	23
	VII 防災・安全措置	24
	VII-1 がけ面の安全	24
	VII-2 擁壁に関する基準	26
	VIII 災害危険区域等の除外	38
	IX 樹木の保存、表土の保全	38
	X 緩衝帯	38
	XI 輸送施設	39
	XII 申請者の資力・信用	39
	XIII 工事施行者の能力	39
	XIV 関係権利者の同意	39

高松市開発指導技術基準

1 目的

この技術基準は、開発行為に関する都市計画法、都市計画法施行令及び都市計画法施行規則に定める基準及び本市の条例、規則に基づき必要な事項を定めることにより、開発行為が円滑に施行されることを目的とする。

2 適用範囲

(1) 開発許可が必要となる開発行為の規模

この技術基準の適用を受けるのは、次に示す区域ごとの規模の開発行為を行う場合である。

なお、規模は実測面積で判断する。

- (a) 都市計画区域
 - 1. 用途地域が定められている土地の区域 1,000㎡以上
 - 2. 用途地域が定められていない土地の区域（以下「用途白地地域」という。） 700㎡以上
- (b) 都市計画区域外の区域 10,000㎡以上

(2) 複数の区域にわたる場合の適用範囲

開発区域が上記(1)の(a)-1、(a)-2及び(b)の区域のうち2つ以上の区域にわたる場合は、次のいずれかに該当するとき、全体の区域に適用する。

- (i) 開発区域全体の面積が1ha（10,000㎡）以上のとき
- (ii) (a)-1と(a)-2の区域にわたる場合
 - ア 開発区域全体の面積が1,000㎡以上のとき
 - イ (a)-2の区域に属する部分の面積が700㎡以上のとき
- (iii) 各々の区域を別々に見た場合
その区域で開発行為の許可を要する規模以上のとき

3 開発区域の範囲

開発区域の範囲は、土地の区画形質の変更が生じる部分である。

なお、次のいずれかに該当し、全体の面積が前記2の規模以上となる開発行為を行う場合も、この基準を適用する。

① 隣接して行われる開発行為

同一事業者(法人とその法人の役員等その関係から一体性があると判断されるものを含む。)又は同一土地所有者が開発行為を施行中の区域に隣接して開発行為を行う場合

② 実施時期が異なる開発行為

開発許可の工事完了公告日又は道路位置指定公告日以後（開発許可及び道路位置指定をともに要しない場合は建築確認後^{※1}。ただし、宅地造成完了日がその他の書類^{※2}により確認できる場合は、その日を起算日とする。）1年以内（用途白地地域^{※3}のうち、高松市立地適正化計画により居住誘導区域に定められている区域外の区域において行う住宅地等開発^{※4}については、5年以内）に、これらに接し、

- (a) 開発道路又は位置指定道路等公共施設を利用して開発行為を行う場合 又は、
- (b) 同一事業者(法人とその法人の役員等その関係から一体性があると判断されるものを含む。)又は同一土地所有者が開発行為を行う場合

※1 建築基準法第7条第5項による検査済証発行の日

※2 農地法第4条第1項、第5条第1項の許可に伴う工事完了証明、土地登記簿謄本（地目が宅地となつた原因日（年月日不詳の場合は登記の日付））など

※3 都市計画区域のうち、用途地域が定められていない地域

※4 高松市開発指導要綱第3条第4項に掲げる住宅地又は住宅の建築に係る開発行為をいい、自己の居住用住宅を除く宅地分譲、戸建分譲住宅、共同住宅及び長屋建住宅に係る開発行為を示す。

4 適用区分、公共施設管理者の同意等

(1) 開発許可基準の適用区分

開発行為が許可されるには、開発行為の設計等が、関係法令や都市計画に適合していなければならない。
 なお、開発行為が自己用又は自己用以外（その他）等により、開発許可基準の適用項目が次表のように異なる。

開発許可基準の適用区分（○：適用、×：不適用）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
(1) 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
(2) 道路等空地	○	※1	○	○	○	○
(3) 排水施設	○	○	○	○	○	○
(4) 給水施設	○	※1	○	○	○	○
(5) 地区計画等	○	○	○	○	○	○
(6) 公共公益施設	○	※2	○	※2	※2	※2
(7) 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
(8) 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
(9) 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
(10) 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
(11) 輸送施設	○	○	○	○	○	○
(12) 資力信用	○	※3	○	※4	○	※4
(13) 工事施行者	○	※3	○	※4	○	※4
(14) 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※1 居住用× 業務用○

※2 開発行為の目的に照らし判断

※3 居住用× 業務用小規模× 業務用大規模○

※4 業務用小規模× 業務用大規模○

(注) 1. その他 自己用以外のもの(分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、従業員宿舍等)。

2. 自己用 自己の居住用又は自己の業務用のもの。

3. 自己の居住用 自然人に限る。会社の従業員宿舍は含まれない。

4. 自己の業務用 継続的に自己の業務を行うもの(店舗、工場、ホテル、旅館等)。

5. 小規模 1ヘクタール未満をいう。

6. 大規模 1ヘクタール以上をいう。

7. 自己用とその他が混在している場合 その他として取扱う。

8. 居住用と業務用が混在している場合 業務用として取扱う。

(2) 公共施設の管理者の同意等（法第32条、施行令第23条）

① 公共施設管理者との協議・同意

ア 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある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。

これは、開発行為又は開発行為に関する工事によって、既存の公共施設の機能を損うことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときは、それを適正に行わせる必要があるためである。

1) 開発行為に関係がある公共施設（既設の公共施設）

開発行為に関係がある公共施設とは、次のようなものをいう。

(i) 開発区域内にある既存の公共施設

(ii) 開発区域外にある公共施設で、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの

(iii) その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

イ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、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を管理することとなる者と協議しなければならない。

これは、開発行為により設置される公共施設は、適切に管理される必要があるため、公共施設の管理者となるべき者と開発許可申請者との間で協議を行わせることにより、これを確保させるためである。

また、開発区域の面積が20ha 以上の開発行為については、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha 未満の場合は、(iii)と(iv)に掲げる者を除く。）と協議すること。

(i) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(ii) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

(iii) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

(iv) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

② 一次放流先の管理者の同意

開発区域内の下水（雨水及び汚水）を放流することとなる施設の管理者の同意（原則として、一次放流先の管理者の同意で可）を得ること。

(3) 他法令との調整

開発行為を行うにあたり、他法令の規定に基づく許認可等を要する場合にあっては、事前にその措置を講じておくこと。

5 開発許可の技術的基準（法第33条）

I 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

予定建築物等の用途が、用途地域等（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区）が定められている場合の用途の制限及び用途地域等が定められていない場合の建築基準法の規定による用途の制限に適合する必要がある。

II 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号、施行令第25条）

道路及び街区等

街区等の要件

1. 街区の形態

面積が1ha以上の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、6m未満の道路を導入する場合にあっては、「小規模区画道路の計画基準(案)について（昭和61年4月11日 建設省経宅発第38号）」に準ずること。

2. 一画地の面積

街区を形成する住宅の一画地の面積について、その最低敷地の規模は下表のとおりとする。

(1) 用途地域が定められている土地の区域内における開発行為

下表の左欄に掲げる本市の都市計画区域のうち、①住宅の建築の用に供する目的で行うもの、②予定される建築物の用途が住宅であるものについては、予定される建築物の敷地面積は、下表右欄に定める面積以上でなければならない。

都市計画区域の区分	面積
(1) (2) 及び (3) に掲げる区域以外の本市の区域内の都市計画区域	100㎡
(2) 高松市香川町浅野、香川町大野、香川町川内原、香川町川東上、香川町川東下、香川町寺井、香川町東谷、香川町安原下第1号及び香川町安原下第3号の区域内の都市計画区域	150㎡
(3) 高松市牟礼町大町、牟礼町原、牟礼町牟礼、国分寺町柏原、国分寺町国分、国分寺町新名、国分寺町新居及び国分寺町福家の区域内の都市計画区域	165㎡

(2) 用途地域が定められていない土地の区域内における開発行為

下表の左欄に掲げる本市の都市計画区域のうち、①住宅の建築の用に供する目的で行うもの、②予定される建築物の用途が住宅であるものについては、予定される建築物の敷地面積は、下表右欄に定める面積以上でなければならない。

都市計画区域の区分	面積
(1) (2) に掲げる区域以外の本市の区域内の都市計画区域	165㎡
(2) 高松市香南町池内、香南町岡、香南町西庄、香南町由佐、香南町横井及び香南町吉光の区域内の都市計画区域	200㎡

3. 接 道

街区の画地は、道路に2m以上接すること。また建築物の用途・規模により建築基準法及び高松市建築基準法施行条例等により別途定めがある場合には、その値とする。

II-1 道路に関する基準（施行令第25条第1号～第5号、施行規則第20条・第20条の2）

区域外道路

1. 区域外道路の幅員

区域外道路の幅員は、次の各号に規定する数値以上の有効幅員を確保し、当該道路が接続する2車線以上の幹線道路（以下「幹線道路」という。）に至るまで当該幅員を確保しなければならない。なお、区域外道路の全部又は一部が一方通行の場合は、当該道路が接続する幹線道路からの進入部分より、別に接続する幹線道路に至る部分までの全ての区間において、当該幅員を確保しなければならない。

(1) **住宅地等開発の場合**

開発区域内に道路を新設する場合は、当該開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模により、次表に掲げる幅員以上の開発区域外道路に接続していること。

また、開発区域内に道路を新設しない場合は、当該開発区域又は、予定建築物等の規模に応じて、次表に掲げる幅員以上の道路が、当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。

なお、開発区域外道路は、原則、開発許可申請時までには確保すること。

規 模	宅地分譲・分譲住宅の場合 (面積)	1. 0ha未満	1. 0ha以上 2. 0ha未満	2. 0ha以上 5. 0ha未満	5. 0ha以上
	共同住宅・長屋建住宅の場合 (戸数)	50戸未満	50戸以上 100戸未満	100戸以上 250戸未満	250戸以上
区域外道路の幅員		5. 0m (4. 0m) ^(注1)	5. 0m ^(注2)	6. 0m ^(注2)	6. 5m

(注1) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為又は自己の居住用住宅の開発行為の場合は、区域外道路の幅員を（ ）内の寸法まで緩和することができる。

(注2) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為のうち、開発区域の面積が5.0ha未満、又は当該開発行為の予定建築物である共同住宅・長屋建住宅の戸数が250戸未満の場合で、開発区域が別系統の2以上の道路に接続しており、その各々の道路幅員が4m以上である時は緩和できる。

(2) **住宅地等開発以外の場合**

ア) 開発区域内に道路を新設する場合

開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模により、次表に掲げる幅員以上の開発区域外道路に接続していること。なお、開発区域外道路は、原則、開発許可申請時までには確保すること。

規 模	1. 0ha未満	1. 0ha以上 2. 0ha未満	2. 0ha以上 5. 0ha未満	5. 0ha以上
区域外道路 の幅員	9. 0m (4. 0m) ^(注2)	9. 0m (5. 0m) ^(注2)	9. 0m (6. 0m) ^(注2)	9. 0m (2車線道路) ^(注2)

(注1) 車道部は2車線以上とする。

(注2) やむを得ない場合は、予想される発生交通量を支障なく処理できる幅員の道路(開発区域が5.0ha未満の場合は、上記の場合の幅員以上の道路に限る。また、開発区域が5.0ha以上の場合は、2車線以上の道路に限る。)とすることができる。

イ) 開発区域内に道路を新設しない場合

開発区域は、予定建築物等の敷地の規模に応じて、次表に掲げる幅員以上の道路が、当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。なお、開発区域外道路は、原則、開発許可申請時まで確保すること。

規模	1. 0ha未満	1. 0ha以上 2. 0ha未満	2. 0ha以上 5. 0ha未満	5. 0ha以上
区域外道路の幅員	9. 0m (4. 0m) ^(注1)	9. 0m (5. 0m) ^(注1)	9. 0m (6. 0m) ^(注1)	9. 0m (2車線道路) ^(注1)

(注1) 開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難であると認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造である場合は、()内の寸法まで緩和することができる。

(注2) 予定建築物の敷地が区域外道路に接道する箇所には、接道長さ以上の出入り口が1箇所以上設けられていること。

区域内道路

1. 区域内道路の幅員

開発区域内の道路は、予定建築物の用途、開発区域の規模により、次表に掲げる幅員以上の道路幅員を確保すること。

予定建築物等	規模 道路	1. 0ha未満	1. 0ha以上
	区域内道路	6. 0m (4. 0m) ^(注1)	6. 0m ^(注2)
その他	※ 上記の住宅地等開発(1. 0ha未満)に準ずる		

(注1) 区域内道路において通行上支障のない場合は、幅員を4. 0mまで緩和することができる。

(注2) 主として住宅の用に供する目的で行う開発行為で、6m未満の道路を導入する場合にあっては、「小幅員区画道路の計画基準(案)について(昭和61年4月11日 建設省経宅発第38号)」に準ずること。

2. 道路の幅員の考え方

幅員は次図によるものとし、排水路(開渠)の幅は含まない。

ただし、排水路(開渠)に蓋を設置する場合には、当該排水路を幅員に含めることができる。

(例1)

